

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ЖИТИШТЕ**

Председник Скупштине Општине: _____
Зоран Касаловић

Број: I-020-8/2014
Дана: 03. децембар 2014.

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ЖИТИШТЕ**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



E-2405

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Радомир Овука, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, децембар 2014. год.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ЖИТИШТЕ

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА ЖИТИШТЕ

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Митар Вучуревић

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ОПШТИНА ЖИТИШТЕ
Одељење за привреду, урбанизам, путну
привреду, комунално стамбене послове и
заштиту животне средине

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

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

ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е-БРОЈ:

2405

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Радомир Овука, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Радомир Овука, дипл.инж.арх.
Радованка Шкрбић, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица дипл.инж.геод.
Љиљана Јовичић Малешевић дипл.ек.
Зоран Кордић дипл.инж.саоб.
Бранко Миловановић дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер дипл.инж.елек.
Милан Жижић дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дип.инж.пејс.арх.
др Тамара Зеленовић Васељевић
Др Оливера Добривојевић, дипл.пр.планер
Злата Хома Будински, геод.техн.
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант



5000091645703

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08068313

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

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

Скраћено пословно име

ЈР ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина

Нови Сад - град

Место

Нови Сад, Нови Сад - град

Улица

Железничка

Број и слово

6/III

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

16.02.1959

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

100482355

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

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

Подаци о статусу / оснивачком акту



Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

14.02.2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име Презиме
ЈМБГ

Чланови надзорног одбора

1. Име Презиме
ЈМБГ
2. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од

40.021.353,26 RSD

износ

датум

Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од
40.021.353,26 RSD

30.06.2002

износ(%)

Сувласништво удела од **100,00000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од
40.021.353,26 RSD

износ

датум

Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од
40.021.353,26 RSD

30.06.2002

Забележбе

1	Тип	-
	Датум	21.09.2005
	Текст	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Радомир Ђ. Овука

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0401956800093

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0741 04



У Београду,
15. јула 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
А) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	2
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА	2
1.1. ОПШТИ ДЕО	2
1.2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	2
1.3. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	4
Б) ПЛАНСКИ ДЕО	8
І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	8
1.1. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ	8
1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦИ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ	8
1.2.1. Граница грађевинског подручја насеља Житиште.....	8
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	9
3. КОНЦЕЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	9
3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	9
3.1.1. Управа и администрација.....	9
3.1.2. Васпитање и образовање.....	10
3.1.3. Здравствена заштита	10
3.1.4. Култура	10
3.1.5. Снабдевање.....	10
3.1.6. Спорт и рекреација	10
3.1.7. Туристичко спортско рекреативне површине.....	11
3.1.8. Комуналне површине и објекти	11
3.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	12
3.2.1. Зона становања	12
3.2.2. Зона становања са пословањем - мала привреда.....	12
3.2.3. Радне зоне и комплекси.....	12
3.2.4. Комплекс верског објекта	13
3.2.5. Тржни центар	13
3.2.6. Саобраћајни комплекси	13
3.3. ЗОНА ЦЕНТРА.....	13
3.4. БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	14
4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	15
4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	15
4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ	15
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	15
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	16
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	16
6.1. УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	16
6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ	17
6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА.....	17
6.4. КУЛТУРА	17
6.5. СНАБДЕВАЊЕ.....	18
6.6. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА.....	18
6.7. ТУРИСТИЧКО СПОРТСКЕ РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	18
6.8. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ.....	19

6.9. УЛИЧНИ КОРИДОРИ	20
7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	21
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	21
7.1.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на земљишту јавне намене.....	25
7.1.2. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на грађевинском земљишту остале намене	26
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	26
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	32
7.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	34
7.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	36
7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА	39
7.6.1. Зелене површине јавног коришћења	39
7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења	40
7.6.3. Зелене површине специјалне намене	41
7.6.4. Услови за уређење зелених површина.....	42
8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	42
9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	43
9.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	43
9.1.1. Историјат и генеза насеља	43
9.1.2. Мере заштите непокретних културних добара	44
9.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ И ДОБАРА	45
9.2.1. Мере заштите природних добара.....	45
9.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	47
9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	50
9.4.1. Услови заштите од елементарних непогода	51
9.4.2. Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата).....	51
9.4.3. Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава:.....	52
10. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ	52
11. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА	53
11.1. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ	53
12. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА.....	54
13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ И ИЗГРАДЊЕ	54
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	54
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	54
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА	55
2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	55
2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА.....	59
2.3. ЗОНА СТАНОВАЊА СА ПОСЛОВАЊЕМ - МАЛА ПРИВРЕДА	64
2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	69
2.5. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА.....	74
2.6. КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА	79
2.7. САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКСИ	81

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред. бр.	Назив карте	Размера
1.	Граница обухвата плана са границом постојећом границом грађевинског подручја насеља	1:5000
2.	Постојећа функционална организација у насељу са претежном наменом површина	1:5000
3.	Предлог одређивања површина и капацитета јавне намене	1:5000
4.	Подела простора на функционалне зоне и целине са претежном наменом површина и карта спровођења	1:5000
5.	Саобраћајна инфраструктура, регулација и нивелација	1:5000
5а.	План регулације јавних површина – локалитет "А"	1:2500
5б.	План регулације јавних површина – локалитет "Б"	1:2500
6.	Водопривредна инфраструктура	1:5000
7.	Електроенергетска и електронска комуникационе инфраструктура	1:5000
8.	Гасоводна инфраструктура	1:5000

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЖИТИШТЕ

- Нацрт плана -

УВОД

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Житиште ("Службени лист општине Житиште", број 18/09) ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада приступио је изради Плана генералне регулације насеља Житиште (у даљем тексту План). Саставни део ове Одлуке је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насеља Житиште на животну средину.

План је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09–исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, у даљем тексту : Закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планског документа ("Службени гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11), као и са другим прописима који непосредно или посредно регулишу ову област.

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насеље Житиште јесте стварање планског основа за утврђивање стратегије организованог просторног развоја, заштиту, уређење и наменско коришћење простора као и услова за уређење и изградњу насеља у постојећим и новостеченим условима. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планске документације вишег реда (Просторни план Републике Србије ("Службени гласник РС", број 88/10), Регионални просторни план АП Војводине ("Службени лист АПВ", број 22/11) и Просторни план општине Житиште ("Службени лист општине Житиште", број 17/11). Концепт плана је израдило ЈП "Завод за урбанизам Војводине" у Новом Саду.

На основу прибављених подлога, прикупљених података са терена, достављених програмских циљева и дефинисаних интереса појединачних корисника простора на територији насеља, те прибављених услова од надлежних органа и јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања и процена развојних могућности, дати су циљеви, правила и услови уређења и изградње насеља.

Планом је дефинисана граница грађевинског подручја насеља, основна намена површина са поделом на грађевинско земљиште за јавно и остало коришћење, генерална и детаљна регулациона и нивелациона решења, решење инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила грађења по зонама и целинама из Плана, а све у складу са законом и подзаконским актима.

Планом је обухваћен простор површине 304,29 ха, који уједно представља планирано грађевинско подручје насеља Житиште.

A) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ОПШТИ ДЕО

У општем делу концепта дефинисани су опис границе плана, плански и правни основ за његову израду, те обавезе, смернице и услови из планских докумената вишег реда и других развојних докумената.

За потребе израде Концепта плана коришћене су смернице дате у Просторном плану Републике Србије, као и Просторном плану општине Житиште.

Извод из Просторног плана Републике Србије

".....

Основно стратегијско опредељење је да се постигне већи степен укупне функционалне интегрисаности простора Републике Србије, као и веће саобраћајно и економско повезивање Републике са суседним и осталим европским земљама. Такође, нужно је предузети мере које ће бити усмерене ка смањењу превелике концентрације становништва и активности у једном простору и тежити полицентричном развоју. У том циљу потребно је активирати и учинити привлачним за лоцирање привредних капацитета и насељавање оних подручја која имају значајне природне потенцијале, добар саобраћајни положај и сл. У циљу равномернијег развоја потребне су потстицајне мере и програми за развој сеоских насеља и подручја, као вишефункционалних производних, социјалних и културних простора и јачање економске снаге сеоских домаћинстава.

Један од основних циљева Просторног плана односи се на штедњу, рационално коришћење и заштиту природних ресурса, нарочито дефицитарних и стратешки значајних за развој и квалитет живљења у Републици.

Ово се посебно односи на:

- заштиту пољопривредног земљишта, а нарочито стриктно ограничавање претварања земљишта од 1-4 бонитета класе у непољопривредне намене, као и очување квалитета и природне плодности земљишта;
- на пошумљавање, обнављање и побољшање квалитета шума;
- на ефикасну контролу коришћења и уређивања грађевинског земљишта, те утврђивања норми и стандарда грађења и комуналног опремања насеља.

Ради благовременог резервисања простора за рационалну изградњу и коришћење објеката од јавног интереса утврђује се:

- резервисање и заштита коридора за изградњу инфраструктурних система,
- резервисање и заштита подручја експлоатација руда,
- резервисање простора за изградњу акумулација
- заштита простора заштићених природних и непокретних културних добара.

Посебно тежиште је на унапређењу и заштити животне средине, чији степен угрожености и деградације је несразмерно већи у односу на постигнути ниво привредног и социјалног развоја. Стање животне средине и еколошки захтеви су битан фактор ограничења у планирању привредних активности.." (стр.2)

1.2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Концептом је приказан географски положај насеља са свим природним условима (сеизмичност, клима, подземне воде) и оцењено да да природни услови не представљају ограничавајући фактор развоја, изградње и уређења. Подземне воде, односно њихов ниво који је неповољан, могу се делимично регулисати очувањем и уређењем ретензија.

Концептом плана је приказан постанак и развој насеља и оцењено да историјски фактори и физичка матрица не представљају ограничавајући фактор:

".....Житиште је једно од најстаријих насеља Општине. У прошлости је имало више имена: Бегеј Светог Ђурђа, Сенђурађ, Шенђурађ, Свети Ђурађ и Житиште. Први помен под називом Бегеј Светог Ђурђа датира из 1319. године.

Све чешћи упади Турака крајем XVI века изазвали су исељавање становништва, тако да је насеље једно време потпуно опустело. Али већ 1551. године у насеље се досељавају Срби под заштитом Петра Петровића. Након аустро-турских ратова насеље је поново опустело па је на карти из 1723. године означено као насељено. Године 1740. имало је 18 породица.

Срби граничари из Поморишја насељавају се 1751. а 1753. године насеље је означено као српско. Године 1758. имало је 45 домова, а 1773. 182 дома. Године 1774. један део Срба се иселио у Кикиндски дистрикт, а на њихово место населили су се Румуни из арадске жупаније (37). У ово време извршено је и померање насеља на данашње место. Старо насеље било је близу Бегеја на контакту лесне терасе и итебејске депресије и било је веома често плављено. Исак Киш, закупник Банатског Двора 1781. године купио је и Сенђурађ. Румуни напуштају Сенђурађ, а на њихово место насељавају се Немци.

Исака Киша, Антал, унапређивао је сваком приликом како верско-моралне тако и друштвене односе својих нових досељеника римокатоличке вере. Антал је подигао парк у Сенђурађу.

У данашњем житиштанском парку постоји кула коју је подигао Антун Киш 1847. године.

Почетком XX века Сенђурађ је убрајан у ред лепих и уређених општинских места торонталске жупаније. Године 1905. насеље је имало 271 дом и 3077 становника. Од тога 1757 Немаца, 1100 Срба, 161 Мађар и мањи број осталих народности (6,530).

После I светског рата и извршене аграрне реформе досељене су добровољачке породице из Босне и Херцеговине, Лике и Црне Горе. После II светског рата на место Немаца доселило се 270 породица из околине Приједора, Санског Моста и Цазина. Првобитно име Бегеј светог Ђурђа, Сенђурађ и Шенђурађ, вероватно потиче од крсне славе првих становника Катића и Гранића, Ђурђевдана. По тој слави село је и добило име. Након ослобођења, тачније 1947. године, насеље је добило ново име – Житиште. Савременици кажу да име потиче од великих површина под житом које се налази у околини насеља.

Тип насеља и куће

Облик и тип Житишта као и код већине војвођанских места одредили су различити фактори у прошлости. То су, пре свега, природни фактори (рељеф и вода), затим друштвени (административне и политичке власти, економске прилике, историјски догађаји и друго). Житиште има облик правилног правоугаоника са пет уздужних и седам попречних улица. У насељу још увек преовлађују куће "на бразду" и куће "уз пут". Куће су грађене од набоја и ћерпича. Интересантна је била појава великог броја кошева за кукуруз, "котарки", уз саму ограду до улице, све "уличне котарке" и пратећи објекти (свињци и оставе) преселили су се у економска дворишта. У насељу је изграђено неколико стамбених зграда за државне и друштвене делатности, а такође и већи број приватних спратних кућа.

Житиште – средиште општине

Захваљујући веома добром географском положају и важној раскрсници путева у средњем Банату, Житиште је још од најраније прошлости било средиште околних насеља. Изградњом нових саобраћајница и прокопавањем Пловног Бегеја, значај Житишта је још више порастао.

Житиште се до данас није развило у градско насеље. За овакво стање узроци су вишеструки: непостојање индустрије, аграрни карактер привређивања, близина великог индустријског града (Зрењанин је удаљен 18 километара) и друго.

Житиште је данас лепо и тихо насеље са доста зеленила. Има један од најлепших паркова у Војводини. Стабла стара преко 100 година и има разнолико зеленило. Поред тога, у свим улицама подигнут је појас украсног шибља дуж тротоара посејана је трава и детелина.

Школство у Житишту има дугу и богату традицију. Прва школа отпочела је с радом 1793. године у богомољи. Први учитељи били су Јаков Ђубић и Анастасије Поповић. Прва школска уграда изграђена је 1860. године. 1893. сазидаана је данашња школа, а од 1910. године отпочела је са радом шестогодишња основна школа.

У Житишту је од 1816. године постојала и римокатоличка школа. Универзитет је отворен са циљем да доквалификује запослено особље, али и за опште образовање одраслих.....".

Концептом плана је даље приказано демографског стање, стање привреде, те функционисање јавних служби, комуналних садржаја, мреже комуналне инфраструктуре и озелењавања. Дефинисано је постојеће стање животне средине и евидентирана заштићена културна и природна добра. Утврђено је да са с обзиром на постојеће стање у погледу свих наведених аспеката нема ограничавајућих фактора за развој насеља.

План генералне регулације насеља Житиште се израђује на катастарским плановима у размери 1:1000 и 1:2500.

1.3. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Концептом плана дефинисани су даље, развој насеља и пројекција демографског развоја тј. броја становника, домаћинства и просечне величине домаћинства:

Насеље	Број становника		Индекс 2031/11	Просечна стопа раста 2011/31	Број домаћинства		Просечна величина домаћинства	
	2011.г	2031.г			2011.г.	2031.г.	2011.г.	2031г.
Житиште	2898	2500	86,3	-0,74	1008	900	2,9	2,8

Коципиран је привредни развој:

- Формирање стабилне и развојне привредне структуре, која ће дугорочно посматрано омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса и компаративних предности насеља.
- Динамичнији развој прерађивачке индустрије која је у складу са заштитом животне средине.
- Формирање радне зоне, чиме ће се обезбедити просторни услови за изградњу нових капацитета прерађивачке индустрије, као и малих и средњих предузећа.
- Унапређење и изградња потребне инфраструктуре за развој прерађивачке индустрије и малих и средњих предузећа (саобраћајна, енергетска, комунална и друга инфраструктура).
- Подстицање развоја капацитета терцијарних делатности да би се достигао ниво који захтевају савремени стандарди живљења.
- Реализација ових циљева, као и циљева из других области, омогућиће раст животног стандарда и бољи квалитет живота.

Установљени су основни програмски елементи:

Утврђено је да ће носиоц глобалног развоја насеља Житиште као општинског центра бити и даље пољопривреда и уз њу везана индустрија (мала и средња предузећа).

На основу постојећег стања и валоризације просторних вредности и капацитета, континуитета планерске документације, специфичности насеља Житиште, искустава из урбанистичке праксе, као и трендова демографског и привредног развоја постављају се следећи циљеви просторног развоја насеља Житишта:

- продужетак континуитета просторног развоја у временском обухвату наредних двадесет година,
- задржавања основних функција општинског центра, како за становништво самог насеља, тако и за становништво целе општине,
- интеграција просторних насељских структура различите намене у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота,
- планирање породичне стамбене изградње на већ започетим теренима који су намењени за ову врсту становања уз могућност погушћавања постојећих зона породичне стамбене изградње,
- истраживања оптималних облика породичног становања, дати више варијанти могућих облика организације и величина парцела, а у складу са зоном насеља у складу са потребама становника,
- стварање услова који не доводе до потребе бесправне градње,
- у свим објектима јавних служби обезбедити боље услове за рад и бољи конфор за све кориснике,

- обезбедити отварање нових и реконструкцију постојећих трговинских простора, угоститељских објеката и објеката услужног занатства,
- проширење границе грађевинског реона у западном делу за потребе пречистача и туристичко спортских и рекреативних садржаја,
- обезбеђивање довољних површина за комуналну опремљеност насеља,
- реализација савременог саобраћајног застора за све насељске улице,
- растерећење саобраћаја кроз насеље изградњом обилазнице,
- изградња бициклических саобраћајница,
- бржи развој насељских инфраструктурних система,
- истраживање система снабдевања насеља водом са предлогом начина дистрибуције воде погодне за пиће као и система евакуације и пречишћавања отпадних вода,
- очување и уређење ретензија (акумулација),
- обезбеђење несметаног снабдевања насеља електричном енергијом, електронским комуникацијама и природним гасом,
- заустављање даље деградације елемената простора земље, воде и ваздуха,
- активно коришћење алтернативних видова енергије,
- стварање услова за несметано кретање становника са посебним потребама.

