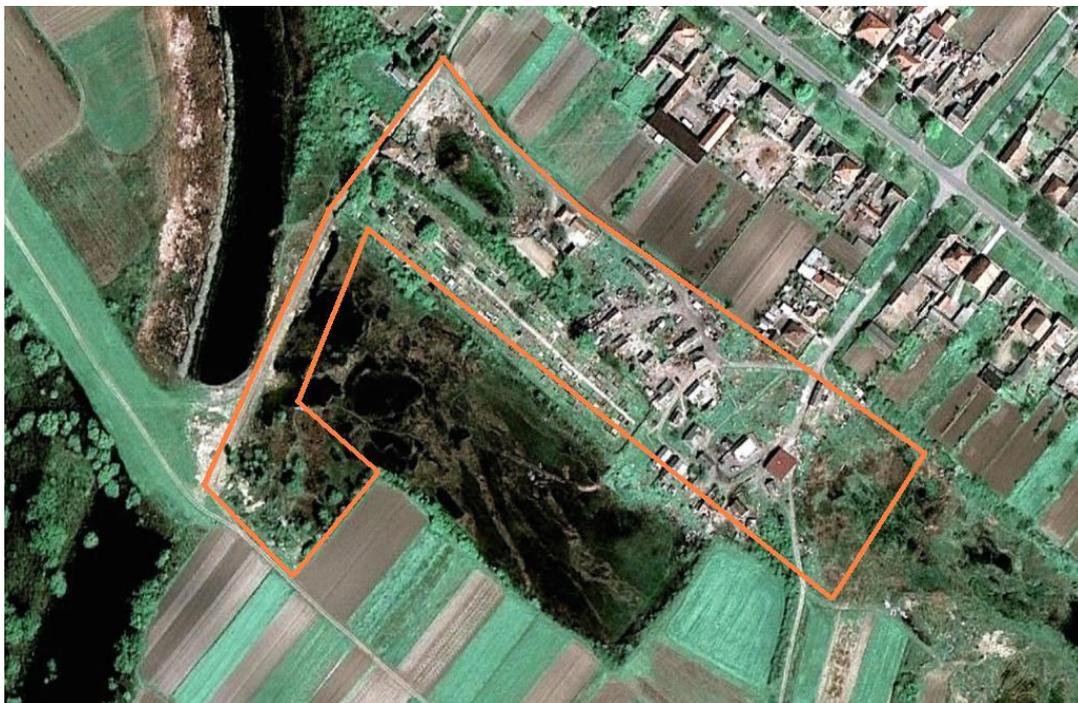


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 43-А У ОПОВУ

(ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ОПОВО
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ОПОВО

Председник Скупштине општине:

Ђурица Савков

ЈП "ДИРЕКЦИЈА за изградњу и уређење Панчева" ПАНЧЕВО

Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање
Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 317 212, секретар/факс: 319 005
e-mail: urbanizampa@nadlanu.com

| | |
|---------------------------------|--|
| Предмет | ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 43-А У ОПОВУ (ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово) |
| Број предмета | 51-6/2010 |
| Доносилац Плана | Општина Опово |
| Носилац израде Плана |  |
| Одговорни урбаниста | Душица Черницин, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 1009 07 (одг. урбаниста) |
| Стручни тим | |
| сектор за правне послове | Слађана Фератовић, <i>дипл.правник</i> |
| архитектура | Тамара Тасић, <i>дипл.инж.арх.</i> Бранислав Спасојевић <i>дипл. инж. арх.</i> Марко Салапура <i>дипл. инж. арх.</i> |
| геодезија | Гордана Цветић, <i>дипл.инж.геод.</i> |
| водовод и канализација | Драгољуб Матејчић, <i>дипл.инж.грађ.</i> |
| саобраћај | Татјана Вуксан, <i>дипл.инж.саоб.</i> Дамир Јовановић, <i>дипл.инж.саоб.</i> |
| термоенергетика | Бранка Марић, <i>дипл.инж.маш.</i> |
| електроенергетика | Оливера Радуловић, <i>дипл.инж.ел.</i> |
| зеленило | Весна Суботић, <i>дипл.инж.пејс.арх.</i> |
| просторно планирање | Вера Марковић, <i>дипл. пр. планер</i> |
| животна средина | Иван Зафировић, <i>дипл.социолог</i> (специјалиста еко менаџмента) |
| становништво | Владимир Вукајловић, <i>дипл.социолог</i> |

Техничка подршка

водећи техничар

Лепосава Ракита, *техн.арх.*

тим

Радојка Котлаја, *техн.арх.*

Гордана Пешић, *техн.геод.*

Гордана Коцић, *техн.арх.*

Јасмина Петковић, *техн.ел.*

Руководилац Службе за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање

Ђурица Доловачки, *дипл.пр.план.*

Саветник за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање

Бела Каић, *дипл.инж.маш.*

Руководилац Сектора за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање

Петар Петровић, *дипл.инж.грађ.*

Помоћник директора за техничке послове

Јован Станковић, *дипл.инж.саоб.*

Директор

Гордана Денчић-Кушљић, *дипл.инж.грађ.*

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 43-А У ОПОВУ

(ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово)

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

1. Решење о регистрацији фирме
2. Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. Подела простора на посебне целине/зоне

- 1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина
- 1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама
- 1.3. Биланс урбанистичких показатеља

2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

- 2.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене
 - 2.1.1. Власништво
 - 2.1.2. Предлог површина јавне намене са регулацијом
 - 2.1.3. Парцелација јавног грађевинског земљишта
- 2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена
- 2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене
 - 2.3.1. ЗОНА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА
 - 2.3.1.1. Опис карактеристичне намене зоне
 - 2.3.1.2. Врста и намена објеката у зони
 - 2.3.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
 - 2.3.1.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање
 - Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела
 - Услови за величину парцела
 - 2.3.1.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање
 - Спољна грађевинска линија према регулацији
 - Положај према границама суседних парцела
 - Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене
 - 2.3.1.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле
 - Индекс заузетости (Из -%),
 - Индекс изграђености (Ии)
 - 2.3.1.7. Вертикална региулација
 - Највећа дозвољена спратност или висина објеката
 - Нивелациони услови
 - 2.3.1.8. Правила и услови за друге објекте на парцели
 - 2.3.1.9. Правила и услови за замену постојећих објеката
 - 2.3.1.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима
 - 2.3.1.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката
 - Обликовање завршне етажне и крова
 - Примена завршних материјала и боја

- 2.3.1.12.** Уређење зелених и слободних површина парцеле
 - 2.3.1.13.** Услови за пешачке и колске приступе
 - 2.3.1.14.** Паркирање на парцели
 - 2.3.1.15.** Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу
 - 2.3.1.16.** Правила и услови за евакуацију отпада
 - 2.3.1.17.** Ограђивање грађевинске парцеле
 - 2.3.1.18.** Услови и могућности фазне реализације
 - 2.3.1.19.** Посебни услови
- 2.3.2. ЗОНА ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА**
- 2.3.2.1.** Опис карактеристичне намене зоне
 - 2.3.2.2.** Врста и намена објеката у зони
 - 2.3.2.3.** Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
 - 2.3.2.4.** Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање
 - Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела
 - Услови за величину парцела
 - 2.3.2.5.** Регулација и нивелација са елементима за обележавање
 - Спољна грађевинска линија према регулацији
 - Положај према границама суседних парцела
 - Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене
 - 2.3.2.6.** Параметри за ниво грађевинске парцеле
 - Индекс заузетости (Из -%),
 - Индекс изграђености (Ии)
 - 2.3.2.7.** Вертикална региулација
 - Највећа дозвољена спратност или висина објеката
 - Нивелациони услови
 - 2.3.2.8.** Правила и услови за друге објекте на парцели
 - 2.3.2.9.** Правила и услови за замену постојећих објеката
 - 2.3.2.10.** Правила и услови за интервенције на постојећим објектима
 - 2.3.2.11.** Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката
 - Обликовање завршне етажне и крова
 - Примена завршних материјала и боја
 - 2.3.2.12.** Услови за пешачке и колске приступе
 - 2.3.2.13.** Паркирање на парцели
 - 2.3.2.14.** Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу
 - 2.3.2.15.** Правила и услови за евакуацију отпада
 - 2.3.2.16.** Ограђивање грађевинске парцеле
 - 2.3.2.17.** Услови и могућности фазне реализације
 - 2.3.2.18.** Посебни услови
- 2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре**
- Јавне саобраћајне површине
 - Зелене површине
 - Хидротехничка инфраструктура
 - Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура

3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.1. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

- 3.1.1. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови
 - 3.1.2. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја
 - 3.1.3. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја
 - 3.1.4. Заштићене природне целине
 - 3.1.5. Попис заштићених природних добара
- 3.2. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину
– мере заштите животне средине
- 3.3. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Врста и намена површина и објеката за остале

- 1.1. Јавно коришћење простора и објеката

2. Правила грађења за ЗОНУ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА И ПРАТЕЋИХ САДРЖАЈА СТАНОВАЊА

- 2.1.1. Врста и намена објеката у зони
 - 2.1.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
- 2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле
 - 2.1.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела
 - 2.1.2.2. Услови за величину парцела
 - 2.1.2.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине
 - 2.1.2.4. Правила парцелације за заједничке слободне површине
 - 2.1.2.5. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте
- 2.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
 - 2.1.3.1. Положај објеката према површини јавне намене
 - 2.1.3.2. Положај према границама суседних парцела
 - 2.1.3.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене
- 2.1.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле
 - 2.1.4.1. Индекс заузетости (Из -%)
 - 2.1.4.2. Индекс изграђености (Ии)
- 2.1.5. Вертикална регулација
 - 2.1.5.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката
 - 2.1.5.2. Нивелациони услови
- 2.1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
 - 2.1.6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели
 - 2.1.6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле
- 2.1.7. Правила и услови за замену постојећих објеката
- 2.1.8. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима
- 2.1.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката
 - 2.1.9.1. Обликовање завршне етаже и крова
 - 2.1.9.2. Примена завршних материјала и боја
- 2.1.10. Уређење зелених и слободних површина парцеле

- 2.1.11. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру
 - 2.1.11.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама
 - 2.1.11.2. Паркирање на парцели
 - 2.1.11.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу
- 2.1.12. Правила и услови за евакуацију отпада
- 2.1.13. Ограђивање грађевинских парцела
- 2.1.14. Услови и могућности фазне реализације
- 2.1.15. Посебни услови

3. Правила грађења за ЗОНУ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА

- 3.1.1. Врста и намена објеката у зони
 - 3.1.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
- 3.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле
 - 3.1.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела
 - 3.1.2.2. Услови за величину парцела
 - 3.1.2.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине
 - 3.1.2.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте
- 3.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
 - 3.1.3.1. Положај објеката према површини јавне намене
 - 3.1.3.2. Положај према границама суседних парцела
 - 3.1.3.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене
- 3.1.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле
 - 3.1.4.1. Индекс заузетости (Из -%)
 - 3.1.4.2. Индекс изграђености (Ии)
- 3.1.5. Вертикална регулација
 - 3.1.5.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката
 - 3.1.5.2. Нивелациони услови
- 3.1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
 - 3.1.6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели
 - 3.1.6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле
- 3.1.7. Правила и услови за замену постојећих објеката
- 3.1.8. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима
- 3.1.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката
 - 3.1.9.1. Обликовање завршне етаже и крова
 - 3.1.9.2. Примена завршних материјала и боја
- 3.1.10. Уређење зелених и слободних површина парцеле
- 3.1.11. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру
 - 3.1.11.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама
 - 3.1.11.2. Паркирање на парцели
 - 3.1.11.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу
- 3.1.12. Правила и услови за евакуацију отпада
- 3.1.13. Ограђивање грађевинских парцела
- 3.1.14. Услови и могућности фазне реализације
- 3.1.15. Посебни услови

БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1. Зоне и локације за даљу разраду

2. Остали елементи значајни за спровођење плана

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|---|------------|
| 1) Диспозиција простора у односу на насеље | Р 1:25 000 |
| 2) Извод из Генералног плана са ширим подручјем | Р 1:5 000 |
| 3) Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са наменом | Р 1:1000 |
| 4) Граница плана, планиране намене са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана | Р 1:1000 |
| 5) Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина | Р 1:1000 |
| 6) Постојећа и планирана решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила | Р 1:1000 |
| 7) Карактеристични профили | Р 1:100 |
| 8) План површина јавне намене са постојећим коришћењем и власништвом земљишта | Р 1:1000 |
| 9) План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене | Р 1:1000 |



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

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

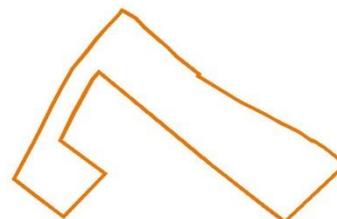
200 1009 07



У Београду,
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДЕЛА БЛОКА 43-А У ОПОВУ

(ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово)

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009 и 81/09-исправка), чланова 17, 27, 36, 42, 44 и 112 Статута општине Опово (“Општински службени гласник општине Опово” број 7/2008) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела блока 43а у Опову (ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово), “Општински службени гласник општине Опово” број 5/2009., Скупштина општине Опово на седници одржаној 29.07.2011. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 43-А У ОПОВУ

(ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово)

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

- Обухват и опис границе подручја обухваћеног Планом

Опис границе обухвата плана

Простор обухваћен границом плана детаљне регулације, блок 43-А у Опову налази се на југозападном делу грађевинског подручја.