Концептом планског решења дефинисана је основна подела простора насеља на зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама и то:

- Дефинисан је предлог одређивања површина јавне намене, у које су сврстани: централни садржаји од општег интереса, комуналне површине и објекти, зона спорта и рекреације, улични коридори и зеленило.
- Дефинисан је предлог осталих површина и комплекса, као што су: зона становања, радне зоне, и комплекси верског објекта.

Конципирани су циљеви развоја у погледу функционисања јавних служби и комуналних садржаја. Сагледавањем старосне структуре становништва и евидентирањем стања и капацитета јавних служби (а све у складу са организовањем јавних служби, у складу са хијерархијским нивоом насеља утврђеним Просторним планом Републике Србије) и објеката за задовољавање заједничких потреба и заштите становништва дефинисани су следећи циљеви:

- У погледу стања и развоја јавних служби: просторни услови и објекти у којима функционишу управа и администрација, катастр, МЗ, пошта итд. у потпуности подмирују потребе.
- У области васпитања и образовања: Комплекси предшколске и школске установе чине просторну целину и у погледу просторних захтева и опремљености подмирују потребе. Планирана је изградња физкултурне сале.
- У области здравствене заштите: у насељу постоји дом здравља. Постоји потреба за доградњом објекта.
- У области културе постоји објекат дома културе, који уз потребну реконструкцију и савремено опремање испуњава захтеве.
- У области снабдевања, постојећа пијаца подмирује потребе. Планирано је њено измештање на нову локацију ради растерећења саобраћаја у центру.
- У области спорта и рекреације: унапређењем и опремањем садржаја на постојећим локацијама задовољиће се планиране потребе
- У погледу стања и развоја комуналних површина и објеката:
 - Парковске површине остају у истим оквирима и даље су од непроцењивог значаја за аутентичност амбијенталних карактеристика насеља.
 - Проширењем гробља на суседне парцеле задовољиће се потребе насеља.
 - Планирана изворишта подмирују потребе насеља.
 - Површина намењена за изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода задовољава планиране потребе.
 - Улични коридори, каналска мрежа, слободне површине под зеленилом остају у својим просторним оквирима задовољавајући потребе.
 - ГМРС остаје у својим просторним оквирима задовољавајући потребе.

Приказан је предлог диспозиције површина и садржаја остале намене:

- Породично становање као самостална зона задржава се на постојећим локацијама, а проширење ове зоне се овим планом планира у југозападном ободу и ободу североисточног дела грађевинског подручја.
- Вишепородично становање као самостална зона углавном задржава своје објекте на постојећим локацијама, а овим планом се не предвиђа њено повећање. Могућа је градња објеката вишепородичног становања али не као засебне зоне већ у виду појединачних објеката у склопу зоне породичног становања као претежне намене.
- Зона радних садржаја задржава се као самостална целина на постојећим локацијама. Поред постојеће формираће се и нова у југоисточном делу насеља.
- Комплекс верског објеката налази се у историјском центру насеља. Овај комплекс је издвојен као специфичан и већ дефинисан, са изграђеним објектима. Евентуално ширење постојећег комплекса није предвиђено. Изградња новог верског комплекса, ако се појави потреба за тим, може се одобрити у оквиру било које зоне у насељу, на осталом грађевинском земљишту, по условима који су компатибилни за зону у којој се објекат гради.

Концептом плана оквирно је дефинисана зона центра.

У складу са планираном поделом простора установљен је и предложени биланс површина са процентима заступљености појединих целина.

Конципирани су циљеви развоја у погледу функционисања мреже саобраћаја комуналне инфраструктуре и озелењавања.

- Основни циљ у домену свих облика саобраћаја у будућности би био: оспособљавање саобраћајница у постојећим коридорима за будуће токове интеграције насеља у регионалне токове. Развијање система насељских саобраћајница оствариће се тако да оптимално задовоље све исказане захтеве за превозом људи и добара. Потребно је такође изградити капацитете за немоторна кретања тј. пешачки и бициклички саобраћај, који би постали значајни вид насељског комуницирања, те изградити капацитете за стационарни саобраћај.
- У домену водоснабдевања неопходно је извести реконструкцију мреже и побољшање у погледу санитарне исправности, те реконструкцију и заштиту водозавода.
- Канализациону мрежу отпадних вода треба потпуно изградити у виду сепаратног система са потпуним механичким и хемијским пречишћавањем, а каналску мрежу очистити и оспособити за одвођење сувишних вода.
- Снабдевање електричном енергијом постојећих купаца у обухвата плана, омогућено је преко изграђених електроенергетских објеката дистрибутивног електроенергетског система и трећих лица. У планском периоду обезбедиће се још квалитетније снабдевање електричном енергијом, као и услови за ширење наведених инфраструктурних мрежа на оне делове насеља који се планирају заузети.
- У насељу је изграђена подземна приступна и делом разводна надземна електронска комуникациона мрежа. Поштански саобраћај одвија се преко једне поштанске јединице. За потребе система ГСМ мреже мобилних комуникација изграђене су базе радио-станице постојећих мобилних оператера. Електронска комуникациона мрежа се и даље унапређује и усавршава.
- У насељу Житиште изграђена је комплетна дистрибутивна гасоводна полиетиленска мрежа, разводни гасовод за МРС (мерно-регулациона станица) "Житиште" за широку потрошњу и комуналне потрошаче, разводни гасоводи са МРС за Кланицу и фабрику Меласе. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу својим положајем и капацитетом пружа могућност за даље проширивање и гасификацију насеља.
- Јавне зелене површине у насељу Житиште су релативно довољно заступљене и повезане у континуиран систем. Једина парковска површина се налази у центру насеља. Овај парк је плански подигнут и формиран је од врста већих естетско-декоративних вредности, али би га требало допунити партерним формама и редовно одржавати. Улично зеленило није потпуно заступљено у свим улицама. Око неких јавних објеката недостају зелене површине.

Дефинисано је и циљно стање животне средине, те заштита културних и природних добара.

- Констатовано је стање животне средине и евидентирани загађивачи уз мере за њихово отклањање или умањење дејства
- Савремени третман и заштита споменика културе и споменика природе подразумевају њихову активну интеграцију и презентацију како у едукативне сврхе тако и у туристичку понуду што би био и начин обезбеђења средстава за њихово одржавање.
- У Концепту плана евидентирани су сви прибављени услови надлежних јавних предузећа и релевантних институција који су од значаја за израду плана:
- Министарства одбране РС, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, Београд; Обвештење Инт. Број. 2749-4 од 24.08.2010.
- Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" АД, Извршна дирекција регије Север, Извршна јединица Зрењанин/Кикинда, Зрењанин; Услови бр. 0016-225125/1 од 20.08.2010.год.
- ЈП "Е М С" ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ - Погон "НОВИ САД" Булевар ослобођења бр.100/V, Услови бр. 2641/1-3508310 МА/МА од 12.08.2010.год.
- Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије "ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА" ДОО Електродистрибуције "Зрењанин", Зрењанин; Допуна услова Број 4.30.4 2/24/1 од 28022011.
- ЈКПС "ЕКОС" Житиште, Претходни услови 07/15 бр. 186/2010 од 11082011.
- Министарства унутрашњих послова РС, Сектора за заштиту и спасавање, Одсека за заштиту и спасавање у Зрењанину; Услови бр. 222/2010 од 12.08.2010. год.
- Покрајински Завод за заштиту природе, ЈП Радна јединица у Новом Саду; Услови Бр. 03-640/2 од 26.08.2010.год.
- ЈП "Путеви Србије", Сектора за стратегију, пројектовање и развој, Београд, Краља Александра бр.282 бр.953-10507/10-1 од 31.08.2011
- НИС-НАФТАГАС, Сектор за инвестициону изградњу објеката, НОВИ САД, Народног фронта 12, Обавештење бр. 1708 од 17.08.2011.
- ЈП "НАФТАГАС", Нови Сад; Обавештење бр. I – 20-3-2/8611/431 од 13.08.2010.г
- Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, Зрењанин; Услови и мере заштите за потребе израде ПГР насеља Житиште број I-60-3/10 од 21.06.2011
- ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад; Мишљење бр. I – 1235/5-'10 од 03.10.2011.г.
- Републички хидрометеоролошки завод, Београд Услови бр. 92 – III – 1 – 110/2011 од 25.10.2011.г.
- "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Предузеће за телекомуникације Београд, Извршна јединица Зрењанин/Кикинда Услови бр. 0016-225125/1 од 20.08.2010.г.
- Покрајински Секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство , Нови Сад Решење о Водним условима број 104-325-1025/2011-01 од 08.03.2012.г.
- ЈКП "РАЗВОЈ" Житиште Услови број 01-178/1 од 02.03.2012.г.
- Републички сеизмолошки завод, Београд, Ташмајдан б.б.бр. 021-731-1/11 од. 02.11.2011
- Електровојводина д.о.о. Нови Сад, Електродистрибуција Зрењанин Услови бр. 4.30.4-2/24/1 од 28.02.2011.г.

Б) ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Граница подручја обухваћеног планом подудара се са границом планираног грађевинског подручја насеља Житиште и обухвата површину од 304,29 ha. (Површина постојећег грађевинског подручја насеља Житиште је 326,54 ha, што је умањење за око 7%.)

Умањење грађевинског подручја насеља је разлика површине радне зоне преко пута водотока Бегеј која је брисана из грађевинског подручја и повећања грађевинског подручја за површину туристичко рекреативног комплекса и комплекса пречистача отпадних вода на западном делу насеља.

1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦИ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

У оквиру предложене границе обухвата Плана дефинисана је основна намена површина: грађевинско земљиште. У обухвату Плана је дефинисана је и граница грађевинског подручја насеља.

1.2.1. Граница грађевинског подручја насеља Житиште

Почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Житиште је тачка 1, која се налази на четворомеђи насипа, парцела 4072, канала, парцела 798 и парцела 799 и 4075. Од четворомеђе граница у правцу североистока прати јужну међу насипа до тачке 2, која се налази на тромеђи насипа, парцела 4072, баре, парцела 1789 и парцеле 4076. Од тачке 2 граница мења правац ка југоистоку и прати западну међу парцеле 4076, западну међу пољског пута, парцела 4220, западну међу канала, парцела 4078, западну међу пољских путева, парцеле 4224 и 4223 до тачке 3, која се налази на тромеђи државног пута II реда бр.123.1, парцела 4095, пољског пута, парцела 4224 и парцеле 1102.

Од тромеђе граница у правцу југозапада прати северну међу државног пута до тачке 4, која се налази на тромеђи државног пута, парцеле 1842 и 4095 и парцеле 1379.

Од тачке 4 граница у правцу југа пресеца државни пут и даље ка југу прати источну међу парцела 1382, 1843, 1844 и 1390/1 и долази до тачке 5, која се налази на тромеђи канала, парцела 4081, пољског пута, парцела 4239 и парцеле 1390/1.

Од тромеђе граница мења правац ка југозападу и пратећи северну међу пољског пута долази до тачке 6, која се налази тромеђи општинског пута Житиште – Равни Тополовац, парцела 4096/1, пољског пута, парцела 4239 и парцеле 1390/1.

Од тачке 6 граница наставља у правцу северозапада и прати источну међу општинског пута, парцела 4096/1 и државног пута II реда бр.123.1, парцела 4091 до тачке 7, која се налази на четворомеђи општинског пута, парцеле 1848 и 4096/1, државног пута II реда бр.123.1, парцела 4091 и парцеле 1578.

Од четворомеђе граница мења правац ка југозападу, прати северну међу државног пута II реда бр.123.1, парцела 4091 и пресецајући државног пута I реда бр.7, парцела 4090 долази до тачке 8, која се налази на тромеђи државног пута, парцеле 1784 и 4090 и парцеле 1581.

Од тачке 8 граница наставља у правцу југозапада и прати западну међу државног пута до тачке 9, која се налази на тромеђи државног пута I реда бр.7, парцела 4090, пута, парцела 1857 и парцеле 1783.

Од тромеђе граница мења правац ка северу и прати западну међу пута, парцела 1857 и западну међу парцела 1752, 1804, 802, 800, 1809 и 799 и долази до тачке 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Житиште.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Житиште износи око 304,29 ha.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Основна глобална подела простора у оквиру границе грађевинског подручја с обзиром на надлежности и начин коришћења јесте подела на простор јавне и остале намене: Простор јавне намене чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, намењене за уређење или изградњу објеката и садржаја јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са законом.

Остале површине чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као површине јавне намене. Грађевинско земљиште за остало коришћење чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у грађевинском подручју насеља Житишт које нису проглашене ни планиране као грађевинско земљиште за јавно коришћење. То су зона становања (породично и вишепородично), радне зоне и комплекси, комплекси верских објеката и конзумни рибњак. Грађевинско земљиште за остале намене може бити у свим облицима својине и у промету је.

Површине јавне намене

- управа и јавне службе
- васпитање и образовање
- здравствена и социјална заштита
- култура
- спорт и рекреација
- комунални садржаји
- гробља
- извориште - водозахват
- пречистач отпадних вода
- улични коридори
- коридор железнице
- саобраћајни капацитети
- јавне зелене површине

Остале површине

- зона становања
- зона становања са пословањем - мала привреда
- зона радних садржаја
- комплекси верских објеката
- саобраћајни комплекси

3. КОНЦЕЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

За задовољавање заједничких потреба становништва дефинисане су површине јавне намене за уређење и изградњу јавних објеката и садржаја од општег интереса.

3.1.1. Управа и администрација

Општинска управа и администрација своју делатност обавља у релативно новој згради саграђеној у центру насеља на кат. парцели бр. 672 (величине око 0,36 ha). Величина и облик парцеле као и објекат успешно подмирују потребе.

Месна заједница своју делатност обавља у делу објекта на кат. парцели бр. 956. Наведени простор подмирује потребе.

Полицијска станица своју делатност обавља у објектима на кат. парцели бр. 956/4 (величине 0,51 ha). Величина и облик парцеле као и објекат са помоћним објектима успешно подмирују потребе.

Ватрогасно друштво и организација Црвеног крста своју делатност обављају у објектима на кат. парцелама бр. 675, 676, 677, 678 (укупне величине 0,28 ha). Комплекс успешно подмирује потребе.

Пошта своју делатност обавља у самосталном објекту централе на кат. парцели бр. 946 и услужном простору локала у делу приземља вишепородичног стамбеног објекта на кат парцели бр.947

3.1.2. Васпитање и образовање

Комплекси предшколске и школске установе чине просторну целину у југоисточном делу зоне центра насеља.

Предшколска установа своју делатност обавља у објекту на кат. парцели бр. 1501 (величине 0,3 ha). Величина и облик парцеле као и објекат успешно подмирују потребе. Површина комплекса као и величина слободних површина под зеленилом, обзиром на број корисника – деце, премашује прописане потребе. У комплексу недостаје физкултурна сала, а поједини делови објекта су дотрајали.

Основно образовање - Основна школа своју делатност обавља у објекту на кат. парцели бр. 1502 (величине око 1,0 ha). Површина комплекса као и величина слободних површина под зеленилом, обзиром на број корисника – деце, премашује прописане потребе.

3.1.3. Здравствена заштита

Дом здравља своју делатност обавља у најисточнијем делу зоне центра у објекту на кат. парцели бр. 1492 (величине 0.5 ha). Величина и облик парцеле успешно подмирују потребе. Постоји потреба за доградњом (надоградњом) постојећег објекта.

3.1.4. Култура

Дом културе своју комплексну делатност (фолклор, изложбе, библиотека, представе и сл.) обавља у делу објекта на кат. парцели бр. 956/3. Објекат би уз потребну реконструкцију и савремено опремање испуњавао просторне захтеве.

3.1.5. Снабдевање

Зелена пијаца - Постојећа зелена пијаца смештена је у центру насеља у делу кат. парцеле бр. 946 (површине око 0,06 ha) и опремљена је најпотребнијим комуналним садржајима (фиксне тезге, локали) те релативно задовољава данашње потребе насеља. Постоји потреба да се због ширења и осавремењавања овог садржаја (спајање са новим тржним центром), као и због појачања саобраћаја у пијачне дане, овај садржај измести из строгог центра на нову локацију.

3.1.6. Спорт и рекреација

Спортско рекреативни садржаји у виду фудбалског игралишта (ФК "Бегеј") са пратећим помоћним теренима и слободним површинама под зеленилом, као самостална целина у југоисточном делу насеља своју функцију обављају на кат. парцели бр. 1490 (површине око 2,08 ha).

Својом величином овај простор задовољава како потребе ФК "Бегеј" и љубитеље фудбалских утакмица, тако и потребе становника насеља у домену активног бављења у домену физичке културе, спорта и рекреације.

3.1.7. Туристичко спортско рекреативне површине

Туристичко спортско рекреативне површине захватају простор проширеног грађевинског подручја на његовом источном ободу. Једна од врло изражених ретензија са стално присутном водом (кат. парцела бр. 795-део и 801), заједно са пратећим површинама и садржајима (кат. парцеле бр. 793, 794, 798, 799, 800, 801 и 802) укупне величине 15,11 ха својим повољним хидро и геотехничким, хортикултурним и амбијенталним карактеристикама пружа услове формирања спортско рекреативне зоне која превазилази локални насељски значај и претендује отварању туристичких садржаја намењених шире гравитирајућем становништву. У склопу планираних површина централни садржај било би језеро са активностима спортског риболова и смештајно угоститељским капацитетима по његовом ободу.

3.1.8. Комуналне површине и објекти

У насељу Житиште од уређених комуналних површина и објеката постоје:

Насељско гробље – Постојеће насељско гробље налази се на кат. парцели бр. 1765 (величине 3,3 ха). Потребе за проширењем подразумевају и заузимање суседних парцела бр. 1764 и 1762 (величине 1,74 ха).

Водозахват – за водозахват је резервисан простор у делу катастарских парцела бр. 1392 и 1382 величине 0,57 ха на тој локацији, у југоисточном делу насеља. Својим бунарима и опремом уз обезбеђење зоне санитарне заштите има релативно добре услове да задовољи данашње и будуће потребе становника насеља за пијаћом водом.

Пречистач отпадних вода – Насеље Житиште нема постројење за пречишћавање отпадних вода, па се његова изградња планира на западном ободу грађевинског рејона на обали реке Бегеј (низводно од насеља). За постројење за пречишћавање отпадних вода намењен је простор северног дела кат. парцеле бр. 795, (величине 1,66 ха).

Ретензије – као карајњи реципијенти атмосферских вода налазе се на више места по ободу насеља. Ове површине као водопривредни садржаји од великог значаја за одржавање повољног режима површинских и подземних вода релативно су уређени и недовољно одржавани садржаји.

Купалиште – једна од најизраженијих ретензија у јужном делу насеља са одговарајућом дубином и стално присутно водом (кат. парцела бр. 1576), заједно са пратећим површинама и садржајима (кат. парцеле бр. 1578, 1574/4, 1574/1 и 1574/14) укупне величине 3,97 ха намењена је насељском купалишту.

Организована депонија отпада - у насељу као и ближој околини не постоји. Организовано одношење отпада из насеља врши се одређеним данима камионом ЈКП на предвиђене локације.

Комплекс - "Електровојводина" - налази се кат. парцели бр. 1579 величине 0,32 ха. Објекат и намењени простор задовољавају потребе.

Главна Мерно-регулациона станица - ГМРС као комунални садржај у насељу заузима катастарску парцелу бр. 1572 површине од 235 m², власништво је ЈП"СРБИЈАГАС"-а.

Зелене површине

Парк са стогодишњим стаблима датира из давних времена, у новије време се назива "Деда Јоцков" парк, и у средишњем делу насеља заузима кат. парцелу бр. 1419 величине око 4,1 ха. Због своје величине, природног богатства од непроцењивог је значаја за аутентичност амбијенталних карактеристика насеља.

Насељско улично зеленило остварује се са обе стране колских саобраћајница у склопу свих уличних коридора, који су задовољавајуће ширине (све улице су са тврдим коловозом и озелењене), доприносећи притом повољним амбијенталним карактеристикама насеља и оно ће као и мрежа отворених атмосферских канала бити обрађено у одговарајућим поглављима.

Слободне површине под заштитним зеленилом као самостална целина налазе се на више места у насељу и заузимају површину величине 6,36 ha.

3.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине остале намене у грађевинском подручју се могу поделити условно на неколико специфичних целина: зона становања (породично и вишепородично), радне зоне и комплекси, комплекси верских објеката, конзумни рибњак и сл.). У складу са дефинисаном преовлађујућом наменом дају се услови за изградњу објеката с тим што ће се, у оквиру сваке зоне, предвидети и дефинисати комплементарни садржаји, као и садржаји за чију изградњу се одобрења не могу издавати.

3.2.1. Зона становања

Становање ће и даље заузимати највећи део површине насеља Житиште (162,05 ha). Већим делом ће бити заступљено породично становање док је градња објеката вишепородичног становања заступљена и могућа на појединачним локацијама у широј зони центра.

Незнатно повећање стамбене зоне одвија се у јогозападном ободу и ободу североисточног дела грађевинског подручја. Проширење ове зоне планирано је на површини од око 26,98 ha.

Објекти породичног становања у насељу градиће се и даље у свим видовима: као слободностојећи, двојни и у низу.

Вишепородично становање задржава своје објекте на постојећим локацијама. Могућа је градња и нових објеката вишепородичног становања али не као засебне зоне већ у виду појединачних објеката у склопу зоне породичног становања као претежне намене.

У приземљу породичних и вишепородичних стамбених објеката, или као самостални објекти, може се очекивати градња локала за разноврсне пословне садржаје мањег обима: трговина, услужно занатство и угоститељство (који не нарушавају животну средину).

Као пратеће активности у зони становања, поред пословних, могу се очекивати и садржаји за допунско задовољење друштвених потреба становника, здравствене и социјалне заштита, образовне, културне и друштвене активности и сл.

3.2.2. Зона становања са пословањем - мала привреда

Ова зона представља нови садржај у насељу, а налази се на улазу у насеље на најјужнијем његовом делу. Карактеришу је парцеле веће површине и ширине уличног фронта, на којима би уз становање постојали предуслови за бављење малом привредом, од занатских радњи и сервиса до мини погона за најразличитију производњу (трикотаже, конфекције, папирне галантерије, производа од пластике, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу теста, пецива и колача и слично). Ова зона предвиђена је на укупној површини од 7,94 ha, с тим да се овај вид бављења малом привредом може изузетно одобрити и у оквиру других зона као компатибилан садржај, уз испуњење осталих параметара прописаних за ту зону.

3.2.3. Радне зоне и комплекси

Зона радних садржаја задржава се као самостална целина на постојећим локацијама. Поред постојеће, формираће се и нова у југоисточном делу насеља.

Радна зона је првенствено намењена оним привредним активностима које због своје делатности (буке, издувних гасова, потреба и обима саобраћајних кретања, и сл.) не могу бити лоциране у оквиру зоне становања. Укупна површина планирана за радне зоне и комплексе у грађевинском подручју насеља би била око 36,29ха. Унутар радне зоне, у оквиру једне просторне целине, приоритетно би требало да се групишу радни комплекси који су међусобно технолошки повезани, који имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслужења. Радна зона се у грађевинском подручју насеља појављује као постојећи и планирани садржаји. Све постојеће радне површине се задржавају, а при одређивању нових локација за радне садржаје, опредељујући фактори су били:

- слободно земљиште (општинска својина)
- близина и могућност прикључења на главне насељске саобраћајнице и будућу обилазницу (југоисточно од насеља),
- положај у односу на правац кретања доминантних ветрова.

Просторни развој зоне радних садржаја у насељу усмерен је на постојеће локације на периферији, тј. југоисточном делу насеља.

3.2.4. Комплекс верског објекта

У насељу Житиште постоји комплекс верског објекта и налази се у историјском центру насеља. Овај комплекс је издвојен као специфичан и већ дефинисан, са изграђеним објектима. Евентуално ширење постојећег комплекса није предвиђено. Изградња новог верског комплекса, ако се појави потреба за тим, може се одобрити у оквиру било које зоне у насељу, на осталом грађевинском земљишту, по условима који су компатибилни за зону у којој се објекат гради.

3.2.5. Тржни центар

Изградња комплекса тржног центра планирана је на к.п. бр. 697, тј. у дворишном делу комплекса бивше Зграде старе кафане. Историјска атрактивност ове локације довољан је мотив за поставку садржаја трговине и угоститељства.

3.2.6. Саобраћајни комплекси

У Житишту, на осталом грађевинском земљишту, за сада, постоји један саобраћајни комплекс, заправо, пословни садржај у функцији саобраћаја. То је станица за снабдевање горивима (ССГ) на улазу у насеље са јужне стране, уз главну насељску саобраћајницу.

Изградња евентуалних нових станица за снабдевање горивима, аутосервиса и саобраћајних терминала препоручљива је у зони радних садржаја, али је могућа и у другим зонама ако микролокације испуњавају све саобраћајне, противпожарне, еколошке и друге потребне услове.

3.3. ЗОНА ЦЕНТРА

Зона центра представља простор у коме су концентрисани садржаји централних функција како грађевинског земљишта за јавне тако и за остале намене. Зона централних садржаја у матрици насеља Житиште формирана је око историјског језгра насеља (главна насељска саобраћајница са гравитирајућим централним садржајима: почевши са југоистока аутобуским стајалиштем и школом, са мотелом и домом културе, месном заједницом и низом објеката вишепородичног становања са локалима. Средишњи део зоне центра јесте раскршће са православном црквом и општином. Даље се настављају садржаји завршно са планираним тржним центром и зеленом пијацом.

У гравитирајућој зони могућа је изградња и нових централних садржаја, те граница ове зоне центра није фиксна и може се ширити у контактаној зони према зони становања.

3.4. БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Планом генералне регулације насеља Житиште утврђује се биланс површина у грађевинском подручју насеља, односно у обухвату Плана. Биланс је исказан кроз основну намену површина, по целинама и зонама.

Ред. бр.	Зона	Садржај зоне	Површина у ha	%
А. Грађевинско земљиште јавне намене				
1.	Централни садржаји (администрација, управа, образовање, здравство култура)	- општина 0,36 - месна заједница - - дом културе - - осн. и средња школа 1,02 - предшкол. установа 0,30 - дом здравља 0,48 - пошта 0,02 - СУП 0,51 - црвени крст - - ватрогасни дом 0,28 - зелена пијаца 0,23 - "Електровојводина" 0,30 - ГМРС 0,02	4,31	
2.	Спортско рекреатив. површине	- стадион, игралишта	2,08	
3.	Туристичке спортско рекреативне површине	- рибњак спортски риболов (језеро)	15,11	
4.	Комунални садржаји	- парк - гробље - водозахват - пречистач отпадних вода - слободне површине под зеленилом - ретензије - купалиште	4,10 5,03 0,57 1,65 6,36 4,37 3,97	
5.	Улични коридори	- саобраћајнице, отворени канали, улично зеленило и тргови	52,40	
Грађевинско земљиште јавне намене укупно			100,06	32,88
Б. Грађевинско земљиште за остале намене				
Централни садржаји остале намене		- верски објекти - тржни центар, Стара кафана	0,30 0,17	
Становање		- породично - вишепородично	151,64 2,30	
Становање са пословањем			7,94	
Радне зоне		- радни комплекси - конзумни рибњак	36,29 5,59	
Саобраћајни комплекси		- станица за снабдевање горивом	0,11	
Грађевинско земљиште за остале намене укупно			204,34	67,12
Површина грађевинског подручја насеља Житиште укупно			304,29	100

ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА УКУПНО**304,29 ha**

Граница подручја обухваћеног планом подударара се са границом планираног грађевинског подручја насеља Житиште и обухвата површину од 304,29 ha. (Површина постојећег грађевинског подручја насеља Житиште је 326,54 ha, што је умањење за око 7%.)

Умањење грађевинског подручја насеља је разлика површине радне зоне преко пута водотока Бегеј која је брисана из грађевинског подручја и повећања грађевинског подручја за површину туристичко рекреативног комплекса и комплекса пречистача отпадних вода на западном делу насеља.

4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План генералне регулације насеља Житиште је урађен на основу анализе намена површина и плана саобраћајница.

Регулационе линије уличних коридора и осталих површина јавне намене се задржавају и дефинисане су фактичким стањем на терену, тј. постојећим границама парцела као и грађевинском линијом објеката.

Регулационе линије површина јавне намене за локалитет "А" (извориште) спроводе се директно из овог плана и дефинисане су аналитичким елементима приказаним на прилогу 5а. Површина јавне намене – локација извориште се образује од делова парцела 1382 и 1392.

Регулационе линије површина јавне намене за локалитет "Б" (проширење парцеле уличног коридора 1804 у источном делу на излазу из насеља) спроводе се директно из овог плана и дефинисане су аналитичким елементима приказаним на прилогу 5б. Проширење парцеле уличног коридора 1804 врши се на рачун делова околних парцела које су такође јавне намене.

Регулационе линије осталих нових саобраћајних коридора ће бити дефинисане прописаном изградом Плана детаљне регулације.

4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ

У насељу Житиште се задржавају постојеће коте нивелете осовина саобраћајница као и нагиби нивелете осовина саобраћајница.

За израду генералног нивелационог приказа коришћена је следећа документација: катастарски планови у размери $P = 1 : 1000$ и $1 : 2500$ и основна државна карта $P = 1 : 5000$. Од добијених подлога формирана је урбанистичко – геодетска подлога у размери $P = 1 : 5000$, која је послужила као основа за нивелационо решење.

Подручје насеља Житиште које је обухваћено овим Планом се налази на апсолутној надморској висини од 77,94 до 83,71 m.

Генералним нивелационим решењем приказани су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовина саобраћајница,
- интерполоване коте нивелете осовина саобраћајница,
- нагиби нивелете осовина саобраћајница (0,01 % - 4,62 %).

За израду детаљне урбанистичке и пројектне документације, подужни нагиб саобраћајница дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања замљишта и геодетског снимања терена.

Код израде и реализације пројекта обавезно је преношење висина са постојеће Државне нивелманске мреже.

4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

У највећем делу простора обухвата Плана грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице, односно површине јавне намене. У делу зоне центра насеља тј. његовом историјском језгру, из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије на регулационој линији.

У делу планиране радне зоне те уз поједине новоформиране уличне коридоре зоне становања, грађевинска линија у највећем броју случајева је увучена у односу на регулациону линију улице за 5,0 m.

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

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

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

Грађевинска парцела намењена за грађење мора да има облик и физичке карактеристике зависно од намене. Свака грађевинска парцела мора имати приступ (директан или индиректан) на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

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

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

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

6.1. УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Општинска управа и администрација ће и даље своју делатност обављати у згради у центру насеља на кат. парцели бр. 672. Величина и облик парцеле као и објекат успешно подмирују потребе. Евентуалне адаптације, реконструкције или доградње изводиће се на основу услова из овога плана.

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

Месна заједница ће и даље своју делатност обављати у делу објекта на кат. парцели бр. 956. Евентуалне адаптације, реконструкције или доградње изводиће се на основу услова из овога плана.

- спратност објеката је макс. П+1+Пк.

Полицијска станица ће и даље своју делатност обављати у објектима на кат. парцели бр. 956/4 . Евентуалне адаптације, реконструкције или доградње изводиће се на основу услова из овога плана.

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- спратност објеката је макс. П+1+Пк.

Ватрогасно друштво и организација Црвеног крста и даље своју делатност обављају у објектима на кат. парцелама бр. 675, 676, 677, 678. Евентуалне адаптације, реконструкције или доградње изводиће се на основу услова из овога плана.

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- спратност објеката је макс. П+1+Пк.

Пошта ће и даље своју делатност обављати у самосталном објекту централе на кат. парцели бр. 946 и услужном простору локала у делу приземља вишепородичног стамбеног објекта на кат парцели бр.947. Евентуалне адаптације, реконструкције или доградње изводиће се на основу услова из овога плана.

6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

Комплекси предшколске и школске установе чине просторну целину у југоисточном делу зоне центра насеља.

Предшколска установа ће и даље своју делатност обављати у објекту на кат. парцели бр. 1501. Евентуалне адаптације, реконструкције доградње или градња нових објеката изводиће се на основу услова из овога плана.

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

Основно образовање - Основна школа ће и даље своју делатност обављати у објекту на кат. парцели бр. 1502. Евентуалне адаптације, реконструкције, доградње или изградња нових објеката у наведеном школском комплексу изводиће се на основу услова из овога плана.

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

6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Дом здравља ће и даље своју делатност обављати у најисточнијем делу зоне центра у објекту на кат. парцели бр. 1492. Евентуалне адаптације, реконструкције, доградња или градња нових објеката изводиће се на основу услова из овога плана.

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

6.4. КУЛТУРА

Дом културе ће своју комплексну делатност (фолклор, изложбе, библиотека, представе и сл.) и даље обављати у делу објекта на кат. парцели бр. 956/3. Евентуалне адаптације, савремено опремање, реконструкције или доградња изводиће се на основу услова из овога плана.

- индекс заузетости парцеле је макс. 80%
- спратност објеката је макс. П+1+Пк.