Наведена граница обухвата плана дефинисана је просторним-граничним тачкама од Г1 до Г12 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате граничних тачака обухвата плана

| Број тачке | Y(m) | X(m) |
|------------|---------------|---------------|
| Г1 | 7 455 578,60 | 4 989 128, 60 |
| Г2 | 7 455 596,00 | 4 989 117, 50 |
| Г3 | 7 455 677,86 | 4 989 034, 76 |
| Г4 | 7 455 676,04 | 4 989 031, 76 |
| Г5 | 7 455 864,33 | 4 989 902, 94 |
| Г6 | 7 455 787,13 | 4 989 818, 25 |
| Г7 | 7 455 549,11 | 4 989 038, 40 |
| Г8 | 7 455 500, 08 | 4 989 938, 00 |
| Г9 | 7 455 557, 47 | 4 989 889, 00 |
| Г10 | 7 455 498, 69 | 4 989 820, 10 |
| Г11 | 7 455 439,00 | 4 989 877, 33 |
| Г12 | 7 455 509, 20 | 4 989 041, 90 |

Обухват планског подручја дефинисан је Одлуком о изради Плана детаљне регулације за подручје блока 43-А у Опову (ромско насеље и уређај за пречишћавање отпадних вода за Опово) број 06-31/09 оа 09.12.2009. године („Општински службени гласник општине Опово“, број 7/2008).

Приказ плана дат је на свим графичким прилозима.

Укупна површина плана за социјално становање износи 4ха 69ари 55м². У граници обухвата плана налазе се следеће целе и делови катастарских парцела број:

1675/4, 1677 (гробље), 1720, 1719, 1680, 1681/1, 1681/2, 1726, 1725, 1724, 1723, 1678, 1722, 1721 (насип), 1842/1, 1675/4 и 1675/5 ко. Опово.

Напомена: у случају неслагања бројева катастарских парцела са бројевима на плану, карта бр. 2, важе подаци на наведеном графичком прилогу.

Површина обухваћеног плана

Укупна површина обухвата плана износи 4ха 69а 55м² и дефинисана је граничним тачкама од Г1 до Г12.

- **Обавезе, услови и смернице из планске документације вишег реда и других развојних планова**

Правни основ

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС и 24/2011),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31/2010, бр.69/2010),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације дела блока 43а у Опову (ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово) бр.011-31/09 од 18.12.2009.год. ("Општински службени гласник општине Опово" број 5/2009),
- Одлука о доношењу Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр. 3/2011)

Плански основ

Плански основ за израду представља ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ОПОВА ("Општински службени гласник општине Опово" бр. 03/2004) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона. Генерални план Опова израдило је ЈП"Дирекција за изградњу и уређење Панчева" Панчево.

Извод из Генералног Плана Опова

Правила грађења

Опис блокова

БЛОК бр.43а

У блоку постоје безусловни стамбени објекти (ромско насеље), које треба да се уклоне. У супротном, ово насеље ће остати, с тим да се путем одговарајуће општинске службе води рачуна о „дивљем“ проширењу и загађивању околног простора. Овде је предвиђена зелена и резервна површина.

БЛОК бр.50а

Блок се са југозападне стране граничи са границом грађевинског реона. У блоку је предвиђена изградња уређаја за пречишћавање отпадних вода. С обзиром да се блок налази у депресији, основна намена је за зелене и резервне површине.

ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Општа правила

Формирање грађевинских парцела намењених породичној стамбеној изградњи на изграђеним и неизграђеним парцелама, вршиће се под следећим условима:

- *површина грађевинске парцеле за породично становање (слободностојећи објекти), када се парцелација врши на новим просторима у неизграђеном делу насеља, износи најмање 200м², са ширином уличног фронта грађевинске парцеле од најмање 10м и максималним степеном искоришћености 50%;*
- *за породично становање - тип виле, минимална парцела је 1000м², ширина фронта минимално 20м, а максимални степен искоришћености је 40%;*
- *за породично становање са малом привредом и пољопривредном производњом, величина парцеле је минимум 1200м², максимални степен искоришћености је 50% (укључујући објекте за малу привреду и пољопривредну производњу), ширина фронта минимум 10м;*
- *површина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте, када се врши препарцелација постојећих парцела у изграђеном делу насеља, износи најмање 150м²,*

са ширином уличног фронта грађевинске парцеле најмање 10м, а у изузетним случајевима 9.5м и максималним степеном искоришћености 50%;

- површина грађевинске парцеле за стамбене објекте у низу износи најмање 200м², са ширином уличног фронта од најмање 8м за приземне објекте, а најмање 6м за спратне објекте и максималним степеном искоришћености 50%;

(Извод из Генералног Плана Опова "Општински службени гласник општине Опово" бр. 03/2004)

Обавезе, услови, смернице и ограничења

У односу на плански основ, Генерални план Опова ("Општински службени гласник општине Опово" бр. 03/2004) дате су следеће корекције:

Граница обухвата плана је унутар граница Генералног плана Опова, осим у делу целине зона за пречишћавање отпадних вода која је изван границе обухвата Генералног плана Опова, али је унутар и у складу са границом грађевинског реона Просторног плана општине Опово (Одлука о доношењу Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр. 3/2011)).

У целини ромског насеља, у коме је предвиђено социјално становање, извршена је пренамена површина у односу на План намене из Генералног плана Опова у складу са смерницама које је дефинисао Генерални План Опова.

Површина за уређај за пречишћавање вода која је предвиђена Генералним планом Опова је пренамењена у површину за социјално становање ромских породица из потребе за остваривањем оптималних просторних капацитета за постојеће ромске породице предметног грађевинског блока. Нова површина за уређај за пречишћавање је измештена на нову локацију, ван границе обухвата Генералног плана, али унутар и у складу са границом грађевинског реона Просторног плана општине Опово (Одлука о доношењу Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр.3/2011)).

Скраћени приказ и оцена постојећег стања, потенцијали и ограничења

Анализа и оцена стања постојећих објеката и површина јавне намене, привредних и других објеката

Постојећу, урбанистичку целину "Блок 43-А" чине зоне:

- Зона постојећег становања
- Зона неуређених зелених површина
- Зона гробља

Циљеви уређења и изградње

Основни циљ израде Плана је стварање правног и планског основа за организовани просторни развој, стварање могућности за нову изградњу и унапређење постојећег стања, као и заштита и уређење предметног подручја.

Циљеви израде Плана су:

- дефинисање површина од јавног интереса;
- рационализација коришћења грађевинског земљишта;
- стварање услова за подизање нивоа инфраструктурне опремљености;
- анализа и дефинисање капацитета изградње и намене простора;
- дефинисање решења паркирања и приступа комплексима/целинама;
- заштита животне средине;
- дефинисање простора који се могу директно спроводити на основу Плана.

Уочени проблем представља постојећи неадекватан грађевински фонд ромског насеља у блоку 43а, са безусловним стамбеним јединицама, неодговарајућих санитарних услова и услова комуналне хигијене, као и неодговарајућа просторна организација истих.

Планом се дефинише позиција зоне за пречишћавање отпадних вода, која просторно задовољава технолошке захтеве оваквог постројења.

Програмски елементи

Програмски елементи су:

- иницијатива општине Опово за формирање комплекса ромског насеља
- смернице за израду планске документације за Постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово
- просторна ограничења комплекса
- тип двојног стамбеног објекта као начин доброг организовања ромског домаћинства
- број домаћинстава у оквиру комплекса ромског насеља

У односу на максимално дозвољене урбанистичке параметре планског основа (регулација, заузетост парцеле, величина и спратност објекта), Концепт Плана дефинише параметре у складу са карактеристикама предметног подручја, окружењем (породично становање), тако да су на нивоу зона вредности параметара претежно мање од максимално дозвољених.

Како Концепт Плана произилази из постојећег стања, елементи који су плански прихватљиви утичу на дефинисање Плана. Концепт Плана дефинише контакт зону заштитног зеленила између зоне гробља и социјалног становања чиме се становање трансформише, а разлог су некавалитетни услови за становање тј. непосредна близина зоне гробља.

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. Подела простора на посебне целине/зоне

1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

Концепт плана је дефинисан на основу постојећег стања и дугорочних потреба уз делимично задржавање постојећих намена становања.

Дефинише регулацију улица са стационарним саобраћајем и простор зелених површина. Дефинишу се дозвољене врсте делатности у оквиру зона које су прихватљиве са становишта заштите животне средине и преовлађујуће намене зоне.

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати обезбеђен приступ са јавне површине.

Подела простора на посебне целине и зоне

Простор урбанистичке целине се дефинише кроз 9 зона/целина:

- зона социјалног становања
- зона спортско-рекреативних садржаја и садржаја компатибилних становању
- зона за пречишћавање отпадних вода
- зона заштитног зеленила
- зона резервних зелених површина
- зона гробља
- зона постојећег становања
- зона насипа

1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Зона социјалног становања

Социјално становање је становање намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група. Једна од социјално најугроженијих и лако повредивих група којој је потребно пружити посебну помоћ при обезбеђивању адекватних услова становања су Роми. У ову категорију спадају само они припадници ромске националности који имају изузетне економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће. Социјални стан мора да буде конструктивно сигуран, здравствено и санитетски безбедан као и правно регулисан.

Нижа површина стана по особи, скромнија општа и заједничка опрема који су у склопу шире схваћеног становања, као и јефтинија финална обрада ентеријера и екстеријера су одлике социјалног стана. У свом појавном виду социјални стан и зграда су мање комфорни од просечног стана и зграде. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику је утврђена као распон између 5–15м²/ ст. Мања собност, мања површина и скромнија обрада и опрема чине социјално становање умногоме јефтинијим од просечног.

Зона спортско-рекреативних садржаја и садржаја компатибилних становању

Формирањем зоне спортско-рекреативних садржаја и садржаја компатибилних становању у оквиру подцелина А и Б обезбеђује се простор за централне садржаје компатибилне становању.

Зона за пречишћавање отпадних вода

За насеље Опово у оквиру зоне за пречишћавање отпадних вода планира се изградња сепаратног система за евакуацију вода, што значи да ће се одвојеним системима прикупљати и евакуисати фекалне воде и атмосферске воде. Будући систем подразумева централизовано пречишћавање употребљених (фекалних и технолошких) вода након предтретмана, на бази биолошког и механичког пречишћавања. Постројење ће бити лоцирано ободно у односу на насеље уз рукавац старог корита Тамиша. Степен пречишћавања отпадних вода дефинисати према важећим законским прописима. За реципијент, реку Тамиш, тренутно је важећа II категорија.

Планирана индустрија ће моћи да испушта отпадне технолошке воде у систем канализације али са предтретманом у самом комплексу до потребног квалитета који неће угрозити рад постројења за пречишћавање отпадних вода или реципијент. Основни концепт гравитационе канализације са релејним црпним станицама започет у самом центру насеља задржаће се и на нивоу целог насеља.

Зона заштитног зеленила

У категорију заштитног зеленила спадају површине уз зону гробља што визуелно и просторно одваја зону социјалног становања и зону гробља, као и површине уз планирану саобраћајницу ка зони за пречишћавање отпадних вода.

У заштитином зеленилу је забрањена било каква интервенција која је у супротности са заштитном улогом ове категорије зеленила. Ово зеленило мора имати првенствено заштитну улогу којој се могу придодати естетске вредности. Не дозвољава се подизање објеката супраструктуре.

Зона резервних зелених површина

Ова зона је простор који захтева претходну интервенцију (санација, рефулација, насипање) због изразите денивелације терена. Дозвољено је у оквиру ове зоне образовати уређене парковске површине, као и пратеће садржаје становања као што су дечија игралишта и терени.