Мултифункционална сала

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

6.5. СНАБДЕВАЊЕ

Зелена пијаца - Постојећа зелена пијаца смештена је у центру насеља у делу кат. парцеле бр. 946 и опремљена је најпотребнијим комуналним садржајима (фиксне тезге, локали). Постоји потреба да се због ширења и осавремењавања овог садржаја (спајање са новим тржним центром), као и због појачања саобраћаја у пијачне дане, овај садржај измести из строгог центра на нову локацију у северном делу насеља на кат. парцелу бр. 341/2 . Уређење и градња ће се изводити на основу услова из овога плана.

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

6.6. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Спортско рекреативни садржаји у виду фудбалског игралишта (ФК "Бегеј") са пратећим помоћним теренима и слободним површинама под зеленилом, као самостална целина у југоисточном делу насеља своју функцију обављају на кат. парцели бр. 1490. Својом величином овај простор задовољава како потребе ФК "Бегеј" и љубитеље фудбалских утакмица, тако и потребе становника насеља у домену активног бављења у домену физичке културе, спорта и рекреације. Евентуалне адаптације, савремено опремање, реконструкције, доградња или градња нових објеката изводиће се на основу услова из овога плана.

У циљу потпуније архитектонско – урбанистичке разраде и дефинисања услова уређења и грађења за комплексе са спортско рекреативним садржајима овим планом налаже се израда урбанистичког пројекта.

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

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%¹
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%²

Поједини садржаји спорта и рекреације у виду дечијих игралишта и спортских терена функционисаће и даље у склопу површина заштитног или уличног зеленила. Њихово уређење и градња ће се изводити на основу услова из овога плана.

6.7. ТУРИСТИЧКО СПОРТСКЕ РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

Туристичко спортско рекреативне површине захватају простор проширеног грађевинског подручја на његовом источном ободу, тј. врло изражену ретензију са стално присутном воденом површином (кат. парцела бр. 795-део и 801), заједно са пратећим површинама и садржајима (кат. парцеле бр. 793, 794, 798, 799, 800, 801 и 802). Уређење комплекса туристичко спортско рекреативне површине са језером, у случају да нема потребе за променом регулације ће се изводити на основу овог Плана, а према одговарајућој пројектно-техничкој документацији. У циљу потпуније архитектонско – урбанистичке разраде и дефинисања услова уређења и грађења за комплексе туризма и рекреације, налаже се израда урбанистичког пројекта уз обавезно прибављање услова надлежног водопривредног јавног предузећа.

¹ У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени

² У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

6.8. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

Парк - Са стогодишњим стаблима датира из давних времена, у новије време се назива "Деда Јоцков" парк, и у средишњем делу насеља заузима кат. парцелу бр. 1419. Због своје величине, природног богатства од непроцењивог је значаја за аутентичност амбијенталних карактеристика насеља.

На осталим локацијама у насељу у близини значајнијих садржаја или у склопу уличних коридора, биће парковски уређене мање целине у виду сквера, ради решавања функционално-архитектонских и композиционих задатака.

Уређење и градња парковских површина ће се изводити на основу услова из овога Плана, а према одговарајућој пројектно-техничкој документацији.

Насељско гробље – Постојеће насељско гробље налази се на кат. парцели бр. 1765 (величине 3,3 ha). Проширење подразумева заузимање суседних парцела бр. 1764 и 1762. Евентуалне адаптације, савремено опремање, реконструкције, доградња или градња нових објеката на површини постојећег гробља изводиће се на основу услова из овога плана.

Функционална подела гробља треба да буде у следећим односима:

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

За формирање јединствене парцеле насељског гробља потребна је израда Пројекта препарцелације.

Водозахват – за водозахват је резервисан простор у делу катастарских парцела бр. 1392 и 1382 у југоисточном делу насеља. Својим бунарима и опремом уз обезбеђење зоне санитарне заштите и водоторњем има релативно добре услове да задовољи данашње и будуће потребе становника насеља за пијаћом водом. Уређење и градња ће се изводити на основу услова овог плана.

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

Пречистач отпадних вода – Насеље Житиште нема постројење за пречишћавање отпадних вода, па се његова изградња планира на западном ободу грађевинског рејона на обали реке Бегеј (низводно од насеља). За постројење за пречишћавање отпадних вода намењен је простор северног дела кат. парцеле бр. 795.

Уређење и градња ће се изводити према условима који су садржани у Плану детаљне регулације за комплекс постројења за пречишћавање отпадних вода у Житишту ("Службени лист општине Житиште", број 12/10).

Ретензије – као реципијенти атмосферских вода налазе се на више места по ободу насеља. Ове површине као водопривредни садржаји од великог значаја за одржавање повољног режима површинских и подземних вода релативно су уређени и недовољно одржавани садржаји. Уређење ће се изводити на основу услова надлежног водопривредног јавног предузећа, а према одговарајућој пројектно-техничкој документацији.

Купалиште – једна од најизраженијих ретензија у јужном делу насеља са одговарајућом дубином, конфигурацијом дна и стално присутно воденом површином (кат. парцела бр. 1576), заједно са пратећим површинама и садржајима (кат. парцеле бр. 1578, 1574/4, 1574/1 и 1574/14) намењена је насељском купалишту.

Уређење комплекса купалишта, у случају да нема потребе за променом регулације, ће се изводити на основу овог Плана, а према одговарајућој пројектно-техничкој документацији. У циљу потпуније архитектонско – урбанистичке разраде и дефинисања услова уређења и грађења за комплекс купалишта овим планом налаже се израда урбанистичког пројекта уз обавезно прибављање услова надлежног водопривредног јавног предузећа.

Насељско улично зеленило остварује се са обе стране колских саобраћајница у склопу свих уличних коридора, који су задовољавајуће ширине (све улице су са тврдим коловозом и озелењене), доприносећи притом повољним амбијенталним карактеристикама насеља и оно ће као и мрежа отворених атмосферских канала бити обрађено у одговарајућим поглављима.

Слободне површине под заштитним зеленилом као самостална целина налазе се на више места у насељу. За ову намену се предлажу високи лишћари, аутохтоног типа.

Уређење и формирање површина под зеленилом ће се изводити на основу услова из овога Плана и услова заштите природе. На површинама заштитног зеленила није дозвољена изградња објеката.

Депонија отпада у насељу као и ближеј околини не постоји. Организовано одношење отпада из насеља врши се одређеним данима камионом ЈКП на предвиђене локације ван насеља.

Комплекс - "Електровојводина" налази се кат. парцели бр. 1579. Евентуалне адаптације, реконструкције или доградња изводиће се на основу услова из овога плана.

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

Главна Мерно-регулациона станица - ГМРС као комунални садржај у насељу заузима катастарску парцелу бр. 1572.

6.9. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Концептом саобраћајног решења предвиђено је задржавање свих постојећих уличних коридора као и пробијање нових, условљених планираном концепцијом намене површина. Формирање нових уличних коридора планирано је у североисточном (у склопу новоформираних површина зоне становања) и југозападном делу насеља у склопу површина нове зоне становања, проширења гробља, те конзумног рибњака).

Формирање, уређење и градња нових уличних коридора могуће је на основу смерница овог плана:

- ширина коридора за ГНС (главна насељска саобр.) је мин. 20,0 m
- ширина коридора за СНС (сабирна насељска саобр.) је мин. 16,0 m
- ширина коридора за ПНС (приступна насељска саобр.) је мин. 10,0 m
- ширина једносмерне саобраћајнице је мин. 3,0 m
- ширина двосмерне саобраћајнице је мин. 2 x 2,75 m
- ширина једносмерне бицикличке стазе је мин. 1,0 m, а двосмерне 2,0m
- ширина пешачке стазе је мин. 1,8 m
- зелене површине су мин. 30%
- удаљеност дрвећа (за ГНС) од објеката је мин. 4,0 m
- удаљеност дрвећа од ивице коловоза је мин. 2,0 m.

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

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру простора обухваћеног планом у наредном временском периоду, саобраћај ће бити заступљен преко капацитета следећа 2 вида:

- путног-друмског
- водног

Поред постојеће насељске саобраћајне мреже саобраћаја у насељу, која нужно захтева темељну модернизацију и реконструкцију, предвиђа се и нови коридор - обилазница државних путева I и II реда (бр.12 /М-7 и бр.118 / Р-123.1). Донета је нова Уредба о категоризацији државних путева, а у недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП, тако да је некадашњи М-7 сада ДП Ib реда бр.12 а Р-123.1 је ДП IIa реда бр.118 ван урбаних простора.

Обилазница државних путева је планирана као тангента насеља на правцу север-југ, са новим објектом (мостом) преко канала Бегеј, са одговарајућом резервацијом простора за смештај свих елемената попречног профила захтеваног за ову категорију саобраћајнице.

Основна функција ових саобраћајних капацитета је:

- елиминација транзитних токова у циљу заштите насељских садржаја од негативних утицаја саобраћаја,
- брзо и ефикасно вођење саобраћајних токова (како транзитних тако и изворно-циљних) са одговарајућим квалитетним везама – чворовима (раскрсницама) са насељем.

Планирани укрштаји обилазница државних путева (с обзиром да је концепцијски утврђена траса ван насеља), са постојећом путном мрежом су планирани као површинске раскрснице (класичне или кружне).

За обилазнице, с обзиром на потребу резервације земљишта за коридор, обавезна је израда ПДР-е којим је ближе дефинисан начин и просторно уклапање саобраћајница у насеље и окружење.

Овакав концепцијски приступ произилази из стратешких опредељења из планских докумената вишег реда (ППРС, РПП АПВ и ППО Житиште) којима је дефинисано решавање питања транзитног саобраћаја у урбаним структурама.

За повезивање насеља са пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих, планираних атарских и приступних путева.

Планом путног-друмског саобраћаја биће дефинисано хијерархијско утврђивање саобраћајница (главна насељска саобраћајница, сабирне насељске саобраћајнице и приступне насељске саобраћајнице), како би се дефинисале структуре кретања и изграђености појединих улица.

На основу претходног у Житишту ће постојати:

- **главна насељска саобраћајница (ГНС)**
- **сабирне насељске саобраћајнице (СНС)**
- **приступне насељске саобраћајнице (ПНС)**

Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет (ширина коловоза 7,1 m) и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу. У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране улице уз регулациону линију) и они ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању. Дуж трасе главне насељске саобраћајнице кретаће се средства јавног превоза што ће омогућити даљинска и интерна кретања ка општинском центру. ГНС мора поседовати одговарајућу изграђеност као и простор за независно вођење немоторних кретања (стазе), како би се обезбедио највиши ниво саобраћајне услуге.

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

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

За повезивање насеља са пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих, планираних атарских и приступних путева.

Стационарни саобраћај

Паркинзи за путничка возила у оквиру сабирних саобраћајница могу се планирати у оквиру уличног коридора - у оквиру предбашта, а у приступним морају бити у оквиру парцеле.

У централном делу насеља планира се и изградња недостајућих простора за стационарање путничких возила, перманентно уређење и подизање уличног зеленила, како би подигао ниво чувања возила.

Препоруке нормативних вредности за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (136,48 ПА/1000 становника) и локалним условима које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

ПМ/1000 m²

- становање	12
- производња	15
- пословање	25
- трговина	50
- хотели	25
- ресторани	100

Паркинг површине у зависности од категорије насељских саобраћајница (уз ивицу коловоза или сепарисане издвојене и/или блоковске површине) пројектовати у виду ламела са изабраним системом паркирања (управно min. 4,8 x 2,3 m)

Паркинге за теретна возила пројектовати (у оквиру теретних терминала) као пролазне са косим постављањем (45°, 60°) и са различитим димензијама паркинг места у зависности од врсте теретних возила (7,5 x 3,5 m или 18,0 x 3,5 m).

Водни саобраћај – интегрални саобраћај

У оквиру коридора **водног (пловног) пута канала Бегеј**, планира се изградња прихватног објекта наутичког туризма, у функцији иницијације развитка наутичког туризма на овом простору. Овај микролокалитет је предвиђен у оквиру ППО Житиште (у оквиру туристичких садржаја), са мин. садржајима за прихват спортских и мањих пловила (привезиште).

Планом генералне регулације планира се микролокалитет теретног пристаништа у зони моста, као иницијални капацитет за развој теретног каналског транспорта чиме је остављена могућност интегралног повезивања друмског и водног саобраћаја (канал пловног Бегеја, ДП бр.12/М-7-донета је нова Уредба о категоризацији државних путева, а у недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП, тако да је некадашњи М-7 сада ДП Iб реда бр.12) у делу где је то најлакше просторно изводљиво (уз теретно пристаниште и водни - пловни пут канала Бегеј). Услов за реализацију оваквог чворишта је реконструкција теретног пристаништа. Узимајући у обзир да је овај простор у смислу опремљености инфраструктурним садржајима потребних за формирање интегралног чворишта врло сиромашан (нема претоварно-манипулативних уређаја и постројења, недостатак оперативне обале, одговарајућих саобраћајница и технички оспособљене инфраструктуре) и да на садашњем нивоу није значајно извориште робних токова, у наредном планском периоду за интегрално повезивање саобраћајних видова (пут - водни пут) користиће се ИМ терминал у Зрењанину или Кикинди који су инфраструктурно на вишем нивоу у смислу опремљености потребним садржајима.

Немоторни саобраћај

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

Надоградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бицикличке траке и пешачке стазе) као и изградњом нових (бицикличке стазе) безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања. Регионалним просторним планом АП Војводине планирана је национална бицикличка стаза уз канал пловни Бегеј.

У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице планирати капацитете за бициклички саобраћај, ван површина предвиђеним за динамички саобраћај. Бицикличке стазе планирати са ширинама од 2,5 (мин. 1,0) m у зависности од режима саобраћаја и диспозиције у односу на коловоз, док траке обележити у оквиру коловоза (где то дозвољава ширина коловоза) са ширином од 1,0 m.

У свим улицама обавезно предвидети пешачке стазе-тротоаре обостране ширине 1,8 m.

Јавни превоз

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

На основу саобраћајних анализа које су узеле у обзир садашњи ниво обима јавног путничког месног и међумесног превоза, као и захтеве корисника у смислу мобилности становништва и броја путовања на дневном, недељном, месечном и годишњем нивоу није потребно градити централну аутобуску станицу у самом насељу. У перспективи, када се стекну услови за реализацију изградње централне аутобуске станице (АС) (повећање обима јавног превоза) потребно је извршити додатне саобраћајне анализе и приступити активностима на избору микролокације АС (израда планске и пројектно-техничке документације). Погодни простори који би задовољили захтеване услове налазе се у оквиру обода централне зоне, непосредно уз коридоре државних путева кроз насеље (главне насељске саобраћајнице).

Саобраћајни терминали

Изградња теретних терминала за опслуживање свих возила у транзиту са свим припадајућим елементима (паркинзи, сервисно-угоститељски део) могућа је у оквиру радних садржаја као и у зони обилазнице државног пута (ван обухвата ПГР-е).

Приликом изградње и реконструкције објеката и терминала за снабдевање горивом и мазивом (ССГ-ма) потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања која ће дати одговарајућа решења а у складу са условима из Правилника који регулишу ову проблематику (Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности, "Службени лист СФРЈ", бр. 20/71, 23/71).

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

Одређеним студијским или просторно-планским документима (Студија мреже ССГ-ма, План генералне регулације мреже ССГ-ма) предвиђена су два нивоа вредновања повољности локација за изградњу ССГ-ма:

1. макролокацијски критеријуми се односе на компатибилност намене и станице,
2. микролокацијски критеријуми се односе на могућности и ограничења конкретне локације и непосредног окружења.

Након спроведеног макро и микро локацијског вредновања за сваку локацију се формира каталoшки лист који садржи све потребне информације о повољности локације за реализацију станице за снабдевање горивом.

ССГ-ма као пратећи путни садржаји се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби које прозилазе из Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13). У појасу уз државне и остале путеве унутар насеља избор микролокације пре свега зависи од постојећег броја и стања ССГ-ма, зонинга насеља, постојећих и планираних намена простора, заштићених природних добара као и других релевантних података (стање еколошких параметара, правци дувања ветрова, положаја индустријских и других еколошки проблематичних садржаја, положаја стамбених зона, школа, и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине). Сви ови подаци који су значајни за дефинисање микролокације треба да су резултат Студије размештаја потенцијалних микролокација ССГ-ма. Опште смернице - критеријуми за избор микролокације ССГ-ма (бензинске и гасне станице,) уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова у насељима се могу поделити у три групе:

1. САОБРАЋАЈНЕ СМЕРНИЦЕ - КРИТЕРИЈУМИ
2. ПРОСТОРНО-УРБАНИСТИЧКЕ СМЕРНИЦЕ – КРИТЕРИЈУМИ
3. ЕКОЛОШКЕ И ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ – КРИТЕРИЈУМИ

1. САОБРАЋАЈНЕ СМЕРНИЦЕ - КРИТЕРИЈУМИ

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

- повољне микролокације су улазно-излазни правци у насељу, радне и складишне зоне, уз гараже, сервисе, радионице и слично,
- избегавање микролокација на главним насељским саобраћајницама – транзитним путевима кроз град,
- избегавање микролокација у близинама високо оптерећених раскрсница и чворова, оштрих кривина, непрегледних места као и у близини инфраструктурних система (гасоводи, нафтоводи, далеководи и друго),
- избегавање микролокација на начин да не ометају, прекидају и заузимају површине за динамички саобраћај, посебно токове немоторног саобраћаја (пешаци, бициклисти),
- препорука за насељске ССГ-ма: на 10 000 становника и гравитацију од око 3 000 возила.