Зона гробља

Локација старог гробља на обали Тамиша се задржава уз обавезу да се више не користи за сахрањивање из санитарно-хигијенских разлога и високог нивоа подземних вода. Зоном заштитног зеленила око зоне гробља обезбеђена је просторна дистанца којом се омогућава дефинисање стамбене намене у зони социјалног становања.

Ова зона је у незадовољавајућем стању и потребно ју је адекватно уредити (стазе, зеленило, расвета и др.)

Зона постојећег становања

У оквиру ове зоне подразумева се задржавање становања у породичним стамбеним објектима. Ово је доминантни тип становања у Опову и подразумева комбиновање основне функције становања са функцијама пословања, као што су пољопривреда, мала привреда, које су одвојене, лоциране у дну парцеле, иза објекта породичног становања или се на њих надовезују.

Зона постојећег становања обухвата две просторне подцелине (1 и 2).

Зона насипа

У зони насипа је забрањена било каква интервенција која је у супротности са заштитном улогом ове категорије земљишта. Зеленило мора имати првенствено заштитну улогу којој се могу придодати естетске вредности. Не дозвољава се подизање објеката супраструктуре.

1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Постојеће стање:

| намена | површина земљишта (м ²) | спратност |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| Зона постојећег становања | 18107 | П |
| Зона гробља | 5802 | / |
| Зона неуређених зелених површина | 20420 | / |

Планирано стање:

| намена | површина земљишта (м ²) | макс.површина под објектима (м ²) | спратност | макс.дозв индекс заузетости Из (%) | макс.дозв.индекс изграђености Ии |
|--|-------------------------------------|---|-----------|------------------------------------|----------------------------------|
| зона социјалног становања | 10277 | 5138 | П | 50 | 0.5 |
| зона спортско-рекреативних садржаја и садржаја компатибилних становању | 4551 | 3185 | П | 70 | 0.7 |
| зона постојећег становања | 1077 | 538 | П | 50 | 0.5 |
| зона за пречишћавање отпадних вода | 5145 | 3087 | П* | 60 | 0.6* |
| зона резервних зелених површина | 3063 | / | / | / | / |
| зона заштитног зеленила | 5472 | / | / | / | / |
| зона гробља | 6254 | / | / | / | / |
| зона насипа | 1254 | / | / | / | / |
| зона саобраћајних површина | 9771 | / | / | / | / |

*условна вредност параметра

2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

2.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

Обухват планског подручја дефинисан је Одлуком о изради Плана детаљне регулације за подручје блока 43-А у Опову (ромско насеље и уређај за пречишћавање отпадних вода за Опово) бр.011-31/09 од 18.12.2009.год („Општински службени гласник општине Опово“, број 5/2009). Укупна површина плана за социјално становање износи 4ха 69а 55м². У граници обухвата плана налазе се следеће целе и делови катастарских парцела број:1675/4, 1677 (гробље), 1720, 1719, 1680, 1681/1, 1681/2, 1726, 1725, 1724, 1723, 1678, 1722, 1721 (насип), 1842/1 и 1675/4 К.О. Опово.

Напомена: у случају неслагања бројева катастарских парцела са бројевима на плану, карта бр. 2, важе подаци на наведеном графичком прилогу.

2.1.1. Власништво

У граници обухвата Плана за блок 43-А у Опову, следећом табелом и графичким прилогом број 8 су приказани корисници грађевинског земљишта.

Преглед власништва у оквиру обухвата плана

| Корисник | Површина | |
|----------------------|---------------------|--------|
| | ха а м ² | % |
| Општина Опово | 27 35 | 5,82 |
| М. З. Опово | 3 37 48 | 71,87 |
| ЈВП „Војводина воде“ | 87 32 | 19,56 |
| Приватна лица | 12 89 | 2,74 |
| Укупно | 4 69 55 | 100,00 |

У К.О. Опово је још увек на снази катастар земљишта и земљишна књига, иако је урађен нови премер грађевинског реона и ускоро треба да ступи на снагу катастар непокретности. Након ступања на снагу катастра непокретности, извршиће се конверзија земљишта из државне у својину горе наведених корисника земљишта.

2.1.2. Предлог површина јавне намене са регулацијом

У оквиру границе Плана грађевинско земљиште је подељено према планираној намени на:

- грађевинско земљиште јавне намене и
- грађевинско земљиште остале намене

Парцеле планиране за јавне намене, а према начину коришћења су:

- За саобраћајнице: кат.парц. 1675/5, 1678, 1680, 1681/1,2, 1720, 1721, 1725, 1724, 1723, 1722, 1842/1, 1677 К.О. Опово
- За социјално становање: кат. парц. 1675/5 К.О. Опово
- За зону за пречишћавање воде: кат.парц.1719, 1720 К.О. Опово
- За заштитно зеленило: кат.парц. 1842/1, 1680, 1681/1,2, 1676, 1678, 1675/5, 1677, 1675/4,5 К.О. Опово
- За резервне зелене површине: кат.парц. 1675/5 К.О. Опово
- За гробље: кат.парц. 1677, 1678 К.О. Опово
- За зону насипа: кат. парц. 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1842/1 К.О. Опово
- За трафо станицу кат.парц 1675/5 К.О. Опово
- За телефонску централу кат.парц 1675/5 К.О. Опово

Преглед поделе грађевинског земљишта према намени

| Грађевинско земљиште | Површина земљишта | | |
|---|-------------------|------------------|----------------|
| | ха | а м ² | |
| А грађевинско земљиште јавне намене | 4 | 13 27 | 88,01% |
| - саобраћајнице | 97 | 71 | 20,81% |
| - социјално становање | 1 | 02 77 | 21,89% |
| - зона за пречишћавање воде | 51 | 45 | 10,96% |
| - заштитно зеленило | 54 | 72 | 11,65% |
| - резервне зелене површине | 30 | 63 | 6,52% |
| - гробље | 62 | 54 | 13,32% |
| - зона насипа | 12 | 54 | 2,67% |
| - трафо станица | | 71 | 0,15% |
| - телефонска централа | | 20 | 0,04% |
| Б грађевинско земљиште остале намене | 56 | 28 | 11,99% |
| - спорт. рекреативни садржаји | 45 | 51 | 9,69% |
| - постојеће становање | 10 | 77 | 2,29% |
| Укупно грађевинско земљиште: | 4 | 69 55 | 100,00% |

2.1.3. Парцелација јавног грађевинског земљишта

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту по намени и то следећи бројеви:

- од 1 до 4 саобраћајнице,
- 5 зона за пречишћавање отпадних вода,
- 6 зона насипа
- од 7 до 9 зона заштитног зеленила,
- 10 зона гробља,
- 11 зона резервних зелених површина,
- од 12 до 37 зона социјалног становања,
- 38 трафо-станица и
- 39 телефонска централа.

Пројекат препарцелације грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне општинске управе, сходно члану 65 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС и 24/11).

Након спроведене препарцелације грађевинског земљишта јавне намене створиће се услови за препарцелацију грађевинског земљишта остале намене.

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене са елементима за спровођење

| Грађ. парц. број | Намена | Формира се од делова кат. парц. број |
|------------------|------------------------------------|--|
| 1. | саобраћајница | 1675/5 |
| 2. | саобраћајница | 1675/5, 1680 |
| 3. | саобраћајница | 1675/5, 1678, 1680, 1681/1,2, 1720, 1721, 1725, 1724, 1723, 1722, 1842/1, 1677 |
| 4. | саобраћајница | 1680 |
| 5. | Зона за пречишћавање отпадних вода | 1719, 1720 |
| 6. | Зона насипа | 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1842/1 |
| 7. | Заштитно зеленило | 1842/1, 1680, 1681/2, 1676, 1678, 1675/5 |
| 8. | Заштитно зеленило | 1681/1,2, 1680, 1676, 1678 |
| 9. | Заштитно зеленило | 1676, 1677, 1675/4,5 |
| 10. | Гробље | 1677, 1678 |
| 11. | Резервне зелене површине | 1675/5 |
| 12. | Социјално становање | 1675/5 |
| 13. | Социјално становање | 1675/5 |
| 14. | Социјално становање | 1675/5 |
| 15. | Социјално становање | 1675/5 |
| 16. | Социјално становање | 1675/5 |
| 17. | Социјално становање | 1675/5 |
| 18. | Социјално становање | 1675/5 |
| 19. | Социјално становање | 1675/5 |
| 20. | Социјално становање | 1675/5 |
| 21. | Социјално становање | 1675/5 |

| | | |
|-----|---------------------|--------|
| 22. | Социјално становање | 1675/5 |
| 23. | Социјално становање | 1675/5 |
| 24. | Социјално становање | 1675/5 |
| 25. | Социјално становање | 1675/5 |
| 26. | Социјално становање | 1675/5 |
| 27. | Социјално становање | 1675/5 |
| 28. | Социјално становање | 1675/5 |
| 29. | Социјално становање | 1675/5 |
| 30. | Социјално становање | 1675/5 |
| 31. | Социјално становање | 1675/5 |
| 32. | Социјално становање | 1675/5 |
| 33. | Социјално становање | 1675/5 |
| 34. | Социјално становање | 1675/5 |
| 35. | Социјално становање | 1675/5 |
| 36. | Социјално становање | 1675/5 |
| 37. | Социјално становање | 1675/5 |
| 38. | Трафо станица | 1675/5 |
| 39. | Телефонска централа | 1675/5 |

2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја.

На парцелама за јавне објекте дозвољава се изградња и других објеката јавне намене, уколико за тим постоји потреба.

Дозвољена је трансформација објеката јавне намене у друге објекте јавне намене, уколико се накнадно установи да нема реалних потреба за постојећим садржајем, у неке друге компатибилне, искључиво јавне садржаје (дом за стара лица и сл.).

Уколико се укаже потреба јавни објекти се могу јавити и у зонама компатибилне намене (зона спортско рекреативних садржаја и садржаја компатибилних становању).

Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама.

2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене

2.3.1. ЗОНА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

2.3.1.1. Опис карактеристичне намене зоне

У оквиру зоне социјалног становања План дефише 26 парцела за изградњу објекта у функцији социјалног становања.

Социјално становање је становање које је намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група. Социјално угрожене и лако повредиве групе којима је потребно пружити посебну помоћ при обезбеђивању адекватних услова становања су: младе породице са приходима недовољним за набавку стана, самохрани родитељи, породице са пуно деце и са ниским приходима, избеглице, привремено расељена лица, Роми, ратни и мирнодопски инвалиди, старе особе и старачка домаћинства, физички и ментално хендикепиране особе, дуго незапослени без прихода и друге друштвено рањиве категорије становника.

Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају изузетне економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће.

Социјални стан, мора да буде конструктивно сигуран, сигуран са здравственог и санитетског становишта, као и правно регулисан. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику .

2.3.1.2. Врста и намена објекта у зони

Основна јединица на грађевинској парцели је објект социјалног становања.

Дозвољени су објекти у прекинутом низу и слободностојећи објекти у оквиру зоне.

Предвиђено је мултиплицирање објекта социјалног становања у прекинутом низу као и изградња слободностојећих објекта у складу са просторним могућностима зоне.

Осим објекта намењених социјалном становању величине парцела дозвољавају и градњу помоћних и економских објекта у дну парцеле.

2.3.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта

Објекти централних јавних садржаја могу се користити само у својој или у сродним наменама. Као компатибилне намене сматрају се садржаји у функцији социјалног становања и установа социјалне заштите.

2.3.1.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

- Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском земљишту јавне и остале намене) важе иста правила за парцелацију, препарцелацију и исправку граница парцела:

- свака парцела мора да има прилаз на саобраћајницу или површину јавне намене,
- задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске парцеле,
- дозвољава се парцелација (деоба) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела,

- дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовње грађевинских парцела,
- услови за исправку границе грађевинске парцеле могу се издати у складу са условима из овог плана.

- Услови за величину парцела

Минимална величина парцеле износи 300м².

Минимална ширина парцеле износи 10м.

2.3.1.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

- Спољна грађевинска линија према регулацији

Све грађевинске линије дефинисане графичким прилогом Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина оквир су за постављање објеката:

- у блоку бр. 43а објекти становања се могу постављати на регулациону линију или максимално 3м унутар парцеле од исте,
- у блоку бр. 50а објекти становања се могу постављати на регулациону линију.

- Положај према границама суседних парцела

| | | |
|--|--|------------------------|
| растојање објеката од бочних граница парцеле | слободностојећи објекти објекти у прекинутом низу | мин. 1.0м мин. 3.0м |
| растојање објеката од задње границе парцеле | слободностојећи објекти објекти у прекинутом низу | мин. 1.0м |

Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора, а кровне равни морају бити оријентисане према сопственој парцели (према суседу поставити калкански зид).

Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м. Нагиб кровних равни може бити и према суседу.

Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе на том делу објекта дозвољени су отвори стамбених просторија.

Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима.

За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

- Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Код објеката који се постављају на уличну или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи:

- у приземљу само један приступни степеник, излози до 0.20м (само ако је ширина тротоара већа од 1.50м), а уколико је у приземљу објекта предвиђена гаража, крила врата не би требало да се отварају према јавном простору,

2.3.1.7. Параметри за ниво грађевинске парцеле

- Индекс заузетости (Из -%),

Максимални индекс заузетости износи Из = 50%

- Индекс изграђености (Ии)

Максимални индекс изграђености износи Ии = 0.5

2.3.1.8. Вертикална региулација

- Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Објекти социјалног становања могу имати спратност **до П (приземље)**.

Максимална спратност **помоћних објеката** је **П (приземље)**.

Максимална висина објеката од 6,00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до венца објекта.

Максимална висина помоћних објеката је 6,00м мерено од тротоара око објекта до венца објекта.

- Нивелациони услови

Максимална висина пода приземља је 1,2м.

2.3.1.9. Правила и услови за друге објекте на парцели

Осим једног основног објекта, на парцели се могу градити помоћни и пратећи објекти приземне спратности чија површина габарита заједно са површином габарита основног објекта улази у укупан збир површина на основу којег се израчунава индекс заузетости парцеле.

Помоћни објекти на парцели, ван стамбеног објекта, могу бити: гараже, летње кухиње, оставе, котларнице, шупе за огрев и сл.

Помоћни објекти постављају се иза објекта основне намене осим гаражног објекта који се може поставити на уличној регулацији с тим да се крила отварају на унутра тј. ка унутрашњости сопствене парцеле, односно на горе - ако су у питању подизна врата. Помоћни објекат у односу на остале објекте на парцели може бити у физичкој интеракцији са објектом или на минималном растојању 3м од објекта.

Уколико је лоциран целом ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат се мора обезбедити колски пролаз ширине мин. 2.50м. Помоћни објекти могу бити постављени на међу, са падом кровних равни према сопственој парцели.

Економски објекти (објекти за држање животиња и други нечисти објекти) по правилу се смештају у економском дворишту, односно у дну парцеле, удаљени од стамбеног објекта на сопственој и суседним парцелама мин. 5.00м.

Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00м. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже) Економско двориште не може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији.

2.3.1.10. Правила и услови за замену постојећих објеката

Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.

2.3.1.11. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор.

Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

2.3.1.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

□ Обликовање завршне етаже и крова

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом.

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

Није дозвољена примена елемената и композиција које као резултат могу дати псеудоархитектуру, тј. невешту интерпретацију историјских или постмодерних стилова, као ни коришћење неодговарајућег материјала и колорита приликом обраде фасада, и сл.

□ Примена завршних материјала и боја

Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.

Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.

2.3.1.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле

На парцелама у оквиру грађевинског реона дела блока 43-А у Опову могу да се формирају предврт, простор намењен 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 чини добро уређен и негован травњак. Процент озелењености треба да буде минимум 30%. Укупна површина под зеленилом у оквиру зоне становања износиће око 14.037м². Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001)

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интентивне мере неге.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

2.3.1.14. Услови за пешачке и колске приступе

Сви јавни објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују јавне објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се за третиране блокове у ширини од 1,5м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи).

Колски приступи за јавне објекте повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл.

Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

2.3.1.15. Паркирање на парцели

Потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила у насељу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума:

- породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица.
- Власници – корисници стамбених објеката потребан број паркинг места обезбедиће на сопственим парцелама путем паркинг простора, гаражних места у објектима и сл.

2.3.1.16. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Хидротехничка инфраструктура

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистибутера и овим Планом.

Водовод

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
 - Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
 - За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
 - Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
 - Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
 - У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.
- У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Електроенергетска инфраструктура

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево .

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу, нисконапонска мрежа се може изводити кабловски или ваздушно . Кабловска НН мрежа ће се изводити двострано, са обе стране улице, на растојању 50цм од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 50цм; Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом 3X70+61,5+2X16мм²;

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД.

Електроенергетске подземне каблове полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта , може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се трасе, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

| врста подземног или надземног објекта | хоризонтална удаљеност (м) | вертикална удаљеност (м) |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| гасоводи средњег и нискох притиска | 0,4 | 0,4 |
| Електроенергетски кабл до 10КВ | 0,5 | 0,5 |
| Електроенергетски кабл преко 10КВ | 1 | 0,5 |
| нафтоводне цеви | 0,3 | 0,3 |
| водоводне цеви | 0,6 | 0,5 |
| цевоводи одводне канализације | 0,5 | 0,5 |

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава, а све према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

- испланирати места за монтажу самостојећих изводних стубића уз сам објекат или у јавној површини, одговарајућег капацитета,

- каблови се завршавају у VVD кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица,

- од изводног ормарића до VVD кутије на објекту потребно је положити цев Ø 50мм;

□ Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,

□ објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

Термоенергетска инфраструктура

Планира се гасификација предметног подручја. Планира се потрошња гаса за грејање простора, као и за употребу у домаћинству.

До завршетка реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те, загревање објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају.

НОРМАТИВИ ПОТРОШЊЕ

| | Просечна стамбена површина домаћинства брutto | Просечна пословна површина брutto |
|-----------------------|---|--|
| Површина | 80 m ² | 60 m ² |
| Нормативи потрошње | 1.2 m ³ /h | 1.5 m ³ /h |

2.3.1.17. Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услове за евакуацију отпада прописале надлежно јавно комунално предузеће.

2.3.1.18. Ограђивање грађевинске парцеле

За ограђивање парцеле примењују се следећи услови:

- ограда према улици или према другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију,
- ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,
- ограда према уличној регулационој линији може бити од бетонских елемената, опеке, дрвета, метала, жичаног материјала, са подзидом макс. висине 1.00м или без, као и жива ограда,
- висина ограде између суседа може бити до 2.00м.

2.3.1.19. Услови и могућности фазне реализације

Објекте је могуће градити фазно с тим да свака фаза градње буде целовита архитектонска целина.

2.3.1.20. Посебни услови

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

2.3.2. ЗОНА ПОГОНА ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ВОДЕ

2.3.2.1. Опис карактеристичне намене зоне

У оквиру зоне за пречишћавање воде планира се изградња комплекса са сепаратним системом за евакуацију вода, што значи да ће се одвојеним системима прикупљати и евакуисати фекалне воде и атмосферске воде. Будући систем подразумева централизовано пречишћавање употребљених (фекалних и технолошких) вода након предтретмана, на бази биолошког и механичког пречишћавања.

2.3.2.2. Врста и намена објеката у зони

У овој зони планирана је изградња свих објеката који су у функцији основне намене зоне. Дозвољава се изградња технолошких и инфраструктурних објеката, пословних и помоћних објеката.

Становање у овој зони није дозвољено.

2.3.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом није предвиђена могућност трансформације планираних намена обзиром да су сви објекти јавне намене искључиво специфични инфраструктурни објекти.

У оквиру зоне није дозвољено:

- изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине,
- испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних,
- испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону
- пројекти који не испуњавају захтеве квалитета за производе, процесе и услуге, односно који примењују домаћу или увезену технологију или процес, односно производе и стављају у промет производе који не испуњавају захтеве у вези са заштитом животне средине, односно захтеве квалитета производа, или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извознику.

2.3.2.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

- Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском земљишту јавне и остале намене) важе иста правила за парцелацију, препарцелацију и исправку граница парцела:

- свака парцела мора да има прилаз на саобраћајницу или површину јавне намене,
- задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске парцеле,
- дозвољава се парцелација (деоба) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела,
- дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовње грађевинских парцела,
- услови за исправку границе грађевинске парцеле могу се издати у складу са условима из овог плана.

- Услови за величину парцела

Површина и ширина грађевинске парцеле условљене су капацитетом и технологијом основне намене зоне.

2.3.2.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

- Спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије дефинисане графичким прилогом Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина оквир су за постављање објеката.

Објекат мора да буде у оквиру свог планираног комплекса удаљен од површине јавне намене мин.3м.

- Положај према границама суседних парцела

Грађевинске линије дефинисане графичким прилогом Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина оквир су за постављање објеката.

Објекат мора да буде у оквиру своје планиране парцеле, удаљен од граница суседних парцела мин.3м.

- Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Није планирано упуштање делова јавних објеката у јавну површину.

2.3.2.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

- Индекс заузетости (Из -%),

Максимални индекс заузетости износи Из = 60%

2.3.2.7. Вертикална региулација

- Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Спратност и висина објеката условљене су технологијом процеса и мерама безбедности у оквиру дозвољене намене зоне.

Спратност пратећих објеката оосновне намене износи П (приземље).

- Нивелациони услови

Висине пода приземља објеката у односу на саобраћајно-манипулативне површине комплекса ускладити са технологијом процеса и мерама безбедности у оквиру дозвољене намене зоне.

2.3.2.8. Правила и услови за друге објекте на парцели

Објекти могу бити физички повезани или на минималној удаљености од 1/3 висине наспрамног објекта (мин.3м).

Пратећи инфраструктурни објекти (решетка, шахт и др.) могу бити и на мањој удаљености, што је условљено технологијом процеса и мерама безбедности у оквиру дозвољене намене зоне.

На парцели је могуће градити више објекта чија површина габарита заједно улази у укупан збир површина на основу којег се израчунава индекс заузетости парцеле.

2.3.2.9. Правила и услови за замену постојећих објеката

За замену постојећих објеката важе сви наведени услови као и изградњу нових објеката.

2.3.2.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

За интервенције на постојећим објектима важе сви наведени услови као и за нове објекте.

2.3.2.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

- Обликовање завршне етаже и крова

Специфичности намене и активности које ће се одвијати у оквиру комплекса утицаће на архитектонско и естетско обликовање објеката, а све у циљу рационалне потрошње сировина и енергије у изградњи, производњи, дистрибуцији и употреби са могућношћу укључења рециклаже.

Објекти морају бити архитектонски обликовани у складу са савременим трендовима пројектовања и градње, односно обликовања овакве врсте објеката, уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.

Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове технологије (лаки кров и сл).

- Примена завршних материјала и боја

Спољни изглед, примењени материјали, боје и други елементи усклађују се према конкретном захтеву и условима технолошког процеса.

Придржавати се свих законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

Објекти морају бити завршно обрађени савременим материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.

2.3.2.12. Услови за пешачке и колске приступе

Сви јавни објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница колским приступима.

Колски приступи за јавне објекте повезују се, по правилу на уличне коловозе под правим углом. Ширина коловоза колског приступа за планирану зону за пречишћавање воде је 5,0 (6,0)м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застор колског приступа може бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи). Траса и положај колског приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

2.3.2.13. Паркирање на парцели

Потребе стационарног саобраћаја путничких и теретних возила у зони погона за пречишћавање воде одредиће се на основу важећих норматива и критеријума и према конкретним захтевима и условима технолошког процеса за ту врсту објеката.

2.3.2.14. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Хидротехничка инфраструктура

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистибутера и овим Планом.

Водовод

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.

- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
 - Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
 - За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
 - Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
 - Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
 - У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.
- У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Електроенергетска инфраструктура

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево.

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу, нисконапонска мрежа се може изводити кабловски или ваздушно. Кабловска НН мрежа ће се изводити двострано, са обе стране улице, на растојању 50цм од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 50цм; Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом 3X70+61,5+2X16мм²;

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД.

Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза; Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта , може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се трасе, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

| врста подземног или надземног објекта | хоризонтална удаљеност (м) | вертикална удаљеност (м) |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| гасоводи средњег и нискох притиска | 0,4 | 0,4 |
| Електроенергетски кабл до 10КВ | 0,5 | 0,5 |
| Електроенергетски кабл преко 10КВ | 1 | 0,5 |
| нафтоводне цеви | 0,3 | 0,3 |
| водоводне цеви | 0,6 | 0,5 |
| цевоводи одводне канализације | 0,5 | 0,5 |

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства, а све према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

- испланирати места за монтажу самостојећих изводних стубића уз сам објекат или у јавној површини, одговарајућег капацитета,

- каблови се завршавају у VVD кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица,

- од изводног ормарића до VVD кутије на објекту потребно је положити цев Ø 50мм;

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,

- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

- комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3м који води до најближе јавне саобраћајнице.

Термоенергетска инфраструктура

Планира се гасификација предметног комплекса.

До завршетка реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење погона за пречишћавање воде на исту као и за случај да корисник објекта погона за пречишћавање воде није заинтересован за прикључење, загревање објекта у овој зони ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената.

Објекте у овој зони обезбедити природним гасом изградњом прикључка на планирану гасоводну мрежу. Грејање објекта извршиће се путем:

- изградње централних гасних котларница или
- гасификације објекта са кућним MPC и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем или
- изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама.

2.3.2.15. Правила и услови за евакуацију отпада

Уређење и опремање објекта за евакуацију отпада, као и њихов размештај унутар комплекса вршиће се на основу важећих прописа и техничке документације, а у складу са Законом о поступању са отпадним материјама ("Сл. гласник РС" бр. 25/96 и 26/96) и другим прописима, правилницима из те области.

2.3.2.16. Ограђивање грађевинске парцеле

Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине у складу са прописима о заштити сваке врсте објекта понаособ. Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију.

Ограда између суседних парцела се поставља осовински на међној линији или до границе парцеле, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи и имовину, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

2.3.2.17. Услови и могућности фазне реализације

Све интервенције се могу изводити фазно уз услов да се објекат третира као јединствена архитектонско-функционална целина и да се радови изводе у складу са тим опредељењем.

2.3.2.18. Посебни услови

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објекта.

Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђују у постојеће и планиране системе, морају бити одговарајућег квалитета, атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.

2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

Јавне саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине

За део насеља обухваћен ПДР-ом дела блока 43-а у Опову урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке стазе, коловози, паркинг простор и др. су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица (пољских путева) и њиховим регулационим ширинама. У оквиру граница обухвата плана укупна дужина саобраћајне мреже износи око 0,945 км.

Улична мрежа / ранг саобраћајница

Саобраћајна мрежа у оквиру ПДР-а дела блока 43-а у Опову прилагођена је просторним, теренским и геоморфолошким условима.

За задовољење саобраћајних потреба насеља планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система насеља. Уједно, планирана саобраћајна мрежа обезбеђује уз оптималне трајекторије и времена путовања, остварење веза у насељу и насеља са микро и макро простором.

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то за овај део насеља на стамбене саобраћајнице и интегрисане саобраћајнице тј. пешачко – колске саобраћајнице.

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница – путева одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља – дела блока 43а најважнију улогу и значај има улица дефинисана осовинским тачакама О2

ка О10, О11 и надаље до тачке О22 којом се одвија највећи обим саобраћаја овог дела насеља.

Ова саобраћајница има улогу да прихвати саобраћај са уводних праваца у насељу и изврше дистрибуцију истог ка планираним наменама (социјално становање, спортско – рекреативна зона).

У стамбеним саобраћајницама планирани су (поред коловоза) пешачке стазе а за потребе бицикличког саобраћаја користиће се коловози.

Јавни градски саобраћај

Насељено место Опово је општински центар и на нивоу истог није заступљен јавни градски саобраћај. На нивоу насељеног места Опово егзистира међумесни аутобуски превоз ка Београду, Панчеву и Зрењанину. На основу изнете констатације ни на нивоу третираног комплекса – дела блока 43а није планирано увођење јавног градског саобраћаја с обзиром на величину и број становника насељеног места Опово.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

У складу са датим саобраћајним решењем и категоризацијом уличне мреже за постојеће саобраћајнице потребно је обезбедити планиране регулационе ширине и извршити доградњу тј. реконструкцију и изградњу планираних саобраћајних капацитета тј. површина. Постојеће трасе саобраћајница се максимално задржавају и уклапају тј. усаглашавају са планираним ситуационим решењем саобраћаја.

Постојећи коловози (земљани) у саобраћајницама морају бити изграђени од савременог коловозног застора у планираним ширинама и са одговарајућом носивошћу.

Коловози су за стамбене саобраћајнице ширине 5,0м. Изузетак је интегрисана саобраћајница код које је ширина коловоза 3,5м а намењена је за доминантна пешачка кретања са могућношћу колског приступа. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

У свим стамбеним саобраћајницама (осим интегрисане и саобраћајнице од гробља ка пречистачу вода) осим коловоза од других саобраћајних капацитета тј. површина обезбеђују се пешачке стазе и на делу наспрам гробља паркинг простор за путничке аутомобиле.

Пешачке стазе у саобраћајницама су ширине од 1,5 (1,25)м и трасе истих су у принципу паралелне са уличним коловозима. У зависности од просторних могућности – услова, трасе су на граници регулационих и грађевинских линија или уз уличне коловозе. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Јавни паркинг простор за потребе овог дела насеља градиће се за потребе посетилаца гробља (9 паркинг места) у оквиру регулационе ширине саобраћајнице дефинисане осовинским тачкама О2, О3 до О7.

У зависности од расположивих просторних могућности предвиђен је паркинг простор за управно паркирање. Улични паркинг је стандардних габарита 2,5х5,0м и исти се непосредно ослања тј. повезују са уличним коловозом.

Зелене површине у саобраћајницама могу се подизати и формирати на слободним површинама између коловоза и других саобраћајних површина (стаза). Живе ограде могу се подизати на 0,5м од ивице коловоза а висина истих може бити од 60-80 цм од коте терена. Улични дрвореди у односу на ивице коловоза удаљени су 1,0м. Живе ограде и дрвореди се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја (нарочито у непрегледним кривинама, раскрсницама и сл.).

Трасе јавне расвете (улично осветљење) могу бити на 1,0м односно 0,5м од ивице коловоза и изводе се на стубовима (канделабрима) или кабловски (подземно).

Рекламне табле (које својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).

Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.

У оквиру регулација постојећих саобраћајница могуће је постављати контејнере на предходно уређеним површинама. Контејнери у односу на коловозе и уличне стазе су удаљени мин. 1,0м. Положаји и места за постављање контејнера на смеју ометати прегледност саобраћаја и утицати на безбедност саобраћаја.

Планиране саобраћајне површине за део насеља третираног планом према предложеној категоризацији саобраћајне мреже имаће ранг стамбених улица. Регулационе ширине планираних стамбених саобраћајница су углавном 12,0м (10,5 – 13,0м) ширине осим интегрисане саобраћајнице испод спортско – рекреативних садржаја чија је регулациона ширина 6,0м. Од саобраћајних капацитета у овим саобраћајницама планирани су коловози ширине 5,0 м и пешачке стазе ширине 1,5м (мин. 1,25м).

Паркинг простори за задовољење потреба стационарног саобраћаја градиће се непосредно уз ивицу коловоза за управно паркирање са стандардним местима 2,5х5,0м.

Подужне и попечне падове тј. нивелационо решење усклађено је са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

Трасе планираних стамбених саобраћајница, где су постојали услови, пратиле су трасе општинских парцела при чему се водило рачуна да се обезбеде оптималне величине грађевинских парцела и приступ на јавни пут (саобраћајнице).

Имајући у виду планирану намену и садржаје предметног простора, предложене су повољније регулационе ширине стамбених саобраћајница од 10,5-13,0м. Трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака и темена. За ове саобраћајнице планирани су следећи саобраћајни капацитети: коловози ширине 5,0м, пешачке стазе ширине по 1,5м и паркинг простори за путничке аутомобиле стандардних места 2,5х5,0м.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл. обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектант – извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

Реконструкција постојећих саобраћајница огледа се у проширењу коловоза на 5,0м ширине за стамбене саобраћајнице и постављању савременог коловозног застора.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима.

У стамбеним саобраћајницама поред коловоза постоје и пешачке стазе и паркинг простор које је реконструкцијом неопходно извести у свему према стандардима и прописима за ту врсту објеката тј. ширине пешачких стаза су од 1,5м, паркинг места су димензија 2,5х5,0м.

Пешачке стазе у саобраћајницама нижег реда су ширине 1,5 (1,2)м и трасе истих су у принципу паралелне са уличним коловозима. У зависности од просторних могућности – услова, трасе су на граници регулационих и грађевинских линија или уз уличне коловозе. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Реконструкцијом / изградњом паркинг простора предвидети паркинг места димензија 2,5х5,0м за управни систем паркирања.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција постојећих и планираних саобраћајних површина) врши се по предходно утврђеним трасама.

Трасе саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“ број 101/05 и 123/07).

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу – категорији пута – саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од $d=4,0\text{cm}$. Изузетно, краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м) као што су колски приступи и сл. могу бити изведени од ливеног бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке стазе, платои, тргови и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (ливен бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.

За дату саобраћајну мрежу извршиће се регулисање саобраћаја применом стандардне саобраћајне хоризонталне и вертикалне сигнализације.

Пројектовање и реализације дате саобраћајне мреже и њених капацитета мора се вршити у складу са важећим: Законима, стандардима, правилницима, нормативима, правилима струке и сл. која третира ову врсту објеката.

Услови за друге јавне саобраћајне површине

За третирани део блока у оквиру ПДР-а блока 43а други видови саобраћаја нису заступљени ни планирани.

Зелене површине

Општи услови

Да би озелењавање насеља Опово, а нарочито блока 43-А, дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;
- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91).

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*,

Gledichia triacantos, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

Зона заштитног зеленила

Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи. Ова зона се простира делом у непосредном окружењу гробља, као тампон између гробља и дела за становање, а делом у путном појасу пољског пута. У делу од пољског пута ка граници обухвата плана мора превладавати ритска вегетација обзиром да су ту често високе подземне и плавне воде. На просторима ове зоне дозвољава се формирање путева који имају улогу у противпожарној заштити. Овај појас омогућава сезонске миграције између изолованих станишта. Забрањено је коришћење инвазивних врста. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001). У оквиру ове површине која износи 5.426,39 м² очувати и обнављати дрвенасту вегетацију из изворне фитоценозе (врбе, јасенове, храстове и аутохтоне тополе (без уноса женских јединки због могућих алергијских реакција). Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Ово су зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

Зона резервних зелених површина

Развојне могућности у области озелењавања у многима ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном овом категоријом зелених површина. То значи да ће зависити од намене будућих објеката и делатностима које ће се на њима обављати. Могуће је да се унесе и врсте које нису из изворне фитоценозе на околним просторима, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. Четинарска вегетација треба да доминира у озелењавању тих површина. Зеленило треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао. Логично је да се након рефулисања ове површине овде оформи парк. У оквиру парка се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Планирана парковска површина од 3.060 м² је оивичена улицама са две стране, стамбеном зоном и заштитним зеленилом. По намени у оквиру парка максимално 20% површине може бити намењено пешачким комуникацијама и дозвољава се њихово повезивање са пешачком саобраћајницом у оквиру саобраћајнице, најмање 70% површине мора бити под зеленилом, а 10% осталим садржајима (мобилицар). Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст), зона игралишта за школски узраст и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама-фонтаном.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

Хидротехничка инфраструктура

Планом хидротехничке инфраструктуре обухваћени су објекти и мреже водовода, фекалне и атмосферске канализације. Планирано је инфраструктурно опремање подручја обухваћеног планом неопходно за његово функционисање са уклапањем у примарне системе градске мреже водовода и канализације.

Водовод

Снабдевање водом стамбених објеката и постројења за пречишћавање отпадних вода у блоку 43 – А планирано је из насељског водовода Опова.

У планираним саобраћајницама предвиђене су трасе уличног водовода. Димензионисање уличне мреже извршити на бази законских прописа и норматива за заштиту од пожара. Укупна бруто површина у блоку са нормом потрошње од 250 l/s дап не прелази 50м³ дап односно 1l/s, што је мање од захтева за противпожарном водом.

Минимални дозвољени пречник уличног водовода износи Dn=100mm осим ако се хидрауличним прорачуном не докаже да је могуће и мањим пречником обезбедити потребне количине воде и потребан притисак.

Планирана је изградња приземних стамбених објеката па је у погледу снабдевања стамбених објеката неопходно обезбедити притисак од 5м воденог стуба изнад највишег тачећег места у данима максималне потрошње.

Каналисање отпадних санитарних вода

Прикупљање и одвођење санитарних отпадних вода из планираних стамбених објеката, планира се путем уличне фекалне канализације. Трасе уличних канала дати су у графичком прилогу. Прикључак планираних уличних канала је на будућу канализациону мрежу насеља Опово. Обзиром на малу потрошњу санитарне воде очекује се да ће минимални дозвољени пречници уличних каналских цеви задовољити потребе евакуације отпадних вода из планираног насеља.

Траса уличног канала дуж саобраћајнице О2-О8-О9 представља трасу главног насељског колектора отпадних вода. Пречник и нивелета биће дефинисани главним пројектом канализације санитарних отпадних вода насеља Опово.