2. ПРОСТОРНО-УРБАНИСТИЧКЕ СМЕРНИЦЕ – КРИТЕРИЈУМИ

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

- повољне микролокације су зоне са мањим густинама насељености, у близини централних делова насеља,
- избор ССГ-ма са минималним садржајима (точење горива) са што мањим заузимањем површине (тзв "дворишне - градске"),
- ССГ-ма својим изгледом и архитектонским решењима треба да буде укомпонована у околину са одговарајућим и сврсисходним осветљењем.

3. ЕКОЛОШКЕ И ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ – КРИТЕРИЈУМИ

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

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

7.1.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на земљишту јавне намене

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС и 55/14),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11),
- Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- СРПС-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Главна насељска саобраћајница (ДП Iб реда бр.12/М-7,ДП IIа реда бр.118/Р-123.1):

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

- задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- коловоз има ширину 7,1 m тј., две саобраћајне траке са ширином од мин 3,25 m и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,3 m;
- носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (115 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу ивично или сепарисано;
- искористити главну насељску саобраћајницу за вођење интерног теретног и јавног саобраћаја;
- бицикличке стазе извести од савремене конструкције (асфалта, бетона или неког другог материјала) са ширином од 2,5 m (мин. 2,0 m) као двосмерне или 1,75 m (мин. 1,0 m) као једносмерне;
- вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза са ширином од мин. 1,8 m уз регулациону линију;
- реконструкцију постојећих (изградњу нових) аутобуских стајалишта извршити по следећим препорукама:
 - Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m).
 - Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно, 26,0 m за два или зглобни аутобус.
 - Коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као и код коловоза државног пута – главне насељске саобраћајнице.
 - одводњавање стајалишта са падом од 2% од ивице коловоза државног пута.

Сабирне насељске саобраћајнице:

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних саобраћајница.
- Коловоз сабирне саобраћајнице је широк 6,0 m (мин. 5,5 m) у зависности од значаја сабирне улице у мрежи насељских саобраћајница.
- Носивост коловозне конструкције за сабирне улице је за средњи саобраћај или лак саобраћај (мин. 60 kN по осовини).
- Нагиб коловоза је једностран.
- Паркирање дуж сабирних улица организовати ван коловоза (ивично или сепарисано-зависно од конкретне ситуације).
- Вођење интензивних пешачких токова вршити по пешачким стазама (ширина 1,8 m) уз регулациону линију.

Приступне насељске саобраћајнице:

- Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности у зони и дужине улице.
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 3,0 m (2 x 2,75) или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба).
- Носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (60 kN по осовини).
- паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- Нагиб коловоза је једностран.
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност.
- Пешачку стазу изводити са ширином од мин. 1,8 m уз регулациону линију.

7.1.2. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на грађевинском земљишту остале намене

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

- саобраћајнице (саобраћајно-манипулативне површине) унутар парцела пројектовати са одговарајућим ширинама од (мин 3,0 m) 5,0 m и уз обезбеђење просторних услова за приступ ватрогасним возилима (R мин) и свим потребним елементима за комфортно кретање свих возила;
- саобраћајно-манипулативне, радне површине у оквиру парцела димензионисати за средњи тешки саобраћај уз услов обезбеђења правилног одводњавања;
- паркинг површине у оквиру парцела за сва саобраћајна средства извести у зависности од изабраног система паркирања (угао паркирања, димензије паркинг места), од технолошких захтева као и од врсте возила, са застором од асфалта или бетона;
- одводњавање са коловоза, саобраћајно-манипулативних платоа и површина извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље у атмосферску канализацију.

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**Снабдевање водом**

Оптималну дугорочну оријентацију снабдевања водом становништва представља изградња рационалних регионалних и међурегионалних система у које би били интегрисани постојећи насељски водоводни системи.

Ови системи треба на складан начин да допуне недостајуће количине вода са локалних изворишта. Простор обухваћен овим Планом припада Јужнобанатском регионалном систему (извориште: локална изворишта и алувион Ковин-Дубовац; насеља и општине које снабдева: Панчево, Опово, Ковин, Вршац, Бела Црква, Житиште).

У складу са стратешким опредељењима из недавно усвојеног Просторног плана општине Житиште, снабдевање водом највишег квалитета оствариће се развојем регионалног система водоснабдевања (у овом случају микрорегионални систем "Југоисточни Банат"), из којег ће се поред насеља у општинама Сечањ и Нова Црња, снабдевати становништво у насељима општине Житиште, као и само они технолошки процеси у којима је неопходна вода највишег квалитета. Према "Стратегији водоснабдевања општина Житиште, Нова Црња и Сечањ", коју је израдио ПМФ – Департман за хемију, биохемију и заштиту животне средине из Новог Сада, предвиђа се формирање изворишта на два локалитета на територији општине Сечањ, одакле би се вода упућивала ка потрошачима у општинама Житиште и Нова Црња. Вода би општину Житиште (насеље Бегејци) долазила из правца насеља Крајишник у општини Сечањ, одакле би се даље дистрибутивним цевоводима слала ка потрошачима – насељима у општини Житиште и даље ка насељима у општини Нова Црња.

До реализације регионалног система водоснабдевања, даљи развој водоснабдевања развијаће се у правцу који је сада у функцији, уз повећање броја црпних бушотина на постојећим, или новим извориштима са изградњом појединачних уређаја за дотеривање квалитета воде по захтеваним критеријумима, као и изградњом неопходних елемената у системима (резервоари, црпне станице, коморе итд.).

Хидротехнички објекти и инсталације који се планирају у обухвату Плана су:

- извориште,
- водоводна мрежа,
- канализација отпадних вода,
- постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ),
- канализација атмосферских вода.

Неправилан и никако оправдан досадашњи начин снабдевања водом становништва у Житишту из два бунара у центру насеља (блокови 21 и 22), преко постојеће дистрибутивне мреже, више десетина микроводовода сконцентрисаних у ширем центру насеља и око 220 локалних бунара, ће се укинути и прећи ће се на снабдевање водом преко комуналног водовода са развијеном мрежом у целом насељу.

Новопроектвано извориште би се састојало од два бунара, од којих је један већ изграђен у близини кланице, на 67 m од ограде кланице (блок 44). Други планирани бунар предвиђен је на удаљености од 200 m северно у односу на први. На основу Правилника о начину одређивања и одржавања зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08) око бунара се установљавају зоне санитарне заштите.

Капацитети постојећих бунара нису довољна гаранција ни за ужи (централни) део насеља, али нису ни безначајни објекти да би се напустили изградњом нових, тако да их треба непосредно заштитити и обезбедити како би се у неком догледном периоду, пажљивом експлоатацијом још могли користити.

Након црпљења из бунара, пошто њен квалитет не задовољава критеријуме хигијенске исправности воде, нарочито у погледу хигијенских параметара, воду цевоводом треба довести до постројења за прераду воде тј. хлоринаторске станице. Простор на коме су смештене инсталације за поправак квалитета воде налази се у оквиру водозахвата (блок 44).

И ако у непосредној близини насеља, у кругу кланице (блок 45), постоји урађен водоторањ, чији су капацитети довољни и за потребе кланице и за потребе насељеног места Житиште, треба предвидети резервоар који би у случају потребе омогућио уједначено црпљење из бунара и покривање повећаних потреба у шпицевима потрошње акумулираном запремином у резервоару, насталом у периоду мање потрошње. Да ли ће се резервоар, као један од елемената дистрибутивног система, планирати и у некој фази реализације изградити као ниски (укопани) резервоар или висински резервоар (водоторањ), одлучиће се на основу техно економске анализе.

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

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

На основу планиране специфичне потрошње воде и пројектованог броја становника и коефицијената неравномерности, могу се исказати следећи показатељи:

- очекивани број становника је 3 300;
- специфична потрошња воде је 150 л/ст./дан;
- коефицијент дневне неравномерности $K_1 = 1,5$;
- коефицијент часовне неравномерности $K_2 = 2,0$;

Средња дневна потрошња воде:

$$q_{\text{ср.дн.}} = 3\,300 \times 150 / 86400 = 5,73 \text{ л/с};$$

Максимална дневна потрошња воде:

$$q_{\text{мах.дн.}} = q_{\text{ср.дн.}} \times K_1 = 5,73 \times 1,5 = 8,59 \text{ л/с};$$

Максимална часовна потрошња воде:

$$q_{\text{мах.час}} = q_{\text{мах.дн.}} \times K_2 = 8,59 \times 2,0 = 17,19 \text{ л/с}.$$

Исказане потребне количине воде обезбедиће се из постојећег и планираног изворишта, уз изградњу неопходног броја бунара, као и објеката за изравнавање потрошње (резервоари).

Код снабдевања индустријских капацитета, који продукују веће количине отпадних вода, увести обавезу рационализације потрошње увођењем процеса рецикулације, чиме ће се обезбедити вишеструка употреба захваћане воде, очување и заштита водних ресурса како од загађења, тако и од прекомерне експлоатације и исцрпљивања појединих издани.

Снабдевање технолошким водом је могуће из првог водоносног слоја (фреатска издан) уз сталну контролу воде пре и у току експлоатације, или из водотокова.

Одвођење атмосферских вода

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

Атмосферска канализација на простору насеља Житишта подразумева мрежу канала којом ће се одводити атмосферске воде чији су протицаји током године врло променљиви и отпадне воде од поливања и прања платоа. Поменуто воде треба одвести са асфалтираних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова објеката, олуцима слободним падом. Повећана количина атмосферских вода и скраћено време концентрације, услед сталне урбанизације насеља, наводи на решење проблема отвореном каналском мрежом. Таква каналска мрежа већ постоји у насељу али услед лошег одржавања није у функцији свом својом дужином, већ прикупљену површинску воду задржава све док она не инфилтрира у земљу.

Околне депресије у западном и јужном делу насеља, су ретензије вода прикупљених отвореном каналском мрежом. Реципијент свих сувишних вода требало би да буде латерални канал дуж Пловног Бегеја са уливом у магистрални канал хидросистема ДТД. Латерални канали, каналска мрежа у насељу, околне депресије и главни канали око насеља са уливом у латерални канал треба да буду висински тако постављени да се ниво подземне воде на територији насеља, који је иначе повишен, трајно снизи испод површине терена на 2,00 m и да се спречи продирање процедурне воде у правцу територије насеља. Просечна дубина фреатске издани се налази на 2,23 m испод топографске површине. Најплића је у мају (1,52 m) и у априлу (1,62 m), а након тога се повећава до октобра када су вредности дубина и 2,85 m. После тога издан расте до маја. Изданска вода је делимично загађена од изливних неканалисаних загађених вода и загађења из пољопривредних делатности.

Отворену каналску мрежу прорачунату са променљивим интензитетом кише треба редовно одржавати – чистити, а такође и раније наслеђене објекте као што су пропусти.

Стање каналске мреже атмосферске канализације и режим експлоатације биће условљен режимом Пловног Бегеја. Околне депресије треба непрекидно празнити било гравитацијом кроз испусне уставе у Пловни Бегеј, било црпним станицама препумпавањем а такође и из оних делова каналске мреже из којих вода из различитих разлога не отиче.

До изградње нове атмосферске канализације, задржаће се досадашњи начин одвођења помоћу ригола и отворених канала.

Атмосферске воде, у зависности од порекла, упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратору уља и брзоталоживих примеса). Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у одводне канале путем уређених испуста који не залазе у протицајни профил и који су осигурани од ерозије.

Одвођење и пречишћавање отпадних вода

С повећањем потрошње воде, неминовно ће се јавити и потреба за ефикаснијим одвођењем вода. Досадашњи начин сакупљања и одвођења отпадних вода није задовољавао потребне прописе, те је неопходно у наредном планском периоду приступити изградњи новог система.

Да би се овај задатак обавио успешно, потребно је израдити пројектно-техничку документацију, по којој би се тај задатак реализовао у пуној мери, како не би долазило до стихијског развоја канализационе мреже.

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

Канализациони систем је потребно планирати и развијати као сепаратни, тако да се посебно одводе отпадне, а посебно сувишне атмосферске воде. Индустијске отпадне воде решаваће се посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом.

Услови предтретмана индустријских отпадних вода треба да:

- заштите здравље особља које ради на одржавању канализационих система,
- заштите канализациони систем и објекте на њему,
- заштите процес пречишћавања отпадних вода на централном уређају и
- обезбеде одстрањивање из индустријских отпадних вода материје које се мало или никако не одстрањују на централном уређају за пречишћавање отпадних вода, а које могу угрозити захтевани квалитет вода реципијента.

Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се изградња централног постројења за пречишћавање отпадних вода. Карактер реципијента предвиђа, односно захтева висок степен пречишћавања.

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода до уређаја за пречишћавање. Минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од ϕ 250 mm. Канализациона мрежа мора да задовољава услове по питању материјала и профила цеви.

Канализациону мрежу пројектовати тако да је могуће вршити етапну реализацију, а у једној од фаза би се изградило постројење за пречишћавање отпадних вода.

Количина отпадних вода

Ако се усвоји специфична количина од 150 l/ст/дан и број становника 3 300 добиће се следећи подаци:

Укупан доток воде:

$$w = 3\,300 \times 0,250 = 825 \text{ m}^3/\text{дан}$$

Просечни доток:

$$w_{24} = 825 / 24 = 34,38 \text{ m}^3/\text{h}$$

Дневни максимум:

$$w_{18} = 825 / 18 = 45,83 \text{ m}^3/\text{h}$$

Апсолутни сатни максимум:

$$w_{14} = 825 / 14 = 58,93 \text{ m}^3/\text{h} = 16,37 \text{ l/s}$$

Минимални доток (ноћни):

$$w_{48} = 825 / 48 = 17,19 \text{ m}^3/\text{h} = 4,77 \text{ l/s}$$

Водопријемник пречишћених отпадних вода је канал пловни Бегеј.

Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре

- Уличну водоводну мрежу поставити у зеленом појасу;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље изнад темена цеви;
- Јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- На водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима;
- Јавна водоводна мрежа не сме бити пречника мањег од \emptyset 100 mm;
- Динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;
- При проласку водоводне мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Положај бунара унутар водозахвата ускладити са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", број 92/08);
- Положај објеката (црпна станица, уређај за кондиционирање воде, резервоар) утврдити у складу са примењеним савременим технолошким решењима;
- Објекти црпне станице, уређаја за кондиционирање воде и резервоари се морају градити у складу са важећим прописима и нормативима за објекте ове намене;
- Зоне непосредне заштите бунара морају бити ограђене, као и комплекс изворишта водоснабдевања у целини;

- Бунаре унутар територије изворишта повезати цевоводом одговарајућег капацитета и квалитета;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне водоводне мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу магистралне и дистрибутивне водоводне мреже;
- Израдити пројекте за допуну, реконструкцију и изградњу објеката за водоснабдевање и кондиционирање воде на постојећем водозахвату и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе водоснабдевања;
- Израдити елаборат зона санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће;
- Сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са Законом и уз сагласност надлежних органа;
- У насељу планирати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- Уличну канализациону мрежу поставити око осовине постојећих и планираних саобраћајница;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- Динамику изградње канализација усагласити са изградњом саобраћајница, како се исте не би накнадно ископавале;
- При проласку канализационе мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Канализациону мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Минимални пречник уличне фекалне канализације не сме бити мањи од Ø250 mm;
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- Извршити предtretман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу;
- Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће;
- Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- Минимални пречник уличне кишне канализације не сме бити мањи од Ø300 mm;
- Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- Одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацветити према важећим прописима и стандардима;
- Атмосферску канализацију поставити изнад нивоа поземних вода, уз обавезно заптивање спојева;
- Израдити идејне и главне пројекте колекторске и секундарне канализационе мреже за подручја која нису обухваћена досадашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе одвођења отпадних вода;
- Извршити зацевљење отворених деоница колектора;
- Уградити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- Приликом прикључења нових канала на постојеће, прикључење извести тако да ката дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;

- До изградње атмосферске канализације одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама или упојним јарковима;
- Уређење корита отворених токова потока дефинисати кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а на основу водних услова, које издаје надлежни орган;
- У зони водотока, планирати појас заштите водотока, који мора бити стално проходан за механизацију, која одржава корито;
- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати потоке, канале и пропусте;
- Забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту;
- Забрањено је испуштање свих отпадних вода у канале и пловни Бегеј;
- Укидају се сви илегални испусти отпадних вода у канале и пловни Бегеј.

Правила градње на земљишту остале намене:

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

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору Плана постоји изграђена квалитетна електроенергетска мрежа, која ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума.