У делу саобраћајнице О8-О9, саобраћајница је у насипу. Како то није само приступна саобраћајница планираном насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода већ и траса главног насељског колектора отпадних вода, као и трасе осталих инсталација неопходних за функционисање постројења за пречишћавање отпадних вода неопходно је проширити постојећи труп насипа, у дужини од 100м односно од тачке О8-Г8.

Локација РРОВ, капацитет постројења, величина парцеле, излив пречишћене воде, реципијент и све остале техничке карактеристике постројења дате су Главним пројектом РРОВ урађеним од стране ФТН Нови Сад из октобра 2010. године.

Каналисање атмосферских вода

Планиране су трасе уличне кишне канализације које ће одводњавати саобраћајнице и околни терен дуж планираних саобраћајница. Могући реципијент је инундација реке Тамиш. На делу саобраћајнице која је у насипу (О8-О9) одвођење атмосферских вода са коловоза решиће се одговарајућим нагибом коловоза и спустовима дуж косине насипа.

Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска мрежа и постројења

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Напонске прилике у простору овог плана нису у задовољавајућем стању и за подручје овог плана потребно је испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру.

Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета.

Услови за планирану електроенергетску мрежу

- Планирани су коридори за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски;
- Планирани су коридори за нисконапонску мрежу.
- Кабловску НН мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50цм од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 50цм. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;
- Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20 KV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150мм²);
- НН мрежу извести каблом типа РРОО А 4Х150мм²;
- Укрштање постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.
- Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима.Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
- Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања.За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама , а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
- Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10цм.
- Напајање будућих потрошача ће бити преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле или у грађевинском реону будућег потрошача, по систему улаз-излаз
- Каблове средњег , ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња трансформаторске станица 20/0,4 KV, са трансформаторима одговарајуће снаге и са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV.

Трансформаторске станице планирати у близини нових стамбених и пословних објеката. У колико се планира већи стамбени или пословни објекат(за максималну једновремену снагу већу од 70KW), у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице. Напајање трансформаторских станица мора бити двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења;

1. За трансформаторске станице типа 2х630 KVA предвидети простор минималне површине 35,75м², правоугаоног облика минималних димензија 6,5мх5,5м , са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4KV кабловска вода и два 20 KV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви ф110мм.
2. За трансформаторске станице типа 1х630 KVA предвидети простор минималне површине 22 м², правоугаоног облика минималних димензија 4 мх5,5м , са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4KV кабловска вода и два 20 KV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110мм.

Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали).

Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светиљке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове, са метал халогеним изворима светла.

Напајање ЈО извешће се кабловима РРООА4Х35мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова ЈО.

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза вршиће се одговарајућим светиљкама и светлосним извором.

Јавно осветљење пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју је недовољна за пружање савремених телекомуникационих услуга планираним потрошачима и нема резерве у постојећој мрежи.

Услови за планирану телекомуникациону мрежу

У циљу што једноставнијег решења потреба за новим телефонским прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, у колико потребе за новим телекомуникационим услугама захтевају, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима до ТК канализације, односно потребно је капацитете ТК канализације ТК мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана .

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице, у колико постоје услови.

Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

У простору обухваћеним планом (графички прилог) према потреби, планиран је простор (просторија) за телекомуникациону опрему, према условима „Телекома Србије“. Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа :

Локација треба да задовољи услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима:

- просторија мора бити лако приступачна са уличне стране за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила,
- површина просторије треба да буде површине 20-25м², а висине 2.60-2.80м, а за јавну површину простор је 5х5м,
- у просторији обезбедити засебно ел.бројило, и једносмерни напон -48V, напон, 230/400V, 50Hz, за прикључење телекомуникационе опреме,
- уземљење просторије мора бити изведено према прописима,
- кроз поменути просторију не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације,
- просторија за смештај ТК опреме ће бити повезана оптичким каблом на матичну централу,

У простору обухваћеним планом уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица,

антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности, објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

Приликом пројектовања придржавати се прописа ЗЈПТТ као и свих важећих техничких прописа, који регулишу ову област.

Термоенергетска инфраструктура

Гасификација подручја извешће се изградњом ДГМ и прикључењем на најближу гасоводну инфраструктуру према условима и сагласности од власника гасовода. ЈП “Србија гас» је доставила допис (25.10.2010. бр. 03-06-2521/1) у коме нас обавештава да нема изграђених гасних инсталација у обухвату плана.

Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената:

- биогас
- биомаса
- геотермална енергија
- сунчева енергија
- енергија ветра.

Капацитете нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

Гасоводна мрежа и постројења

У зависности од потреба инвеститора Зону за пречишћавање воде обезбедити природним гасом изградњом дистрибутивне мреже у предметном подручју. Дистрибутивна мрежа треба да чини јединствен систем са гасном мрежом Опова (која ће се изградити). За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи.

Приказ планиране трасе гасоводне мреже дат је у графичком прилогу бр. 6.

- Услови за постојећу гасоводну мрежу

Нема изграђене гасоводне мреже у предметном подручју као ни у насељеном месту Опову.

- Услови за новопланирану гасоводну мрежу

Планиране гасоводе у предметном подручју водити у регулацији постојећих и планираних саобраћајница. Гасоводе водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, у јавној површини, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка гасовода испод саобраћајница, паркинга и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења гасовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.

Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.

| Гасоводи | | |
|------------------------------------|-----------------------|--|
| Мрежа / објекат | Заштитна зона / појас | Правила / могућност изградње |
| Дистрибутивни гасовод (p до 4 bar) | | Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са допунама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати важеће стандарде надлежног дистрибутера. (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.). |

Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

- Услови за изградњу гасоводних објеката и постројења

Зона за пречишћавање воде може се прикључити на ДГМ са адекватним КМРС

Гасне инсталације, МРС/КМРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

КМРС поставити на фасади објекта делимично укопан, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.

За све инсталације које ће се евентуално поставити ради гасификације објекта или ради извођења толоводне мреже у случају да се изгради гасна котларница важе правила грађења која су дата даље у тексту и која се односе на прикључење свих осталих објеката на гасну инфраструктуру.

| Термоенергетска мрежа и објекти | | |
|---------------------------------|-----------------------|---|
| Мрежа / објекат | Заштитна зона / појас | Правила / могућност изградње |
| Котларница, Топловоди ... | | За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима као и Интерне стандарде дистрибутера. Унутрашњи развод топоводне инфраструктуре извести уз поштовање свих позитивних зпрописа и закона . |

3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.1. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

3.1.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву је за потребе овог Плана издао "Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за израду Плана детаљне регулације за подручје дела блока 43а у Опову (ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово), бр.819/2 од 29.11.2010.год., који се у погледу заштите културно-историјског наслеђа морају у потпуности поштовати и саставни су део Плана.

Са становишта добара која уживају претходну заштиту израда Плана може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- Вршење сталног археолошког надзора Завод за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова, о трошку инвеститора
- Извођач је у обавези да благовремено обавести Завода за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

3.1.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном овим Планом нема амбијенталних целина од урбанистичког значаја.

3.1.3. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови

На подручју обухваћеном овим Планом нема објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови.

3.1.4. Заштићене природне целине

Према условима ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, бр.03-1057/2 од 29.11.2010., на предметном простору нема природних добара обухваћених просторном заштитом.

3.1.5. Попис заштићених природних добара

На подручју обухваћеном овим планом нема заштићених објеката природе.

3.2. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине

Главни предуслов ефикасне заштите животне средине је комунална хигијена и изграђена комунална инфраструктура. У Блоку 43А треба, у првом реду, изградити одвојене системе за одвођења атмосферских и употребљених санитарних вода и прикључити их на планирани главни општински колектор атмосферских вода, односно планирано постројење за обраду отпадних вода. Све отпадне воде, пре упуштања у канализациони систем, односно постројење за третман отпадних вода, морају да задовоље критеријуме

прописане Правилником о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Заштити ваздуха, и уопште, заштити животне средине, значајно би допринела и гасификација читавог насеља, односно подстицање становништва, економским мерама еколошке политике, да употребљавају обновљиве изворе енергије (пасивно и активно коришћење сунчевог зрачења, биомаса и био гас, топлотне пумпе, енергија ветра) и повећају енергетску ефикасност својих стамбених објеката, система грејања, климатизације и осветљења.

Места за постављање одговарајућих сетова контејнера за селективно одлагање комуналног отпада требало би да буду одређена према локалном, односно регионалном плану управљања комуналним отпадом. Истим планом ће бити утврђена неопходност успостављања центра за прикупљање кабастог комуналног отпада и места за преузимање опасног комуналног отпада од становништва. Сва места, предвиђена за сетове контејнера за селективно одлагање отпада, треба да имају чврсту подлогу (бетон, камен и сл, ради лакшег приступа и чишћења) и одговарајућу ограду (од плетене жице, дасака, живице (жива ограда) и др) како би се спречило расипање отпада.

Забрањено је бацање и депоновање отпада у депресију у блоку 43 А. Њу би требало насути и претворити у заштитни зелени појас. Простор око зоне породичног становања, локалног гробља и планираног погона за обраду отпадних вода такође треба озеленити. Насељско зеленило је неопходно повезати са осталим зеленим површинама у јединствени систем. Комплекс постројења за обраду отпадних вода не сме да буде ближи 300 m од насеља. Будући да изградња оваквог постројења спада у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба 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 114/2008) на надлежним органима локалне самоуправе је да утврде неопходност процењивања утицаја постројења на околину.

С обзиром на то да се у близини планираног насеља налази само локални пут, ефикасна заштита од комуналне буке би се састојала у избору одговарајућег грађевинског материјала, столарије, звучне изолације при градњи стамбених објеката, правилном оријентисању стамбених и других објеката на парцели (оријентација некритичних просторија (степеништа, оставе, лође, санитарне просторије) ка звучним изворима и распоређивање паркинга и гаража између извора звука и стамбених објеката) и садњи уличног (заштитног) зеленила и дрвореда. Брзину кретања моторних возила на путу који пролази кроз насеље би требало ограничити на 30 km/h.

Улагачи који планирају радове, односно изградњу објеката који би могли да угрозе животну средину, дужни су да се обрате надлежном органу локалне самоуправе ради доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину, према Закону о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС, број 135/04 и 36/09).

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

Заштита вода и земљишта

Због присуства разних загађивача, кроз израду посебног програма треба утврдити проблеме у погледу угрожавања квалитета животне средине, дефинисати мере за њену заштиту, успоставити режим санитарног надзора и мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

На целом подручју насеља, морају се поштовати следећа правила:

- забрањено је складиштење чврстог, индустријског и опасног отпада,
- забрањена је изградња објеката који на било који начин могу угрозити животну средину или чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште,
- забрањен је транспорт опасних и штетних материја,
- није дозвољена изградња објеката који на било који начин могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност цевовода и животне средине,
- чврсти отпад сакупљати и евакуисати на прописан начин, а трајно одлагање

- отпада обезбедити на, за то предвиђеним, санитарним депонијама,
- потребна је редовна контрола наменског коришћења земљишта,
 - неопходна је редовна контрола начина одвођења отпадних вода из објеката, као и одвода површинских вода кроз, за то предвиђене, градске системе, као и редовна провера стања и функционисања ових система.

Заштита ваздуха

Праћење квалитета ваздуха је основни предуслов у тежњи за постизањем европских стандарда у том погледу. Због тога је потребно обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине – у складу са европском праксом и стандардима.

Такође, треба пратити савремене тенденције коришћења обновљивих извора енергије кроз одговарајуће програме којима ће се стимулисати њихова употреба. Системом топлификације и гасификације треба значајно смањити емисију штетних материја из индивидуалних ложишта.

Посебну пажњу треба посветити изналажењу начина за штедњу енергије кроз уградњу квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије приликом градње нових објеката, али и подстицањем накнадне уградње термоизолације и замене дотрајале столарије у постојећим објектима, и сл.

Растерење саобраћаја, значајно би утицало на смањење загађења ваздуха.

Заштита од буке

И у погледу заштите од буке, треба се ускладити са европском праксом и стандардима, најпре кроз обезбеђење услова за методолошко и технолошко унапређење система за мерење нивоа буке а затим и прописивањем мера којима би се њен негативан ефекат свео на прописани минимум.

Један вид заштите од буке јесте примена зеленила које вишеструко позитивно делује. Осим смањења штетног деловања буке (кроз абсорпцију звука), оно делује и еколошки, пречишћава ваздух али и визуелно и квалитативно повећава вредност простора.