У циљу обезбеђења сигурног напајања потребно је изградити део високонапонске 20kV мреже за повезивање са суседним конзумима према насељу Житиште-Клек и Равни Тополовац-раскрсница пута Златица-Сутјеска-Банатски Деспотовац.

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

При планирању потрошње за плански период треба узети у обзир могући развој привреде, као и повећање потрошње домаћинства.

Електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У деловима насеља где је планирано вишепородично становање, радне зоне, централни садржаји и спортско-рекреативне површине, мрежа ће се у потпуности каблирати.

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

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

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења дуж главних саобраћајница треба реконструисати, а у делу насеља са централним садржајем, поставити расветна тела на украсне канделабре.

Мрежу јавног осветљења реконструисати, тј. градити нову у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

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

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

Електроенергетска инфраструктура – услови

- Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно;
- Стубове поставити ван колских прилаза објектима, мин.0,5 m од саобраћајница;
- У центру насеља парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
- У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30m,а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.

Услови за изградњу јавног осветљења

- Светиљке за осветљење саобраћајница у зони ужег градског центра, зони ширег градског центра, зони секундарног градског центра, радним зонама, спортско-рекреативним и парковским површинама и зони колективног становања поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- У осталим зонама расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже;
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Правила за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објеката трафостаница 20/04 kV

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

Општи услови прикључења објеката купаца на дистрибутивни електроенергетски систем:

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).

7.4. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У Житишту постојећа поштанска јединица, као и уговорни шалтер ће задовољавати потребе и у наредном планском периоду, квалитетног одвијања поштанског саобраћаја.

Дигитална аутоматска телефонска централа и даље ће бити у рангу чворне централе, повезана оптичким каблом са главном централом у Зрењанину. Спојни путеви ка крајњим централама оствариваће се оптичким каблом.

Оптички кабл, као будући основни вид преноса у међумесним мрежама, потребно је увести и у локалне везе, тј. у све нивое преноса.

Месна ЕК мрежа ће у потпуности бити каблирана, каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ЕК мрежу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице. У склопу новопланираних стамбених блокова и стамбено-пословних блокова изградити нове трасе кабловске ЕК канализације за повезивање на постојећу ЕК мрежу.

У наредном периоду планира се економичан развој и даље повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију електронске комуникационе мреже.

Нове концентрације планирати у свим новоформираним индустријским зонама, као и у новим стамбеним насељима.

У оквиру децентрализације транспортне мреже планира се међусобно повезивање свих удаљених претплатничких степена оптичким спојним кабловима у „прстенасту“ структуру, што ће додатно обезбедити квалитет, растерећење и поузданост и непрекидност рада комплетног система веза на овом простору.

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

Полагање оптичких каблова планирати и до базних станица мобилних комуникација. Тамо где је то економски и временски исплативо користити *бежичну, радио* технологију. Посебну пажњу усмерити на могућност коришћења WiMAX технологије.

У наредном планском периоду развој мобилних комуникација, засниваће се на примени најсавременијих електронских комуникационих технологија у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у складу са Еропским стандардима.

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

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

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

Електронска комуникациона инфраструктура – услови

Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др). Изградња електронске комуникационе инфраструктуре и објеката реализоваће се по условима из Плана.

- Комуникациону мрежу градити у коридорима саобраћајница и некатегорисаних путева;
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m;
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута-ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,00 m са сваке стране;
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,50 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00-1,20 m;
- Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,00 m;
- Ако постоје постојеће трасе, нове комуникационе каблове полагати у исте;
- При паралелном вођењу комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,50 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,30 m;
- При приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50m;
- У циљу обезбеђења потреба за новим прикључцима на електронску комуникациону мрежу и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем канализације од планираног окна до просторије планиране за смештај електронско комуникационе опреме унутар парцела корисника;
- За потребе удаљених корисника, ван насеља, може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

Услови грађења бежичне ЕК мреже (PP) и припадајућих објеката:

- Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја фиксне, мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.
- У централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;

- Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- Комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице;
- Слободне површине комплекса озеленити.

Прикључење на јавну ЕК мрежу:

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

7.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасоводна мрежа за дистрибуцију природног гаса у Житишту је дужине око 43 km и то 41 km –од челика и 2 km ПЕ цеви различитог пречника. ГМРС је власништво ЈП"Србијагас" Нови Сад. Трасе гасовода иду углавном поред тротоара – пешачких стаза. Прелази траса гасовода иду испод путева и гасоводи су урађени у заштитним колонама по правилу изградње гасовода.

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата плана.

Потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасоводне мреже у новопланираним улицама за комуналне потрошаче и широку потршњу.

За радне зоне и индустријске потрошаче предвиђа се полагање гасовода средњег притиска из МРС "Житиште" и постојеће разводне гасоводне мреже средњег притиска до потрошача и радних зона.

Гасовод средњег притиска

Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Гасоводна мрежа ниског притиска

Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина до 0,8 m.

Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

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

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописна одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	Укрштање (m)	Паралелно вођење (m)
- други гасовод	0,3 m	0,3 m
- топловод, водовод и канализација	0,3 m	0,3 m
- ниско и високо-напонски електро кабл.	0,5 m	0,6 m
- телефонски каблови	0,4 m	0,4 m
- технолошка канализација	0,3 m	0,3 m
- бетонски шахтови и канали	0,2 m	0,3 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељи грађевинских објеката	-	0,5 m
- локални путеви и улице	1,0	0,5 m
- магистрални и регионални путеви	1,3	1,5 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

Укрштање и паралелно вођење са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа.

Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницарна врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.

За укрштање и паралелно вођење гасовода путевима и улицама, потребна је сагласност одговарајућих организација.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. Надземно полагање дистрибутивног гасовода се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да се не угрожава стабилност стубова, али не мање од 0,5 m слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба + 3m.

При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Гасни прикључак

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

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

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

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", број 10/90 и 52/90);

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

Изградња ГМРС, МРС-а и РоС-а

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС и регулационо одоризаторских станица РоС у објектима од чврстог материјала од пословних и производних зграда, радионица и складишта запаљивих материјала износи 15m.

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС у објектима од чврстог материјала од трафо станице износи 30 m.

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката:

- ДП II реда и општински путеви	10 m
- Остали путеви	6 m
- Водотоци	5 m
- Шеталишта и паркиралишта	10 m
- Остали грађевински објекти	10 m

Растојања у табели дата су у метрима, рачунајући код путева од ивице путног појаса.

7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА

7.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Паркови

Парк од свих зелених површина има највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То је зелена површина која композиционо чини целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: (пољане, платое са местима за одмор, игру деце и забаву, рекреацију). У том смислу треба уредити постојећи парк у центру насеља, као и остале површине намењене парковском зеленилу.

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

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

У оквиру парковске површине могу се постављати објекти чија је функција компатибилна основној функцији парка.

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

Скверови

Скверови су мање зелене површине јавног коришћења, које су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу насељских тргова, улица, јавних и административних објеката. Скверови, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката или у оквиру саобраћајне намене, треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког елементата који учествује у композицији.

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

Улично зеленило

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете градског пејсажа. Од укупне површине уличних коридора, око 30% треба да је под зеленилом. Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на 2,0 m од ивице коловоза, а шибље 2,0 m од ивице зелене траке.

Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7,0 m што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15,0 m.

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

За сваку улицу у којима не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини траке улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др).

7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Спортско-рекреативне и туристичко - спортско - рекреативне површине

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

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

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободног простора школских комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 25-35 m² по ученику. У густом градском ткиву површина по ученику може да буде 10-15 m², али не мања од 6 m² по ученику.

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

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

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

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

Зелене површине радних комплекса

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

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

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

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

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру вишепородичног становања

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

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

Зелене површине у оквиру породичног становања

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

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

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

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

7.6.3. Зелене површине специјалне намене

Заштитно зеленило

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

Предвидети формирање заштитног зеленила на слободним површинама уз водоток Бегеј и ободом насеља, применом аутохтоних врста (јасен, топола, врба и др. врсте).

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

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

Зелене површине гробља

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

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

7.6.4. Услови за уређење зелених површина

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

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са прописима. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од:
 - водовода 1,5 m
 - канализације 1,5 m
 - електрокабла 2,0 m
 - тт и кабловске мреже 1,5 m
 - гасовода 1,5 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости.

При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о јавним путевима, а уз водотоке Закона о водама.

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

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

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

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање одређене намене.

Генерално гледано минималан степен опремљености грађевинске парцеле јесте постојање : саобраћајних површина, водоводне, канализационе и електроенергетске инфраструктуре. Постојање водонепропусне септичке јаме могуће је третирати као прелазно решење до изградње канализације.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, дат је по зонама и целинама у обухвату Плана, за које се локацијска дозвола издаје директном применом овог Плана:

1. Зона централних садржаја - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;
2. Зона становања - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
3. Зона мале привреде са становањем - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
4. Зона радних садржаја - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
5. Зона пословања у домену теуризма, спорта и рекреације - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;
6. Комплекси верских објеката - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;
7. Саобраћајни комплекси - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

9.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

9.1.1. Историјат и генеза насеља

Житиште је једно од најстаријих насеља Општине. У прошлости је имало више имена: Бегеј Светог Ђурђа, Сенђурађ, Шенђурађ, Свети Ђурађ и Житиште. Први помен под називом Бегеј Светог Ђурђа датира из 1319. године.

Све чешћи упади Турака крајем XVI века изазвали су исељавање становништва, тако да је насеље једно време потпуно опустело. Али већ 1551. године у насеље се досељавају Срби под заштитом Петра Петровића.

Након аустро-турских ратова насеље је поново опустело па је на карти из 1723. године означено као насељено. Године 1740. имало је 18 породица.

Срби граничари из Поморишја насељавају се 1751. а 1753. године насеље је означено као српско. Године 1758. имало је 45 домова, а 1773. 182 дома. Године 1774. један део Срба се иселио у Кикиндски дистрикт, а на њихово место населили су се Румуни из арадске жупаније (37).

У ово време извршено је и померање насеља на данашње место. Старо насеље било је близу Бегеја на контакту лесне терасе и итебејске депресије и било је веома често плављено. Исак Киш, закупник Банатског Двора 1781. године купио је и Сенђурађ. Румуни напуштају Сенђурађ, а на њихово место насељавају се Немци.

Исака Киша, Антал, унапређивао је сваком приликом како верско-моралне тако и друштвене односе својих нових досељеника римокатоличке вере. Антал је подигао парк у Сенђурађу.

У данашњем житиштанском парку постоји кула коју је подигао Антун Киш 1847. године. Почетком XX века Сенђурађ је убрајан у ред лепих и уређених општинских места торонталске жупаније. Године 1905. насеље је имало 271 дом и 3077 становника. Од тога 1757 Немаца, 1100 Срба, 161 Мађар и мањи број осталих народности (6,530).

После I светског рата и извршене аграрне реформе досељене су добровољачке породице из Босне и Херцеговине, Лике и Црне Горе. После II светског рата на место Немаца доселило се 270 породица из околине Приједора, Санског Моста и Цазина. Првобитно име Бегеј светог Ђурђа, Сенђурађ и Шенђурађ, вероватно потиче од крсне славе првих становника Катића и Гранића, Ђурђевдана. По тој слави село је и добило име. Након ослобођења, тачније 1947. године, насеље је добило ново име – Житиште. Савременици кажу да име потиче од великих површина под житом које се налази у околини насеља.

9.1.2. Мере заштите непокретних културних добара

Унутар простора обухваћеног планом генералне регулације насеља Житиште, није евидентиран ни један споменик културе, односно непокретно културно добро, које чини идентитет простора и усмерава његов будући развој.

Списак објеката под претходном заштитом

Улица цара Душана:

1. Српска православна црква св. Великомученика Георгија
2. Зграда старе кафане
3. Окућница у Улици Генерала Драпшина бр. 26
4. Кућа у Улици Младена Стојановића бр. 26

Услови заштите добара која уживају претходну заштиту

Према Закону о културним добрима, добра под предходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра и за њих важе исте мере техничке заштите. За ове објекте се утврђују следеће мере заштите:

1. Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа.
2. Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног материјала и сл.).
3. Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката.
4. На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објекта у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
 - увођење савремених инсталација, под условима да не нарушавају ентеријерске вредности објекта.
 - уређење подкровља могуће је само у постојећем габариту крова са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије на више етажа, али само у случају да се тиме не нарушавају изворно функционална решења објекта. Осветљења остварити путем кровних прозора орјентисаних према дворишном простору. Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора. Извршити предходна испитивања тла и носеће конструкције објекта.
5. Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.
6. Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према Условима надлежне установе заштите.

Списак археолошких налазишта

1. Виногради, бронза, сармати средњи век
2. Гробље, позни средњи век

Услови заштите археолошких предмета

На свим наведеним археолошким локалитетима условљавају се будући захтеви и земљани радови обавезом инвеститора да обезбеде стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања, од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Заштита кроз документацију

За неколико евидентираних кућа које су значајне за презентацију народног градитељства, а нису у систему заштите израдиће се фото и техничка документација која ће се чувати кроз документацију.

- Кућа у у лицу цара Душана бр. 20
- Окућница у ул. Генерала Драпшина бр. 57
- Окућница у улици Генерала Драпшина 11
- Кућа у улици Младена Стојановића бр. 9

9.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ И ДОБАРА**9.2.1. Мере заштите природних добара**

За дугорочни опстанак заштићених врста и биодиверзитета ширег региона, неопходно је формирање и одржавање проходности еколошких коридора који трба да преузму неке функције природне вегетације, очување квалитета воде и одржавање што већег дела обале у блиско природном стању.

На основу Закона о заштити природе, повољно стање дивљих врста обезбеђује се заштитом њихових станишта, а очување дивљих врста и њихових станишта саставни је део мера и услова заштите природе. На основу овог Закона, опстанак угрожених дивљих врста се обезбеђује одређеним мерама заштите које су дефинисане Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива ("Службени гласник РС", бр. 5/10 и 47/11). Заштита заштићених дивљих врста, међу осталима, спроводи се забраном уништавања и предузимања других активности којима се наноси штета врстама и њиховим стаништима.

Мере заштите еколошких коридора

Умањити деградацију прекограничног еколошког коридора Бегеја и обезбедити његово функционисање:

- резервисати простор еколошког коридора као континуирани појас вишеспратног заштитног зеленила и обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста у комбинацији са жбунастим врстама;
- неопходно је очувати блиско природну физиономију обала, а поплочавање и изградњу обале свести на најнеопходнији минимум. За сваку промену обале, (изградња теретног и путничког пристаништа и марине, поплочавање и промена физиономије обале), тражити посебне услове заштите природе од надлежне институције, како би се предвидела техничка решења која омогућавају кретање животиња уз обалу;
- забрањено је садити инвазивне врсте на простору еколошких коридора, а током уређења зелених површина треба одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

Смернице за уређење обалног појаса коридора:

- на простору удаљеном најмање 10 m од обале могуће је планирати уређене зелене површине са спортско-рекреативним садржајима који не захтевају вештачку подлогу и осветљење (нпр. трим стаза, клупе и сл.), док минимално растојање нових сталних или привремених објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење, треба да буде 20 m од обале;
- ради заштите ноћних врста угрожених од извора светлосног зрачења (који за многе од њих функционишу као светлосне клопке), није дозвољено директно осветљење еколошких коридора. Током планирања неопходног осветљења објеката или саме обале, применити одговарајућа техничка решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са потребама јавних површина);
- саобраћајнице у обухвату Плана треба да прелазе преко коридора у облику мостова испод којих треба обезбедити пролазе за животиње. Приликом изградње нових, односно обнављања старих мостова, неопходно је обезбедити пролазе за ситне копнене животиње са обе стране обале еколошких коридора који одговарају потребама законом заштићених животињских врста. Простор испод мостова треба да садржи хоризонталну површину изнад максималног нивоа воде који омогућује пролаз копнених животиња под мостом. Уређивањем вегетације уз еколошки коридор (сужавање зеленог појаса испред прелаза, садњом жбунасте вегетације), усмерити животиње према изграђеним прелазима. Детаљне услове за прелазе и пролазе за животиње тражити од надлежне институције.

Опште мере заштите биодиверзитета

Неопходно је подизање вишеспратног заштитног зеленила око насеља према обрадивим површинама ради спречавања загађења насеља од последица активности у окружењу.