Други вид заштите од буке подразумева примену изолационих материјала и квалитетне столарије који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

Заштита од поплава

Заштита насељеног подручја од поплава подразумева предузимања сложених хидротехничких мелиорација и регулисања терена до коте дејства високих вода (насипањем, изградом дренажног система, итд.).

Веома је важно ускладити водопривредну проблематику са развојем осталих активности насеља, тако да треба добро проценити постојеће стање изграђености насипа, обалоутврда, степен уређења приобалних површина и потребе насеља у непосредној и даљој будућности.

Заштита од пожара

Пројектну документацију и објекте урадити у складу са Законом о заштити од пожара («Сл.гласник СРС» бр.111/09) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, издао је (под бројем 02-217/586, дана 09.11.2010. године) Услове заштите од пожара за израду Плана детаљне регулације дела блока 43а у Опову (ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово), који су саставни део документације Плана.

Заштита од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

□ Заштита од удара грома

Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови насеља.

Потребу пројектовања и извођења громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09) члан 7 Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр.11/96 и стандарда ЈУСИЕЦ 1024-1 и ЈУС ИЕЦ 1024-1-1).

□ Заштита од земљотреса

Подручје Орова налази се на у VIII зони интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима јер, иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Веома је важно поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору – паркова, тргова, игралишта – која, у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Службени лист СФРЈ», бр. 31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Мере заштите од **земљотреса** су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Република Србија, Републички сеизмолошки завод, Београд, издао је (под бројем 021-869-1/10, дана 09.11.2010. године) Услове за израду израду Плана детаљне регулације дела блока 43а у Опову (ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово), који су саставни део документације Плана.

□ Заштита од ратних дејстава

За заштиту становништва и материјалних добара планирана је изградња заштитних објеката, у складу са Законом о одбрани, прописима донетим на основу закона и плановима одбране и Мишљењем Савезног Министарства за одбрану, Одсек за одбрану Опово бр.82-24/2002 од 11.09.2002.год.

Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд издао је (инт.број 3800-3 од 29.01. 20010.год.) Обавештење (које је саставни део документације) да за израду Плана детаљне регулације дела блока 43а у Опову (ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово), нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.4. Инжињерско геолошки услови

У посматраном блоку 43-А у Опову вршена су геолошка истраживања на локацији будућег постројења РРОВ. Истраживања су вршена за потребе Главног пројекта РРОВ насеља Опово, књига I – Геолошка истраживања у септембру месецу 2010. године. Извршилац ФТН – Нови Сад .

У оквиру истраживања избушене су две истражне бушотине SB1 и SB2 дубине 8м.

На основу теренских и лабораторијских испитивања констатовано је следеће:

- Од 0-4м дубине је прашинаста иловача слабоводопрпусна
- Од 4-8м дубине су невезани материјали – прашинасти пескови и пескови јако водопрпусни. Дебљина овог слоја није одређена.

- Носивост тла на дубини фундаирања од 4,60м износи $9a=414 \text{ кн/м}^2$ (податак битан за фондитрање објекта РРОВ)
- Прорачун слегања није вршен
- Регистрована подземна вода на дубини од 2,20м од површине терена у септембру месецу 2010. године

Закључак:

Пројектант ће дефинисати начин фундаирања, носивост и слегање као и начин извођења. Уколико се ови резултати геолошких истраживања кореспондирају и на зону стамбене градње може се закључити следеће:

- Није препоручљиво градити подруме
- Коту пода приземља издићи 1,0м од коте терена $=73,0\text{mm}$
- За дубине фундаирања приземних објекта $Df=1,0-1,5\text{м}$ очекивана носивост у прашинастим иловачама не би требало да прекорачи 200kп/м^2 .

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.

У протеклом периоду није се обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објекта који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објекта када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објекта, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Сл. Гласник Републике Србије“ број 18/97).

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица. За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. **Врста и намена површина и објеката за остале**

1.1. Јавно коришћење простора и објеката

У Зони спортко-рекреативних сдржаја и пратећих сдржаја становања могу се формирати простори за јавно коришћење.

2. **Правила грађења за ЗОНУ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА И ПРАТЕЋИХ САДРЖАЈА СТАНОВАЊА**

2.1.1. Врста и намена објеката у зони

2.1.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

У оквиру целине А могућа је изградња објеката различитих друштвених активности, администрације, пословне делатности, образовања, објекти узлужног занаства, трговине, угоститељства (народна кухиња) и други сдржаји у функцији социјалног становања.

У оквиру зоне Б могућа је изградња и уређење спортских терена у складу са важећим техничким прописима намене простора и пратећи сдржаји искључиво у функцији спорта.

Дозвољени су сви типови објеката у оквиру зоне.

2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

2.1.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском земљишту јавне и остале намене) важе иста правила за парцелацију, препарцелацију и исправку граница парцела:

- свака парцела мора да има прилаз на саобраћајницу или површину јавне намене,
- задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске парцеле,
- дозвољава се парцелација (деоба) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела,
- дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовње грађевинских парцела,
- услови за исправку границе грађевинске парцеле могу се издати у складу са условима из овог плана.

2.1.2.2. Услови за величину парцела

Минимална величина парцеле износи 250м².

Минимална ширина парцеле износи 10м.

2.1.2.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине

Интерне улице могу морају задовољити и противпожарне захтеве и захтеве пролаза интервентних возила (евакуација смећа, хитна помоћ и сл.).

2.1.2.4. Правила парцелације за заједничке слободне површине

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско– правних односа) у ширини од најмање 2,5 м, а изузетно 1,2 м за пешачке пролазе.

2.1.2.5. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Електроенергетска инфраструктура

-За трансформаторске станице типа 2х630 KVA потребан простор минималне површине 35,75м², правоугаоног облика минималних димензија 6,5мх5,5м, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране,

-За трансформаторске станице типа 1х630 KVA потребан простор минималне површине 22 м², правоугаоног облика минималних димензија 4 мх5,5м, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране,

а планирана површина комплекса за трансформаторску станицу износи око 7х9м, при чему за све трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (МСАН) дата је према условима Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:

- потребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини,

- просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила,

- површина просторије треба да буде 20-25м², а висине 260-280)м, а за јавну површину простор је 5х5м;

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,

- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни

пут ширине 3м који води до најближе јавне саобраћајнице.

2.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

2.1.3.1. Положај објеката према површини јавне намене

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Положај објекта треба да обезбеди могућност што непосреднијег приступа корисника са јавне површине до објекта. Све грађевинске линије зоне оквир су за постављање објеката и објекти се могу постављати на или унутар грађевинске линије.

2.1.3.2. Положај према границама суседних парцела

| | | |
|---|--|------------------------|
| растојање објекта од бочних граница парцеле | слободностојећи објекти објекти у прекинутом низу | мин. 1.0м мин. 3.0м |
| растојање објекта од задње границе парцеле | слободностојећи објекти објекти у прекинутом низу | мин. 1.0м |

2.1.3.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене

Код објеката који се постављају на уличну или регулациону линију према простору јавне намене, регулациону линију смеју прећи:

- у приземљу само један приступни степеник, излози до 0.20м (само ако је ширина тротоара већа од 1.50м), а уколико је у приземљу објекта предвиђена гаража, крила врата не би требало да се отварају према јавном простору,

2.1.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

2.1.4.1. Индекс заузетости (Из -%)

Целина А Максимални индекс заузетости износи Из = 70%

Целина Б Максимални индекс заузетости износи Из = 70% (у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји)

2.1.4.2. Индекс изграђености (Ии)

Максимални индекс изграђености износи Ии = 0.7

2.1.5. Вертикална регулација

2.1.5.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Објекти могу имати спратност до **П (приземље)**.

Максимална спратност помоћних објеката је **П (приземље)**.

Максимална висина објеката од 6.00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до венца објекта.

Максимална висина помоћних објеката је 6,00м мерено од тротоара око објекта до венца објекта.

2.1.5.2. Нивелациони услови

Максимална висина пода приземља је 1,20м.

2.1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

2.1.6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели

На парцели је могуће градити више објекта исте или различите намене са пратећим објектима у складу са ограничењима која су дата урбанистичким параметрима овог Плана.

Осим једног основног објекта, на парцели се могу градити помоћни и пратећи објекти приземне спратности чија површина габарита заједно са површином габарита основног објекта улази у укупан збир површина на основу којег се израчунава индекс заузетости парцеле.

2.1.6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле

Објекти на парцели могу бити у физички повезани или на минималном растојању од 3.00м.

Ако је објекат на мин. 3.00м од другог објекта на том делу објекта дозвољени су отвори просторија.

Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора.

Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м.

Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе на том делу објекта дозвољени су отвори просторија.

Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима.

За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

2.1.7. Правила и услови за замену постојећих објеката

Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.

2.1.8. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор.

Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

2.1.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

2.1.9.1. Обликовање завршне етаже и крова

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом.

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

Није дозвољена примена елемената и композиција које као резултат могу дати псеудоархитектуру, тј. невешту интерпретацију историјских или постмодерних стилова, као ни коришћење неодговарајућег материјала и колорита приликом обраде фасада, и сл.

2.1.9.2. Примена завршних материјала и боја

Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.

Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.

2.1.10. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Ову зону чине два сегмента (А и Б) и озелењавање ће се радити у складу са наменом. У деловима са спортским теренима зеленилу ставити акценат на заштитну улогу, док у окружењу објектата друге компетибилне намене акцентовати естетску вредност зеленила. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Укупна површина ових површина је око 4.634м², од чега треба да се оформи појас по читавом ободу ради звучне изолације околног простора. Могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном.

У оквиру спортскорекреативне зоне која износи 4.634,06м² чак 60% површине мора бити под зеленилом тј. 2.780,44м², а изградња објектата ће зависити од интереса будућих инвеститора.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

2.1.10.1. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру

2.1.10.1.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Пешачки приступи су у принципу управни на уличне тротоаре и изводе се, у зони становања, у ширини од 1,5м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи).

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл.

Ширина колског приступа за пословне и спортско – рекреативне објекте је 3,5-5,0м. Укрштање колских приступа са коловозима насељских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=3,0\text{м}$ (изузетно мање ако тако налажу просторне могућности).

2.1.10.2. Паркирање на парцели

Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м за управни систем паркирања са одговарајућим манипулативним површинама.

Потребе стационарног саобраћаја за садржаје зоне, одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- | | |
|------------------------------------|---|
| - трговине | 1п.м./ 50м ² продајног простора, |
| - спортски објекти | 1п.м./ 8 гледалаца, |
| - управно- административни објекти | 1п.м./ 60 м ² нето површине. |

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

2.1.10.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Хидротехничка инфраструктура

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистибутера и овим Планом.

Водовод

Прикључење објеката на уличну мрежу насељског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.

Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.

Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објекта на уличну мрежу насељске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Електроенергетска инфраструктура

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево.

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу, нисконапонска мрежа се може изводити кабловски или ваздушно . Кабловска НН мрежа ће се изводити двострано, са обе стране улице, на растојању 50цм од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 50цм; Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3X70+61,5+2X16мм²;

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД.

Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се трасе, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

| врста подземног или надземног објекта | хоризонтална удаљеност (м) | вертикална удаљеност (м) |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| гасоводи средњег и нискох притиска | 0,4 | 0,4 |
| Електроенергетски кабл до 10КВ | 0,5 | 0,5 |
| Електроенергетски кабл преко 10КВ | 1 | 0,5 |
| нафтоводне цеви | 0,3 | 0,3 |
| водоводне цеви | 0,6 | 0,5 |
| цевоводи одводне канализације | 0,5 | 0,5 |

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства, а све према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

- испланирати места за монтажу самостојећих изводних стубића уз сам објекат или у јавној површини, одговарајућег капацитета,

- каблови се завршавају у VVD кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица,

- од изводног ормарића до VVD кутије на објекту потребно је положити цев Ø 50мм;

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,

- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

- комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

Термоенергетска инфраструктура

Планиране стамбене и мешовите објекте обезбедити природним гасом изградњом прикључака на планирану гасоводну мрежу. Грејање објеката извршиће се путем:

- изградње централних гасних котларница или
- гасификације објеката са кућним MPC и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем или
- изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, (може се користити и за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране)

□ Термомашинске инсталације пројектовати и извести према максимално планираној и очекиваној потрошњи и за максималне радне притиске, све у складу са параметрима рада истих и посебним условима власника односно надлежних дистрибутера.

□ Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода и топовода (унутар парцеле), димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

□ Гасне инсталације морају бити лоциране на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.),

□ На уличним фасадним зидовима, максимални истак ормарића кућног MPC у односу на фасадну раван не сме бити већи од 50мм.

□ Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.

- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

2.1.11. Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услове за евакуацију отпада прописаће надлежно јавно комунално предузеће.

2.1.12. Ограђивање грађевинских парцела

Ограде комплекса јавних објеката морају бити постављене на регулационим линијама између комплекса и површине друге јавне намене.

Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују.

Комплекси са објектима централних садржаја морају имати декоративне, транспарентне ограде висине до 1,50м са максималном висином зиданог дела ограда од 50цм.

Комплекси са комуналним, спортско-рекреативним садржајима морају бити ограђени транспарентним оградама висине до 2,20м које осим заштитне функције морају задовољити и естетске критеријуме.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

2.1.13. Услови и могућности фазне реализације

Објекте је могуће градити фазно с тим да свака фаза градње буде целовита архитектонска целина.

2.1.14. Посебни услови

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

3. Правила грађења за ЗОНУ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА

3.1.1. Врста и намена објеката у зони

Основна јединица на грађевинској парцели је објекат породичног становања. Дозвољени су сви типови објеката у оквиру зоне.

Осим објеката намењених породичном становању величине парцела дозвољавају и градњу помоћних и економских објеката у дну парцеле.

3.1.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Могућности коришћења простора и објеката подразумевају комбиновање основне функције становања са функцијама пословања, као што су пољопривреда, мала привреда, које су одвојене, лоциране у дну парцеле, иза објеката породичног становања или се на њих надовезују.

У блоковима и на парцелама породичног становања нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру,

Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожавати сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

3.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

3.1.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на грађевинском земљишту остале намене, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту.

За све грађевинске парцеле без обзира на намену (на грађевинском земљишту остале намене) важе иста правила за исправку границе парцела, парцелације и препарцелације:

- свака парцела мора да има прилаз на саобраћајницу или површину јавне намене,
- задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске парцеле,
- дозвољава се парцелација (деоба) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела,
- дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарских парцела за образовње грађевинских парцела,
- услови за исправку границе грађевинске парцеле могу се издати у складу са условима из овог плана.

3.1.2.2. Услови за величину парцела

Минимална величина парцеле износи 250м².

Минимална ширина парцеле износи 10м.

3.1.2.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине

Интерне улице могу морају задовољити и противпожарне захтеве и захтеве пролаза интервентних возила (евакуација смећа, хитна помоћ и сл.).

3.1.2.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Електроенергетска инфраструктура

-За трансформаторске станице типа 2х630 KVA потребан простор минималне површине 35,75м², правоугаоног облика минималних димензија 6,5мх5,5м, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране,

-За трансформаторске станице типа 1х630 KVA потребан простор минималне површине 22 м², правоугаоног облика минималних димензија 4 мх5,5м, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране,

а планирана површина комплекса за трансформаторску станицу износи око 7х9м, при чему за све трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (МСАН) дата је према условима Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:

- потребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини,

- просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила,

- површина просторије треба да буде 20-25м², а висине 260-280)м, а за јавну површину простор је 5х5м;

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,

- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3м који води до најближе јавне саобраћајнице.

3.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

3.1.3.1. Положај објекта према површини јавне намене

Све грађевинске линије дефинисане графичким прилогом Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина оквир су за постављање објекта. Објекти се могу постављати на регулациону линију или максимално 3м унутар парцеле од исте.

3.1.3.2. Положај према границама суседних парцела

| | | |
|---|--|------------------------|
| растојање објекта од бочних граница парцеле | слободностојећи објекти објекти у прекинутом низу | мин. 1.0м мин. 3.0м |
| растојање објекта од задње границе парцеле | слободностојећи објекти објекти у прекинутом низу | мин. 1.0м |

3.1.3.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене

Код објекта који се постављају на уличну или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи:

- у приземљу само један приступни степеник, излози до 0.20м (само ако је ширина тротоара већа од 1.50м),

3.1.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

3.1.4.1. Индекс заузетости (Из -%)

Максимални индекс заузетости износи Из = 50%

3.1.4.2. Индекс изграђености (Ии)

Максимални индекс изграђености износи Ии = 0.5

3.1.5. Вертикална регулација

3.1.5.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Објекти становања и пословни објекти могу имати спратност до **П (приземље)**.

Максимална спратност помоћних објеката је **П (приземље)**.

Максимална висина објеката од 6.00м односи се на висину објекта мерено од тротоара до венца објекта.

Максимална висина помоћних објеката је 6.00м мерено од тротоара око објекта до венца објекта.

3.1.5.2. Нивелациони услови

Максимална висина пода приземља је 1.20м.

3.1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

3.1.6.1. Правила и услови за друге објекте на парцели

Осим једног основног објекта, на парцели се могу градити помоћни и пратећи објекти приземне спратности чија површина габарита заједно са површином габарита основног објекта улази у укупан збир површина на основу којег се израчунава индекс заузетости парцеле.

Помоћни објекти на парцели, ван стамбеног објекта, могу бити: гараже, летње кухиње, оставе, котларнице, шупе за огрев и сл.

Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите производне и услужне радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност. Пословни објекти различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика, морају у свему бити у складу са прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону, односно парцелу.

Помоћни објекти постављају се иза објекта основне намене осим гаражног објекта који се може поставити на уличној регулацији с тим да се крила отварају на унутра тј. ка унутрашњости сопствене парцеле, односно на горе - ако су у питању подизна врата. Помоћни објекат у односу на остале објекте на парцели може бити у физичкој интеракцији са објектом или на минималном растојању 3м од објекта.

Уколико је лоциран целом ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат се мора обезбедити колски пролаз ширине мин. 2.50м. Помоћни, објекти могу бити постављени на међу, са падом кровних равни према сопственој парцели.

Економски објекти_(објекти за држање животиња и други нечисти објекти) по правилу се смештају у економском дворишту, односно у дну парцеле, удаљени од стамбеног објекта на сопственој и суседним парцелама мин. 5.00м.

Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00м. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже). Економско двориште не може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији.

3.1.6.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле

Објекти на парцели могу бити у физичкој интеракцији или на минималном растојању од 3м.

Ако је објекат на мин. 3.00м од другог објекта на том делу објекта дозвољени су отвори просторија.

Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора.

Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м.

Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе на том делу објекта дозвољени су отвори просторија.

Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима.

За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

3.1.7. Правила и услови за замену постојећих објеката

Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.

3.1.8. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор.

Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

3.1.9. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

3.1.9.1. Обликовање завршне етаже и крова

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом.

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

Није дозвољена примена елемената и композиција које као резултат могу дати псеудоархитектуру, тј. невешту интерпретацију историјских или постмодерних стилова, као ни коришћење неодговарајућег материјала и колорита приликом обраде фасада, и сл.

3.1.9.2. Примена завршних материјала и боја

Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.

Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.

3.1.10. Уређење зелених и слободних површина парцеле

На парцелама у оквиру грађевинског реона дела блока 43-А у Опову могу да се формирају предврт, простор намењен 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 чини добро уређен и негован травњак. Процент озелењености треба да буде минимум 30%. Укупна површина под зеленилом у оквиру зоне становања износиће око 14.037м². Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001)-

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

3.1.11. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру

3.1.11.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Пешачки приступи су у принципу управни на уличне тротоаре и изводе се, у зони становања, у ширини од 1,5м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи).

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл.

Ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,5м. Укрштање колских приступа са коловозима насељских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=3,0\text{м}$ (изузетно мање ако тако налажу просторне могућности).

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) у ширини од мин. 3,0м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

3.1.11.2. Паркирање на парцели

Инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје катастарске парцеле.

Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м за управни систем паркирања са одговарајућим манипулативним површинама.

Потребе стационарног саобраћаја за виталне садржаје у стамбеној зони насеља, одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица,
- пословање 1п.м./ 50м² продајног простора.

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

3.1.11.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Хидротехничка инфраструктура

Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу вршиће се у складу са Условима надлежних дистибутера и овим Планом.

Водовод

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за испуштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Електроенергетска инфраструктура

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево:

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу, нисконапонска мрежа се може изводити кабловски или ваздушно. Кабловска НН мрежа ће се изводити двострано, са обе стране улице, на растојању 50цм од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 50цм; Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3X70+61,5+2X16мм²;

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз, опремљени према условима надлежне ЕД.

Електроенергетске подземне каблове полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се трасе, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

| врста подземног или надземног објекта | хоризонтална удаљеност (м) | вертикална удаљеност (м) |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| гасоводи средњег и ниског притиска | 0,4 | 0,4 |
| Електроенергетски кабл до 10КВ | 0,5 | 0,5 |
| Електроенергетски кабл преко 10КВ | 1 | 0,5 |
| нафтоводне цеви | 0,3 | 0,3 |
| водоводне цеви | 0,6 | 0,5 |
| цевоводи одводне канализације | 0,5 | 0,5 |

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства, а све према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

- испланирати места за монтажу самостојећих изводних стубића уз сам објекат или у јавној површини, одговарајућег капацитета,

- каблови се завршавају у VVD кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица,

- од изводног ормарића до VVD кутије на објекту потребно је положити цев Ø 50мм;

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.
- комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

Термоенергетска инфраструктура

Планиране стамбене и мешовите објекте обезбедити природним гасом изградњом прикључака на планирану гасоводну мрежу. Грејање објеката извршиће се путем:

- изградње централних гасних котларница или
 - гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем или
 - изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, (може се користити и за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране)
- Термомашинске инсталације пројектовати и извести према максимално планираној и очекиваној потрошњи и за максималне радне притиске, све у складу са параметрима рада истих и посебним условима власника односно надлежних дистрибутера.
- Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода и топловода (унутар парцеле), димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Гасне инсталације морају бити лоциране на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.),
- На уличним фасадним зидовима, максимални истак ормарића кућног МРС у односу на фасадну раван не сме бити већи од 50мм.
- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, нормално на постојећу или планирану инсталацију - дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање, регулацију, одводњавање и мерење потрошње.
- За исправно и безбедно функционисање система и одржавање ових инсталација предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби опремити затварачима, испустима за одводњавање и свим осталим неопходним елементима.
- Минималне пречнике цевне мреже, материјал цеви и др. прописује интерни стандард надлежног дистрибутера тј. предузећа које газдује са тим инсталацијама.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

- Сва опрема и елементи предметних инсталација, који се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити од одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

3.1.12. Правила и услови за евакуацију отпада

Правила и услове за евакуацију отпада прописале надлежно јавно комунално предузеће.

3.1.13. Ограђивање грађевинских парцела

За ограђивање парцеле примењују се следећи услови:

- ограда према улици или према другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију,
- ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,
- ограда према уличној регулационој линији може бити од бетонских елемената, опеке, дрвета, метала, жичаног материјала, са подзидом макс. висине 1.00м или без, као и жива ограда,
- висина ограде између суседа може бити до 2.00м.

3.1.14. Услови и могућности фазне реализације

Објекте је могуће градити фазно с тим да свака фаза градње буде целовита архитектонска целина.

3.1.15. Посебни услови

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Одлуком о изради Плана детаљне регулације дела блока 43а у Опову (ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово) ("Општински службени гласник општине Опово" број 5/2009), дефинисана је граница обухвата плана тако да обухвата и део блока 42 кроз **подцелину бр.2** Плана (графички прилог Граница плана, планиране намене са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана).

Зато су правила грађења **зоне постојећег становања за целину 2 општа правила**, а у свему осталом важе правила дефинисана Генералним Планом Опова, односно правила дефинисана планским документом вишег реда.

БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1. Зоне и локације за даљу разраду

План не обавезује на даљу планску разраду зона и целина.

2. Остали елементи значајни за спровођење плана

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Сходно члану 43 и 44 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009 и 81/09-исправка), поред горе предвиђеног броја примерака, План се ради евидентирања у Централном регистру планских докумената, потписује и оверава у једном примерку у аналогном и једном примерку у дигиталном облику и доставља Републичком геодетском заводу у року од 15 дана од дана објављивања планског документа у службеном гласилу.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција" као и овлашћено лице Скупштине општине Опово, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција", као и овлашћено лице Скупштине општине Опово.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају се архиви Скупштине општине Опово.

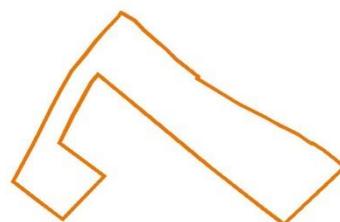
Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

Након усвајања од стране Скупштине општине Опово, План се објављује у "Општинском службеном гласнику општине Опово".

Овај План Детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Општинском службеном гласнику општине Опово".



ГРАФИЧКИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДЕЛА БЛОКА 43-А У ОПОВУ

(ромско насеље и постројење за пречишћавање отпадних вода за насеље Опово)