Предложене смернице унапређења јавног зеленила:

- мерама заштите и уређења простора повећати процента зелених површина, број и разноврсност постојећих категорија зеленила, прецизно дефинисати просторе оптималне за подизање квалитетног зеленила и одредити параметре озелењавања на грађевинским парцелама у деловима насеља намењеним за породично (индивидуално) и вишепородично становање. Повезати зеленило стамбених блокова у целину ради заштите функције становања од функције саобраћаја и других утицаја;
- јавне површине под зеленилом одржавати у природном или блиско природном стању, са учешћем аутохтоних дрвенастих врста (минимално 20% и оптимално 50%), а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом (под локалним климатским условима лишћари имају значајан допринос у унапређењу квалитета ваздуха и побољшању климатских карактеристика урбаних површина);
- формирањем више спратова зеленила око садржаја планираних и постојећих радних зона обезбедити заштиту околног простора од ширења последица загађивања. За озелењавање комплекса, блокова и локација намењених за производњу и пословање применити што већи проценат аутохтоних врста, а могуће је коришћење примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Избежавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте, с обзиром да њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина;
- дуж планираних и постојећих главних насељских саобраћајних праваца у обухвату Плана, формирати и одржавати густ заштитни зелени појас, од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем;
- обратити пажњу за озелењавање коридора планираног државног пута I реда у обухвату Плана чији зелени појас може функционисати по типу станишта "клопке" и угрожавати опстанак заштићених и строго заштићених дивљих врста, нарочито птице грабљивице. За озелењавање деонице трасе, узети у обзир специфичности локалних биљних заједница. Планско подизање зелених појасева уз друмске саобраћајнице, треба да се одвија у сарадњи са биолозима и стручњацима заштите природе;

- избегавати примену инвазивних врста. Њихово постојање не само да угрожава опстанак природне вегетације, већ и знатно повећава трошкове одржавања градског зеленила.

Мере заштите гео и палео наслеђа

Током израде Плана и изградње објеката, треба имати у виду члан 99. Закона о заштити природе, којим је предвиђена обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

9.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

С обзиром да је анализом постојећег стања животне средине у насељу Житиште уочен одређени степен деградације природних ресурса, као последице кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора, Планом су предвиђене мере и активности у циљу санације постојећег стања и даљег развоја насеља у складу са основним принципима одрживог развоја.

У погледу заштите животне средине, неопходно је израдити регистар извора загађивања на територији насеља, како би се спречило даље загађивање природних ресурса- воде, ваздуха и земљишта.

Заштита вода

Вода и водотоци као добра од општег интереса за задовољење општих и појединачних интереса под посебном су заштитом и користе се под условима и на начин који одређује Закон о водама.

Заштита вода од загађења се обезбеђује изградњом канализационе мреже, забраном испуштања загађених вода и свих штетних материја у реципијенте, утврђивањем заштитних зона око изворишта, планском изградњом уређаја за пречишћавање отпадних вода и предузимањем других одговарајућих мера.

Индустријски и производни објекти, који испуштањем штетних материја могу угрозити воду, морају вршити претходно пречишћавање кроз предтретман, а затим вршити евакуацију отпадних вода на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом, пре упуштања у реципијент.

Заштита вода од загађивања спроводи се у складу са планом за заштиту вода од загађивања. Планом за заштиту вода од загађивања утврђују се нарочито: мере за спречавање или ограничавање уношења у воде опасних и штетних материја, мере за спречавање и одлагање отпадних и других материја на подручјима на којима то може утицати на погоршање квалитета вода, мере за пречишћавање загађених вода, начин спровођења интервентних мера у одређеним случајевима загађивања, организације које су дужне спроводити поједине мере, рокови за смањење загађивања воде, као и одговорности и овлашћења у вези са спровођењем заштите.

У циљу заштите вода забрањено је:

- уношење опасних и штетних материја које доводе до прекорачења прописаних вредности;
- уношење чврстих и течних материја које могу загадити воду или могу изазвати замуљивање, заслањивање воде и таложење наноса;
- испуштање отпадних вода у јавну канализацију (које садрже опасне и штетне материје изнад прописаних вредности, које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације или које могу оштетити канализацију и постројење за пречишћавање вода);
- коришћење напуштених бунара као септичких јама.

Ради заштите вода и водотока, спречавања оштећења и заштите водопривредних објеката и постројења, забрањено је:

- извршити радње које могу оштетити корита и обале природних и вештачких водотока, као и објеката за уређење водних токова или за заштиту од штетног дејства вода;
- уносити у природне, вештачке водотоке, језера и ретензије, камен, земљу, јаловину, посечено дрво и други материјал, као и упуштати загађене воде и материје;
- изводити радове и вадити материјал из водотока, који би могли угрозити: водни режим, стабилност бране или њену наменску употребу, стабилност одбрамбених насипа, регулационих и других водопривредних објеката, као и мењати природне услове у околини акумулационих и ретенционих басена услед чега би могло доћи до клизања терена, појаве ерозије или настајања вододерина и бујица;
- градити објекте или вршити садњу у плавној зони на начин који омета протицање воде и леда или је у супротности са прописима за градњу на плавном подручју;
- садити дрвеће на одбрамбеном насипу или поред насипа у појасу ширине 10 метара према водотоку и 50 метара на брањеном подручју, рачунајући од ножице насипа;
- садити дрвеће поред канала у појасу од 5 метара са обе стране, рачунајући од ивице канала;
- мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожавају снабдевање питком или технолошком водом, минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката;
- на каналима на удаљености мањој од 2 метра, односно другој удаљености утврђеној одлуком јавног водопривредног предузећа, орати или копати земљу и обављати друге радње којима се могу оштетити канали или пореметити њихово редовно функционисање.

Планом је предвиђено да се канализациони систем у насељу развија као сепаратни (посебно прихватају атмосферске, а посебно отпадне воде из домаћинства и индустријских погона).

У погледу одвођења атмосферских вода, неопходно је извршити реконструкцију постојећих главних канала да би се створили бољи услови за прихватање атмосферских вода и снижавање подземних вода.

Заштита ваздуха и земљишта

У контексту заштите ваздуха као природног ресурса, велики проблем представља транзитни саобраћај у насељу, због великог саобраћајног оптерећења, који пролази кроз урбану насељску структуру и централну зону. Поред тога, има веома неповољан утицај на функционисање урбаних садржаја и унутарнасељску саобраћајну матрицу. Изградњом обилазнице извршиће се дислокација теретног и транзитног саобраћаја, што ће смањити утицај емисије гасова и прашине, који настају радом мотора са унутрашњим сагоревањем, као и ниво буке на урбано ткиво насеља.

У насељу постоји у већој мери изграђена гасоводна инфраструктура, што позивитно утиче на квалитет ваздуха као природног ресурса, с обзиром да је гас еколошки најчистије гориво.

На територији обухваћеној овим Планом, регистрован је одређени број индустријских комплекса који својим радом делимично угрожавају квалитет животне средине, посебно негативно утичући на квалитет ваздуха као природног ресурса. Ови индустријски објекти су смештени у радним зонама, које ће се заштитним зеленилом одвојити од осталих садржаја.

Израдом локалног регистра извора загађивања на територији општине Житиште, са мониторингом стања животне средине на територији насеља, биће омогућена интегрална заштита природних ресурса.

Остварењем планских мера и активности у контексту формирања зелених површина у виду паркова, скверова и уличног зеленила у великој мери ће бити побољшани санитарно хигијенски услови у насељу.

У контексту заштите ваздуха и земљишта потребно је за производне погоне у насељу (који врше емисију одређених аерозагађивача) предвидети контролна мерења параметара који карактеришу квалитет ваздуха. Формирати заштитно зеленило чија је главна функција у контексту заштите ваздуха, смањење неповољних услова макросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење загађења ваздуха, неповољног дејства саобраћаја и минимизација последица еолске ерозије.

У контексту заштите земљишта, токсичне растворе и различите неразградиве материјале, који се користе у току производње или се јављају као отпад у процесу производње потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, а потом транспортовати од стране надлежних комуналних организација.

Мере заштите животне средине

Концепт заштите животне средине у Плану предвиђа читав низ мера и услова заштите животне средине које имају како превентивни тако и санациони карактер.

Предвиђеним мерама морају се испоштовати следећи услови:

- обезбедити мере заштите изворишта којима би се заштитили водоносни слојеви у складу са законским прописима;
- све отпадне воде пречишћавати на уређају за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у реципијент;
- обезбедити одвођење атмосферских вода посебном цевастом уличном мрежом;
- очувати квалитет ваздуха насеља формирањем јединственог регистра извора загађивања у насељу, заменом застарелих технологија у индустријској производњи савременим, повећањем и повезивањем свих зелених површина у систем зеленила и преусмеравањем транзитног и теретног саобраћаја из ужег насељског језгра на обилазницу;
- одлагати комунални отпад у складу са Стратегијом управљања отпадом и смерницама ППО Житиште.

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

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

Постројења у којем се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних (у даљем тексту: севесо постројење), регулисана су Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон у 43/11-УС) и другим подзаконским актима, као техничка јединица унутар комплекса где се опасне материје производе, користе, складиште или се њима рукује.

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

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/05) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08).

9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

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

Субјекти који обављају активности у оквиру којих су присутне, или могу бити присутне, опасне материје, а који управљају објектима специфичне делатности са аспекта ризика по живот и здравље људи, имају обавезу спречавања удеса и ограничавања утицаја у складу са Планом заштите од удеса. Севесо постројења имају обавезу израде планова заштите од удеса у складу са прописима из области заштите животне средине.

За постројења и активности која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређују се услови и поступак издавања интегрисане дозволе, како је дефинисано Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине.

Приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи на територији обухвата Плана представља одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине.

Мере заштите живота и здравља сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити којим је дефинисано да се друштвена брига за здравље становништва остварује на нивоу Републике, аутономне покрајине, општине, односно града, послодавца и појединца.

Активности и мере којима се, у складу са овим Законом, у оквиру друштвене бриге за здравље обезбеђује здравствена заштита обухватају:

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

Кроз наведене активности, а захваљујући спровођењу мера пореске и економске политике на републичком, покрајинском и локалном нивоу, којима се подстиче развој навика о здравом начину живота, обезбеђује се адекватна друштвена брига о здрављу становништва.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је да се на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине дефинишу мере заштите и превентиве од:

1. штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту,
2. одлагањем отпадних материја,
3. опасним хемикалијама,
4. изворима јонизујућих и нејонизујућих зрачења,
5. буке и вибрација.

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

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

9.4.1. Услови заштите од елементарних непогода

Један од основних циљева планирања будуће просторне организације насеља Житиште је смањење повредивости а повећање отпорности насеља у ванредним условима. Овај циљ се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива.

Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

- Поштовањем основне намене канала и природног водотока Криваје који пролазе кроз насеље и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода из насеља. Мора се сачувати интегритет детаљне каналске мреже и водотока, као и припадајућих објеката.
- Поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).
- Имајући у виду специфичан положај, за цело насеље Житиште је неопходно израдити Оперативни План одбране од поплава у складу са важећим законом о водама

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката.
- одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара;

Заштиту објеката од атмосферског пражњења обезбедиће се:

- извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Заштита од града и олујних ветрова обезбеђена је:

- Постојећом противградном станицом, са које се током сезоне одбране од града испалују противградне ракете које спадају у 1. категорију експлозивних материја.
- заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила;

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

- Сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 8⁰ MCS (према Привременој сеизмолошкој карти СФРЈ Житиште се налази у зони 8⁰ MCS).
- Морају се испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

9.4.2. Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидената)

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицање горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;

- паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила или инсталација са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

9.4.3. Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава:

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

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

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

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

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

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

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

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

10. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ

Овим Планом дају се услови за уређење и изградњу:

- површина јавне намене (јавних објеката и јавних површина за које се утврђује општи интерес) и
 - објеката за јавно коришћење,
- којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (у даљем тексту: лица са посебним потребама у простору).

Објекти за јавно коришћење јесу: објекат локалне самоуправе, дечије установе, школе, амбуланте, апотеке, дом културе и библиотека, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, саобраћајни терминали и други објекти.

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, шеталишта, скверова и игралишта, по којима се крећу лица са посебним потребама, прилаз до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима са 10 и више станова, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13).

11. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

Усвајањем Плана генералне регулације насеља Житиште стварају се услови за даљу планску разраду. Спровођење Плана вршиће се на различите начине, и то:

- израдом плана детаљне регулације, за потребе разграничења површина јавне намене и осталих површина;
- израдом пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације, за потребе формирања грађевинских парцела;
- израдом урбанистичког пројекта, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и
- директном применом Плана.

Доношењем Плана генералне регулације насеља Житиште **престају да важе**, односно стављају се ван снаге следећи плански документи:

- Генерални план Житиште ("Сл. лист општина Житиште", бр. 8/05)

Плански документи који **остају да важе** су:

- План детаљне регулације пречистача отпадних вода за насеље Житиште ("Службени лист општине Житиште", број 12/10)

Регулационе линије површина јавне намене за локалитет "а" (извориште) спроводе се директно из овог плана и дефинисане су аналитичким елементима приказаним на прилогу 5а. Регулационе линије површина јавне намене за локалитет "б" (проширење парцеле уличног коридора 1804 у источном делу на излазу из насеља) спроводе се директно из овог плана и дефинисане су аналитичким елементима приказаним на прилогу 5б.

11.1. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Овим Планом установљена је евидентна потреба израде планова детаљне регулације за следеће локалитете:

- новопланирана зоне становања у североисточном делу грађевинског подручја насеља (делови блокова бр. 6, 7, 18, 19, 30 и 31).
- новопланирана зона становања (блок бр.39б) и становања са пословањем (блок бр.39а).

Урбанистички пројекат, израђује се за:

- појединачне радне комплексе у зони становања (ако се планира нова градња у оквиру постојећих комплекса или ако се тражи проширење на зону становања)
- грађевинске парцеле у оквиру зоне становања ако се намењују само за пословање,
- односно производњу.
- за уређење комплекса купалишта
- за уређење и грађење туристичко спортско-рекреативне зоне са језером и ако је то неопходно
- нове пословне комплексе.
- све нове комплексе спорта и рекреације.
- све нове комплексе верских објеката.

12. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

У деловима насеља, на локацијама где је планирана промена немене површина, промена услова уређења и грађења, као и реализација нове регулације ради уређења јавних површина намењених до доношења плана забрањује нова градња, изузев текућег одржавања затечених објеката у сврху побољшања услова коришћења. На осталим површинама дозвољава се уређење и изградња на основу важећег Генералног плана.

Приликом уређења простора и градње нових објеката на локацијама са мерама заштите (споменици културе, археолошка налазишта, споменици природе, путни коридори, инфраструктурни коридори и сл.) придржавати се свих прописаних забрана и ограничења.

13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ И ИЗГРАДЊЕ

"унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката члан 2. став 1. Закона о планирању и изградњи.

Одговорно и штедљиво поступање са сировинама уз концепте који су уједно еколошко оправдани и економични су допринос заштити животне средине, одржања енергије и повољних климатских услова.

Ефикасно коришћење енергије

Потенцирање и усавршавање система грејања и хлађења са ниском потрошњом енергије и равномерном и угодном климом становања уз напајање из алтернативних и обновљивих извора енергије, као што су соларна, геотермална (термоакумулационо својство тла) енергија ветра и сл..

Топлотне пумпе (измењивачи топлоте) могу да раде у режиму грејања у току зиме и режиму хлађења у току лета, на тај начин се смањује коришћење електричне енергије, гаса, чврстог горива.

Примена соларне енергије је тренутно најекономичнија за загревање санитарне воде. Наведени системи за грејање и климатизацију могу се комбиновати коришћењем природног гаса, мазута и даљинског централног грејања.

Даљим развијањем кућа с ниском потрошњом енергије и "пасивних кућа" у складу је са тенденцијама о штедњи енергије, испитивањем и развојем енергетски ефикасне градње, нових технологија и материјала.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

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

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09- др. закон и 43/11-УС);
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе у Зрењанину и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;

- Такође, за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе у Зрењанину. Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09);
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ и кретање, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13);
- Изградњу објеката вршити у складу са условима надлежног одсека за ванредне ситуације у Зрењанину, одговарајућом општинском одлуком и важећим техничким нормативима за склоништа;
- На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта по одредбама овог Плана, дозволиће се обнова објекта (замена постојећег објекта новим објектом) истог хоризонталног и вертикалног габарита и исте намене, под условом да се новим објектом неће угрозити објекти на суседним парцелама;
- Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор);
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом;
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски објекат, породични и вишепородични стамбени објекти, стамбено-пословни и пословно-стамени објекти. За остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби и ниже етажне објекта.

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног, односно стамбеног објекта, као другог објекта на парцели (уз главни објекат горе наведене намене).

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, ограде и сл.

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

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

Услови за образовање грађевинских парцела намењених становању су исти као за сву преосталу зону становања.

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

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

У делу зоне центра насеља тј. његовом историјском језгру, а из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије на регулационој линији.

Главни објекат се на парцели гради уз бочну границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. У изграђеним блоковима поштовати постојећу оријентацију објеката (леви и десни систем градње у улици).

У новим блоковима слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

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

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 90%,
- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене становању је 70%,

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+4+Пк,
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат макс. П+1+Пк, с тим да укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- помоћни објекат макс. П+Пк,

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

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

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

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

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

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

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

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

Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објеката, не може бити већа од висине главног објекта.

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,8 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања.

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

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за објекте под заштитом или евидентирани објекта и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Фасаде објеката могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене.

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

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

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

Висина надзетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $h=1,6$ m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице, а одређује се према конкретном случају.

Пројектном документацијом предвидети места за клима уређаје у објекту и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектном документацијом предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Надзиђивање објеката се врши увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик.

Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује, без обзира за коју се варијанту решења одлучи пројектант (истоветна архитектура и материјали; коришћење принципа и елемената композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу; освремењавање целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде).

Заштита суседних објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти.

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за држање животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање/занатску производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 22,0 m (2x11,0 m), а минимална површина је 660,0 m² (2x330,0 m²) ;
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m²;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, а минимална површина 600,0 m²;

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

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

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

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

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

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације или на мин. растојању од пола висине објекта.

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

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 50%.
- Индекс заузетости парцеле вишепородичног становања је максимално 70%.

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је спратности од П+1 до макс. П+2+Пк
- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку)
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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

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

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

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

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

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

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

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели, где је главни двојни објекат, се граде на заједничкој граници парцеле.

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

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

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Објекте за држење животиња – стаје, штале и др. градити у свему према Правилнику о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Службени гласник РС", бр. 81/06) и према важећој општинској Одлуци о држању домаћих животиња (у погледу дозвољеног броја животиња и др.).

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

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

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

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

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

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно индиректно преко приватног пролаза или са правом проласка. За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m, док је за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,0 m. За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном делатношћу, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

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

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентиране објекте и објекте под заштитом и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе.

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

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене. Оgrade балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

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

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Заштита суседних објеката

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

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

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

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

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

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

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m.

Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

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

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

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

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

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

2.3. ЗОНА СТАНОВАЊА СА ПОСЛОВАЊЕМ - МАЛА ПРИВРЕДА

Врста и намена објеката

Главни објекти: пословни објекти, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, производни и складишни објекти.

Други објекти: у зависности од величине парцеле и потребе власника, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, као другог објекта на парцели, уз главни пословни, производни или складишни објекат.

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, надстрешнице и вртна сенила, магацини, портирнице, вагарске и чуварске кућице, колске ваге, силоси, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, трафо станице, котларнице, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за држање животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици и сл.).

Делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и услужне делатности мањих и средњих капацитета, тзв. "мала привреда", уз обезбеђене услове заштите животне средине, као што су: откупне станице пољопривредних производа, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекарне, кланице и сл.), прераду житарица, конзервирање воћа и поврћа (хладњаче, сушаре и сл.), производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

- За слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 18,0 m, минимална површина парцеле је 600,0 m²;
- За двојни објекат и објекте у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална величина парцеле је 600,0 m²;

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m, односно мин. 6,0 m, ако објекат има гаражу у подземној или приземној етажи. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

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

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

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

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

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 60%
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони мале привреде са становањем дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни и породични стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк.
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина зависи од технолошког процеса производње, односно складиштења;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку)
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље).

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

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

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

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

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

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m (основни габарит са испадом), ако објекти имају отворе пословних и стамбених просторија са те стране.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

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

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

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

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле.

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

Објекте за држање животиња – стаје, штале и др. градити у свему према Правилнику о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Сл. Гласник РС", бр. 81/06) и према важећој општинској Одлуци о држању домаћих животиња (у погледу дозвољеног броја животиња и др.).

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

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

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m, односно у складу са законском регулативом, која ову област дефинише.

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

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

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а само изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

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

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа. Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање и интервенције ватрогасног возила.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност. При пројектовању и грађењу имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или других прикладних материјала. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 10-40°, у зависности од кровног покривача.

Слободне (неизграђене) површине треба парковски озеленити. За путничка возила обезбедити еко паркинге (на 2-3 паркинга посадити дрво).

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

Заштита суседних објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти).

Други објекти: у зависности од величине парцеле и потреба производно-технолошког процеса, могу се градити пословни, производни и складишни објекти, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије, као други објекти на парцели уз главни објекат одговарајуће (горе наведене) намене. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

Помоћни објекти: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине. У зони радних садржаја није дозвољена изградња економских објеката за узгој животиња било ког капацитета.

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

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

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m.

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

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

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m.

Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

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

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

У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

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

Градња објеката у новопланираној радној зони у блоку бр. 44 делом је ограничена границом II зоне санитарне заштите изворишта која се простире у кругу полупречника 50m од постојећих и планираних бунара. На тој површини забрањена је градња. (Правилник о начину одређивања и одржавања зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања око бунара се установљавају I и II зона санитарне заштите.)

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони радних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m; У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (до макс. П+3) и висина (до макс. 16,0 m), када пословни објекти представљају просторно-визуелне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је макс. 9,0 m, с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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

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

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

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

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

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.

- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови за изградњу производних енергетских објеката:

- Могу се градити садржаји у функцији енергетског производног објекта: производни објекат који производи енергију (топлотну, електричну) и др, соларни колектори, трансформаторско и разводно постројење, пословни објекат, средњенапонски и нисконапонски подземни водови;
- Комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром;
- Соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача;
- Електроенергетску мрежу и осталу неопходну инфраструктуру у функцији производног енергетског објекта каблirati.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,8 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,8 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. (2,0x0,5) 0,6 m² по бициклу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

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

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

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

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

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

Заштита суседних објеката

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

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

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

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 m, по целој ширини објекта, на висини изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, на висини изнад 2,5 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m, на висини изнад 2,5 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту, ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m, до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту, ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m, до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту, ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m, до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m.

Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

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

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

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 10,0 m.

и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Водопривредна инфраструктура:

Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката у радном комплексу на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

2.5. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА

Намена и врста објеката

Главни објекти: спортско-рекреативни објекти (олимпијски и рекреативни затворени и отворени базени, базени са таласима, тобоганима, воденим топовима и сличним садржајима за разоноду, топли базени са термоминералном водом, јакузи базени, брчкавци за најмлађе, вишенаменске спортске сале, терени за мале спортове, тениски терени, рекреативни терени за одбојку на трави или песку, сале/отворени простори за куглање и стони тенис, гардеробе и свлачионице, купатила, сауне, теретане и сл.), туристичко-угоститељски објекти за пружање услуге исхране и/или смештаја (хотели, ресторани/са преноћиштем, кафићи, пицерије, посластичарнице, летње баште, бунгалови) и пословно-услужни објекти (туристичке агенције, продавнице брзе хране, пецива, пића и сувенира, фризерски и педикир салони, соларијуми и сл.) и у комбинацијама.

Пратећи објекти: помоћни објекти, портирнице, гараже, оставе, надстрешнице, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, котларнице, бунари, ограде и сл.

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

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони спорта, рекреације и туризма мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености, при чему поједини комплекси (аква парк, спортски центар и др.) могу бити на једној или више грађевинских парцела.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 2000m², са ширином уличног фронта од минимално 40,0m.

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

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 5,0m, а у односу на границу суседне парцеле за 3,0m (а изузетно 1,0m), под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Максималан дозвољен индекс заузетости земљишта на грађевинској парцели у овој зони је 50%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- хотел: макс. П+2+Пк
- сви остали главни објекти: макс. П+1
- пратећи/помоћни објекти: П.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажно-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0mX6,0m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Парцеле, односно комплекси, могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0m, с тим да ограде на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација зелене живе и транспарентне ограде. Ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9m.

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,8m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар појединих парцела, функционалних целина и комплекса извести у зависности од врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфорно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,8m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,0m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0m, односно мин. 7,0m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила, и уредити га у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 4,8x2,3 за путничка возила. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7m² по бициклу.

Заштита суседних објеката

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

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3,0m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако те степенице савлађују висину од 0,9m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

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

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета $h=1,8\text{m}$.

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

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа задуженог за насељске саобраћајнице, минималне ширине 3,5 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Отпадне воде из базена, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче.

Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или у оквиру објекта за рад на 20 kV напонском нивоу. Трафостанице градити унутар парцеле купца, а минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.

Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Прикључење ће се вршити из кабловских прикључних кутија постављених на јавној површини или директно на фасаду објекта, за објекте чија се грађевинска линија поклапа са регулационом (када се предња грађевинска линија поклапа са регулационом линијом).

Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежне електродистрибуције.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При изградњи гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести подземним прикључком на телекомуникациону, КДС и интернет мрежу у улици по условима надлежног предузећа.

Подземну телекомуникациону мрежу унутар парцеле корисника градити по условима грађења подземне телекомуникационе мреже на јавном земљишту.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

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

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

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина (спортски центар, аква парк, хотелски комплекс и др.), буду међусобно усаглашени, тако да уз одговарајуће партерно решење (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну амбијенталну целину.

Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Реконструкција постојећих објеката, који се могу задржати и уклопити у планиране садржаје, ће се вршити у складу са правилима грађења - намена, спратност, обликовање и сви др. урбанистички показатељи, који су већ дати овим планом за изградњу објеката у овој зони.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" ("Службени лист СРЈ", број 11/96).

Спортско-рекреативни, угоститељски и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.

Изградња и функционисање објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

У технолошком процесу рада аква парка (систем затворених и отворених базена) предвиђена је рецикулација пречишћене воде, с тим да све отпадне воде настале у том процесу се пре упуштања у насељску канализацију морају пречистити до дозвољеног хемијског састава.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, поплочаних и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију.

Услови за озелењавање

У склопу зоне спорта, рекреације и туризма формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела појединих садржаја (као што су: аква парк, спортски центар, комплекс хотела, итд.), у форми пејзажних групација, пре свега, аутохтоних врста, али и декоративног дрвећа и шибља, које је прилагођено условима средине, око објеката, паркинга, платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима. На површинама за аква парк и спортски центар мора се обезбедити минимално 50%, а на површинама за угоститељско-туристичке садржаје обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

2.6. КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТАТА

Врста и намена објеката

Главни објекат: верски објекти

Други објекти: пословни објекат и породични стамбени објекат (стан за свештеника).

Помоћни објекти: гаража, остава, надстрешница, бунар и сл.

Делатности које се могу дозволити су: вршење верске службе, верска настава, пословне просторије – канцеларије црквене општине или парохијски дом и примерене пратеће активности у склопу комплекса (трговина на мало и сл).

Врста објеката: верски објекат се гради као слободностојећи објекат, а остали објекти се граде као слободностојећи или као објекти у низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле.

У принципу, задржава се постојећа парцелација. Код евентуалне препарцелације, минимална ширина фронта парцеле је 30,0 m, а минимална површина парцеле је 1000,0 m².

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

За верске објекте се задржавају постојеће грађевинске линије. Остали објекти се могу градити на грађевинској линији и унутар површине ограничене грађевинским линијама. Предња грађевинска линија главног објекта се поклапа са регулационом линијом. Помоћни објекти се граде иза главног објекта.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације. Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0m од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације (основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле) и минимално 3,0m од границе парцеле претежно јужне, односно источне оријентације.

Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне, односно источне оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%.
- У склопу парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

За верске објекте се задржава постојећа спратност П+0, На главни верски објекат (акцентни торањ-звоник) не важе ограничења у погледу висине. За друге објекте макс. спратност је П+1, а висина 9,0 m, док је за помоћне објекте макс. спратност П+0, а висина 4,0 m.

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

По потреби, евентуална корекција постројећег верског објекта у погледу висине или неопходне доградње одредиће се посебним условима надлежне установе за заштуту, обзиром да је постојећи верски објекат у обухвату Плана непокретна културна добра.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Основни услов за изградњу других објеката је да минимална међусобна удаљеност одјеката (изузев објеката у низу) не буде мања од половине висине вишег објекта. Минималну удаљеност других објеката од верског објекта (који је непокретно културно добро) одредиће посебним условима надлежна установа за заштуту.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Користити постојеће колске и пешачке прилазе парцели, а код реконструкције обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачку стазу ширине мин. 1,8 m. Паркирање возила вршити ван парцеле, у склопу уличног коридора или најближег јавног паркинга. Изузетно, у случају када се на парцели налази стамбени објекат (стан за свештеника), дозвољена су максимално два паркинг/гаражна места на парцели.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

За постојећи сакрални објекат – храм: Српску православну цркву великомученика Георгија (културно добро под претходном заштитом), као и за њихову непосредну околину (припадајућу парцелу и објекте на њој) важе одредбе Закона о културним добрима. За било какве радове на овим објектима, уз уважавање услова заштите, који су прописани овим Планом морају се прибавити и посебни услови и сагласност Завода за заштуту споменика културе.

Заштита суседних објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Водопривредна инфраструктура:

Прикључење објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусне бетонске септичке јаме на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле.

2.7. САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКСИ

Врста и намена објеката

Главни објекти: станица за точење горива (продавница и острва са аутоматима за точење горива са надстрешницом и укопаним резервоарима за горива).

Други објекти: радионице за пружање услуга сервисирања и/или прања возила, угоститељски објекти за пружање услуга исхране и пића (ресторан, кафе и сл).

Помоћни објекти: објекти визуелне комуникације (рекламни стубови/тотеми, јарболи, инфо дисплеји и сл.), остава, надстрешница, монтажни кавез за продају ТНГ-а у боцама, бунар и сл.

Делатности које се могу дозволити су: продаја (точење) горива, сервисирање и прање возила, продаја на мало артикала везаних за возила, као и прехранбених производа и пића, пружање угоститељских услуга.

Врста објеката: сви објекти се могу градити као слободностојећи.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Површина парцеле за саобраћајне комплексе је мин. 0,5 ха, са ширином уличног фронта од минимално 80,0 м. Ако је у питању само основни садржај (станица за снабдевање горивом) мин. ширина фронта парцеле је 60,0 м, а мин. дубина парцеле је 30,0 м. Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом. Максимална величина парцеле није лимитирана.

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

- У зависности од саобраћајног решења у оквиру комплекса, објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 м, а у односу на остале границе грађевинске парцеле на мин. 10,0 м, изузетно и мање, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- У склопу парцеле обезбедити мин. 20% зелених површина

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката је П+Пк, а укупна висина³ је 8,0 м. Макс. висина надстрешнице (изнад острва са аутоматима) је 7,0 м, а мин. "светла" висина од коловоза до доње ивице надстрешнице је 4,5 м.

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

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

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели.

³ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m. Удаљеност резервоара за течна горива и објеката за смештај запаљивих материјала од осталих објеката мора бити у складу са техничким прописима који ову област регулишу, као и условима противпожарне заштите.

Није предвиђено оградавање станице за снабдевање горивом према улици, односно регулационој линији. По потреби, бочне и задња страна парцеле се могу оградити транспарентном оградом, висине до 2,0 m.

Комплекс сервиса/радионице и угоститељских садржаја се може оградити пуном (зиданом), транспарентном оградом или комбиновано, максималне висине до 2,0 m. Улична ограда мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс. 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Капије и врата на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, односно саобраћајном комплексу мора бити решен директно-преко одговарајућег саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу. Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар комплекса градити са ширином коловоза од 5,0–10,0 m и свим потребним елементима за комфортно кретање (меродавни полупречници су мин. 12,0 m).

Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру ССГ-а и ТТ-а, димензионисати на основу података добијених гео-механичким испитивањима (носивост коловозне конструкције не мања од носивости саобраћајнице на који се прикључује). Пешачке стазе у оквиру комплекса извести од бетонских бехатон плоча са ширином од мин. 1,0 m.

Паркинг површине за путничка возила извести у зависности од расположивог простора и избора система паркирања (управно паркирање ПМ 2,3 m x 4,8 m и/или под углом 45° ПМ 2,3 m x 5,0 m, 60°, 75° ПМ 2,3 m x 4,8 m) и застором од асфалта или бетона, а паркинг површине за теретна возила организовати као проточне под косим углом од 45, 60 или 75° са различитим димензијама и коловозном конструкцијом одговарајуће носивости.

Одводњавање са коловозних, паркинг и саобраћајно-манипулативних површина извести путем попречних и подужних падова до сливника. У оквиру саобраћајних комплекса потребно је одводњавање атмосферске и технолошке канализације извести преко двостепеног система (таложник- сепаратор) пре упуштања у реципијент.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или других прикладних материјала. Кровови могу бити једноводни, двоводни или кровови са више кровних равни, а нагиб крова одредити у складу са врстом кровног покривача.

При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, односно комплекса.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских и др. услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Све слободне (неизграђене) површине унутар комплекса озеленити, пејзажно обликовати и одговарајуће хортикултурно опремити, у циљу уклапања у околину и смањења аерозагађења. На слободним површинама око резервоара за складиштење горива, формирати само травни покривач и партерно зеленело, у складу са важећим прописима.

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

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле/комплекса не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање. Изградњом објеката не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од било ког објекта у окружењу, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозијом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Изградња објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Објекте за смештај, складиштење и чување опасних, отровних и лако запаљивих течности пројектовати у складу са важећом законском регулативом, а нарочиту пажњу треба посветити сигурној и трајној заштити површинских и подземних вода.

Одвођење отпадних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Зауљене воде пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију положену у улици.

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

Унутар комплекса обезбедити мин. 20% зелених површина, а у контактном делу, који се граничи са парцелама и зонама друге намене, треба формирати заштитни зелени појас мин. ширине 10,0 m.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО