



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ЖАБАЉ  
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
озакоњење и саобраћај:

\_\_\_\_\_  
(потпис овлашћеног лица)

Комисија за планове:

\_\_\_\_\_  
(потпис председника Комисије)

Број:  
Дана:

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЖАБАЉ

- НАЦРТ ПЛАНА -



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ-НОВИ САД



Е - 2413

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



Светлана Рако, дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР



Предраг Кнежевић, дипл. правник

Жабалј, септембар 2020. година

<b>НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:</b>	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЖАБАЉ
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	ОПШТИНА ЖАБАЉ
<b>НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:</b>	Одељење за урбанизам, грађевинарство, озакоњење и саобраћај
<b>ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:</b>	ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад Железничка 6/III
<b>ДИРЕКТОР:</b>	Предраг Кнежевић, дипл. правник
<b>ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:</b>	Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
<b>Е -БРОЈ:</b>	2413
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	Свјетлана Реко, дипл. инж. арх. Зорица Бошњачић, маст. инж. арх.
<b>СТРУЧНИ ТИМ:</b>	Зорица Бошњачић, маст. инж. арх. Бранислава Топрек, дипл.инж.арх. Милко Бошњачић, маст. инж. геодез. Зоран Кордић, дипл. инж. саобр. Бранко Миловановић, дипл. инж. мелио. Зорица Санадер, дипл. инж. елект. Милан Жижић, дипл. инж. маш. Славица Пивнички, дипл. инж. пејз. арх. Наташа Медић, дипл. инж. пејз. арх. Мирољуб Љешњак, дипл. инж. пољ. Тања Топо, маст. дипл. инж. зашт. жив. сред. Радованка Шкрбић, дипл. инж. арх. Марина Митровић, маст. проф. географије Теодора Томин Рутар, дипл. прав. Радован Ристић, техничар Ђорђе Кљаић, техничар Драгана Матовић, оператер Душко Ђоковић, копирант



**САДРЖАЈ****А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА****Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
<b>ОПШТИ ДЕО</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b> .....	<b>2</b>
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ.....	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	2
1.2.1. Извод из Регионалног просторног плана Аутономне покрајине Војводине.....	2
1.2.2. Извод из Просторног плана општине Жабаљ .....	5
1.2.3. Извод из Просторног плана подручја посебне намене мреже коридора саобраћајне инфраструктуре на основном правцу државног пута I реда бр. 24 Суботица-Зрењанин-Ковин .....	8
<b>2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА</b> .....	<b>8</b>
<b>3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</b> .....	<b>9</b>
3.1. ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА И ПРИРОДНИ УСЛОВИ .....	9
3.2. СТАНОВНИШТВО И ПРИВРЕДА.....	10
3.2.1. Становништво .....	10
3.2.2. Привреда .....	12
3.3. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	13
3.3.1. Грађевинско подручје насеља са претежном наменом површина .....	13
3.3.2. Објекти и површине за јавне намене .....	14
3.4. САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И ЗЕЛЕНИЛО .....	14
3.4.1. Саобраћајна инфраструктура .....	14
3.4.2. Водна и комунална инфраструктура.....	16
3.4.3. Електроенергетска инфраструктура .....	16
3.4.4. Гасоводна инфраструктура и минералне сировине.....	16
3.4.5. Електронска комуникациона инфраструктура .....	17
3.4.6. Јавно и друго зеленило .....	17
3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА, ПРИРОДНА ДОБАРА И ПРИРОДНИ РЕСУРСИ .....	17
3.5.1. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту .....	17
3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра .....	19
3.5.3. Природни ресурси .....	19
3.6. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ И АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ.....	20
3.6.1. Стање животне средине .....	20
3.6.2. Елементарне непогоде и акцидентне ситуације .....	20
<b>ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	<b>21</b>
<b>I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> .....	<b>21</b>
<b>1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА</b> .....	<b>21</b>
<b>2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ</b> .....	<b>24</b>
2.1. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....	24
2.1.1. Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља.....	24
2.1.2. Грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља - коридор јавног пута .....	25
2.1.3. Пољопривредно земљиште .....	26
2.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА .....	26
2.2.1. Зона централних садржаја .....	26
2.2.2. Зона становања .....	27
2.2.3. Зона радних садржаја .....	28
2.2.4. Зона спорта, рекреације и зеленила .....	29
2.2.5. Зона комуналних и инфраструктурних садржаја .....	30
<b>3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА</b> .....	<b>30</b>
3.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА .....	30
3.1.1. Централни садржаји јавне намене .....	30
3.1.2. Централни садржаји за јавне намене са мешовитим становањем .....	32
3.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ СТАНОВАЊА.....	33
3.2.1. Породично и вишепородично становање .....	34



3.2.2. Породично становање са посебним режимом.....	34
3.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ РАДНИХ САДРЖАЈА .....	34
3.3.1. Пословно-производно-складишни комплекс .....	35
3.3.2. Пословно-производно-складишна зона .....	35
3.4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА.....	35
3.4.1. Спортски/рекреативни/туристички комплекс.....	36
3.4.2. Парк/сквер .....	37
3.4.3. Заштитно зеленило.....	37
3.5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА.....	37
3.5.1. Комплекс гробља .....	38
3.5.2. Комплекс пијаце .....	38
3.5.3. Железничко подручје .....	38
3.5.4. Улични коридори.....	39
3.5.5. Саобраћајни терминали .....	39
3.5.6. Комплекс изворишта .....	40
3.5.7. Канал .....	40
3.5.8. Трансформаторска станица, комплекс ГМРС и комплекс МРС.....	41
3.6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА – КОРИДОР ЈАВНОГ ПУТА .....	41
3.7. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ.....	41
3.8. БИЛАНС ПОВРШИНА .....	42
<b>4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....</b>	<b>43</b>
4.1. ПОПИС ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ.....	44
4.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ДРЖАВНЕ УПРАВЕ И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА .....	46
4.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗ ОБЛАСТИ ВАСПИТАЊА И ОБРАЗОВАЊА.....	46
4.3.1. Предшколска установа .....	46
4.3.2. Основна школа са предшколским образовањем.....	47
4.3.3. Средња школа .....	47
4.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗ ОБЛАСТИ СОЦИЈАЛНЕ И ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ.....	48
4.4.1. Установе социјалне заштите .....	49
4.4.2. Дом здравља и апотека .....	49
4.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗ ОБЛАСТИ КУЛТУРЕ, ИНФОРМАТИЧКЕ ДЕЛАТНОСТИ И КОМУНИКАЦИЈА И ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА.....	50
4.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗ ОБЛАСТИ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА.....	51
4.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА.....	52
<b>5. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЊУ И УСЛОВИМА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА .....</b>	<b>56</b>
5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	56
5.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре.....	56
5.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре.....	64
5.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру .....	69
5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	69
5.2.1. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре.....	72
5.2.2. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру .....	75
5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	75
5.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре .....	75
5.3.2. Услови за изградњу и реконструкцију електроенергетске инфраструктуре.....	77
5.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру.....	81
5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	81
5.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре .....	81
5.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре.....	82
5.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру .....	87
5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА.....	88
5.5.1. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре.....	89



5.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру .....	90
5.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА .....	91
<b>6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.....</b>	<b>94</b>
6.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ .....	94
6.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ .....	95
<b>7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....</b>	<b>95</b>
7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБРА .....	95
7.1.1. Услови и мере заштите природних добара .....	95
7.1.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту .....	96
7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	96
7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ .....	98
7.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА .....	100
7.4.1. Услови и мере заштите од елементарних непогода .....	100
7.4.2. Услови и мере заштите од акцидентних ситуација.....	101
7.4.3. Услови и мере заштите од ратних дејстава (одбрана).....	101
7.5. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....	101
7.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	102
<b>8. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА .....</b>	<b>102</b>
8.1. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПЛАН ДИРЕКТНО ПРИМЕЊУЈЕ .....	103
8.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ/ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	103
8.3. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА И ПРЕДВИЂЕНИМ РОКОВИМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ И ЗАБРАНОМ ГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ДО ДОНОШЕЊА ПЛАНА .....	104
8.3.1. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока бр. 1 и 2 .....	104
8.3.2. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока број 3 .....	104
8.3.3. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока број 15а.....	104
8.3.4. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока бр.: 36а, 39а 43, 47, 48 и 49.....	105
8.3.5. Смернице за израду плана детаљне регулације за блокове бр.: 46, 46а и делове блокова бр.: 44, 44а и 47 .....	105
8.3.6. Смернице за израду плана детаљне регулације за делове блокова бр.: 36, 36б и 36в .....	106
8.3.7. Смернице за израду плана детаљне регулације за делове блокова бр.: 5, 7, 19 и 21 .....	106
8.3.8. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока број 35 .....	106
8.3.9. Смернице за израду плана детаљне регулације за комплекс верског објекта .....	106
<b>II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>107</b>
<b>1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>107</b>
<b>2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА.....</b>	<b>108</b>
2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА.....	108
2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ СТАНОВАЊА .....	114
2.2.1. Правила грађења за зону породичног и вишепородичног становања.....	114
2.2.2. Правила грађења за зону породичног становања са посебним режимом.....	122
2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ РАДНИХ САДРЖАЈА.....	128
2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА .....	134
2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА .....	139
<b>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ .....</b>	<b>143</b>
3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САЛАШЕ .....	143
3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВОЂАРСКО-ВИНОГРАДАРСКУ КУЋИЦУ .....	148
3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЉОПРИВРЕДНЕ РАДНЕ КОМПЛЕКСЕ .....	149
3.3.1. Стакленици и пластеници .....	149
3.3.2. Комплекси за гајење печурака.....	149
3.3.3. Фарме – производни пољопривредни комплекси за узгој животиња .....	150
3.3.4. Комплекси за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа .....	151
3.3.5. Машински паркови.....	151
3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РИБЊАКЕ .....	152
<b>ПРИМЕНА ПЛАНА .....</b>	<b>154</b>



**В) ГРАФИЧКИ ДЕО**

Р.бр.	Назив карте	Размера
1.	Границе Плана и обухват постојећег грађевинског подручја са постојећом претежном наменом површина	1:5000
2.	Границе Плана и границе планираног грађевинског подручја насеља са планираном наменом земљишта у обухвату Плана	1:10000
3.	Подела простора на карактеристичне целине и зоне	1:10000
4.	Планирана претежна и детаљна намена површина	1:5000
5.	Саобраћајна инфраструктура и нивелациони план	1:5000
6.	Површине јавне и остале намене са планом генералне регулације	1:5000
7.	Водна и комунална инфраструктура	1:5000
8.	Енергетска и електронска комуникациона инфраструктура	1:5000
9.	Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана	1:5000

**Г) ПРИЛОГ**

Законски оквир

**СПИСАК ТАБЕЛА У ТЕКСТУ**

Табела 1. Кретање укупног броја становника Жабља, за период од 1948-2011.године .....	10
Табела 2. Структура становништва по великим добним групама .....	11
Табела 3. Остале старосне структуре.....	11
Табела 4. Неписмено становништво.....	11
Табела 5. Структура становништва старијег од 15 година према школској спреми.....	11
Табела 6. Број домаћинстава .....	12
Табела 7. Просечна величина домаћинства .....	12
Табела 8. Списак парцела одређених за јавно грађевинско земљиште .....	14
Табела 9. Пројекција укупног броја становника, домаћинстава и просечне величине домаћинства ..	22
Табела 10: Подела на урбанистичке целине у обухвату Плана .....	24
Табела 11: Подела планираног грађевинског подручја насеља на урбанистичке зоне .....	26
Табела 12: Биланс површина у подручју обухвата Плана .....	42
Табела 13. Попис парцела за јавне површине и објекте јавне намене у обухвату Плана .....	44
Табела 14. Параметри насељских саобраћајница.....	57
Табела 15. Хијерархијски дефинисани типови насељских саобраћајница.....	58
Табела 16. Профили функције главне насељске саобраћајнице (ГНС) .....	59
Табела 17. Профили функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС) .....	60
Табела 18. Профили функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС) .....	61
Табела 19. Ширина заштитног појаса насељених зграда, у зависности од притиска и пречника гасовода .....	82
Табела 20. Ширина експлоатационог појаса гасовода у зависности од притиска и пречника гасовода .....	83
Табела 21. Минимална растојања других инфраструктурних објеката од ГМРС.....	83
Табела 22. Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) .....	84
Табела 23. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода $10 < MOP \leq 16 \text{ bar}$ и челичних и ПЕ гасовода $4 < MOP \leq 10 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима .....	84
Табела 24. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима.....	84
Табела 25. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода.....	85
Табела 26. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи.....	85
Табела 27. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката .....	86
Табела 28. Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима .....	87



## **A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**





5000164300713

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

Матични / Регистарски број 08068313

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

JAVNO PREDUZEĆE ZA PROSTORNO I URBANISTIČKO  
PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE ZAVOD ZA URBANIZAM  
VOJVODINE NOVI SAD

Скраћено пословно име

JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина

Нови Сад - град

Место

Нови Сад, Нови Сад - град

Улица

Железничка

Број и слово

6/III

Спрат, број стана и слово

/ /

**Адреса за пријем електронске поште**

Е- пошта

zavurbvo@gmail.com

**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**325-9500600027868-60  
325-9500600027867-63  
325-9500600027866-66  
840-0000000714743-84  
160-0000000416883-48  
160-0050370002379-64**Контакт подаци**

Интернет адреса

www.zavurbvo.co.rs

**Подаци о статусу / оснивачком акту**

Датум важећег статута

09.10.2019

Датум важећег оснивачког акта

18.09.2019

**Законски (статутарни) заступници****Физичка лица**

1.	Име	Предраг	Презиме	Кнежевић
	ЈМБГ	1611976820129		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

**Надзорни одбор****Председник надзорног одбора**

Име	Младен	Презиме	Гадић
ЈМБГ	2401981300078		

**Чланови надзорног одбора**

1.	Име	Никола	Презиме	Крнета
	ЈМБГ	0201983800047		
2.	Име	Милан	Презиме	Жижих
	ЈМБГ	0311967800118		

**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

износ(%)  
Сувласништво удела од

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

износ(%)  
Сувласништво удела од

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

11.05.2017



износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Srbobran

Регистарски /  
Матични број 08013438

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

05.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Srbobran

Регистарски /  
Матични број 08013438

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

08.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Titel

Регистарски /  
Матични број 08050724

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

04.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Čoka

Регистарски /  
Матични број

08381984

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Bač

Регистарски /  
Матични број

08012814

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**



Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="26.04.2017"/>

Сувласништво удела од  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="24.05.2017"/>

Сувласништво удела од  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
-------	-------

Уплаћен: 80.042,71 RSD

17.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Ваčki Petrovac

Регистарски /  
Матични број 08127808

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

02.06.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Vrbas

Регистарски /  
Матични број 08285071

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

29.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Žabalj

Регистарски /  
Матични број 08157111

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

03.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Indija

Регистарски /  
Матични број

08027536

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Irig

Регистарски /  
Матични број

08032165

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.04.2017

износ(%)

Сувласништво удела од

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="26.05.2017"/>

Сувласништво удела од  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="02.06.2017"/>

Сувласништво удела од  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
-------	-------



Уплаћен: 80.042,71 RSD

16.05.2017



износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Нови Кнежевац

Регистарски /  
Матични број 08385327

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

10.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Пландиште

Регистарски /  
Матични број 08057567

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

23.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Апатин

Регистарски /  
Матични број 08350957

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

06.09.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Ada

Регистарски /  
Матични број

08070636

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

31.08.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Grad Kikinda

Регистарски /  
Матични број

08176396

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

21.08.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број



**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="18.09.2018"/>

Сувласништво удела од  износ(%)

**Подаци о члану**

Назив

---

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="17.07.2019"/>

Сувласништво удела од  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD"/>	<input type="text"/>

износ датум

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

30.06.2002

износ(%)

Сувласништво удела од **94,800000000000**

### Основни капитал друштва

#### Новчани

износ

датум

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

износ

датум

Уписан: 1.680.896,91 RSD

износ

датум

Уписан: 240.128,13 RSD

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 1.680.896,91 RSD

износ

датум

Уплаћен: 240.128,13 RSD

износ

датум

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

30.06.2002

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

18.09.2018

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

17.07.2019

### Забележбе

1 Тип

-

Датум

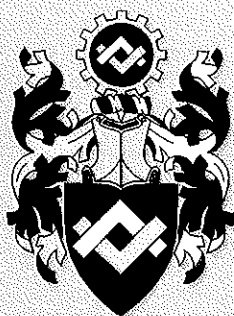
21.09.2005

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

**Свјетлана М. Реко**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2709964135009

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце

200 0699 04



У Београду,  
29. априла 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



БРОЈ: 1729/11  
ДАНА: 09-09-2020

Знак: СМР  
Веза: Е – 2413

У складу са чланом 38. став 5. Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и члана 27. став 2 тачка 3) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19)

Одговорни урбаниста на изради Плана генералне регулације насеља Жабал, Свјетлана Реко, дипл.инж.арх., број лиценце 200 0699 04

### ИЗЈАВЉУЈЕ

да је **нацрт овог планског документа, после стручне контроле, а пре јавног увида:**

- 1) припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона,
- 2) припремљен и усклађен са извештајем о стручној контроли
- 3) усклађен са планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце:

Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.  
200 0699 04

Печат:



Потпис:

*Svetlana Reko*

## **Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**





## УВОД

Основни циљ израде Плана генералне регулације насеља Жабаљ (у даљем тексту: План) јесте утврђивање стратегије развоја и просторне организације насеља, утврђивање заштите, наменског коришћења простора, правила уређења и грађења.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Жабаљ, Одељење за урбанизам, грађевинарство, озакоњење и саобраћај општине Жабаљ, а Обрађивач Плана је Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка број 6/III.

Планом је: дефинисан обухват Плана и грађевинско подручје насеља Жабаљ; извршена је подела на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама; дефинисана је намена површина и могућих компатабилних намена; дефинисане су површине јавне намене; дато је саобраћајно решење са регулационим линијама улица и осталих површина јавне намене и грађевинским линијама; дефинисане су трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре; дефинисане су мере и услови заштите и начин спровођења Плана, као и правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена Плана.

У току израде Плана прибављени су и уграђени: захтеви Носиоца израде Плана и подаци, услови и мишљења надлежних органа и организација.

План садржи текстуални и графички део.



## ОПШТИ ДЕО

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

#### 1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана генералне регулације насеља Жабалј представља Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Жабалј („Службени лист општине Жабалј“, број 16/09). Саставни део Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Жабалј је Решење да се не израђује стратешка процена утицаја Плана генералне регулације насеља Жабалј на животну средину („Службени лист општине Жабалј“, број 16/09).

Садржина Плана дефинисана је Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 53/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

#### 1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански документи вишег реда, који су полазна основа за израду овог Плана, су:

- Регионални просторни план Аутономне Покрајине Војводине („Службени лист АПВ“, број 22/11);
- Просторни план општине Жабалј („Службени лист општине Жабалј“, број 6/11);
- Просторни план подручја посебне намене мреже коридора саобраћајне инфраструктуре на основном правцу државног пута I реда бр. 24 Суботица-Зрењанин-Ковин („Службени лист АПВ“, број 19/17).

За подручје обухвата Плана преузете су и обавезе и смернице дате Нацртом Просторног плана подручја посебне намене Парка природе „Јегричка“ (подручје обухвата дефинисано Одлуком о изради Просторног плана подручја посебне намене Парка природе „Јегричка“ („Службени лист АПВ“, број 18/17), који је прошао процедуру јавног увида и сада је у поступку прибављања мишљења и сагласности пре упућивања на доношење.

##### 1.2.1. Извод из Регионалног просторног плана Аутономне покрајине Војводине

Општина Жабалј је место преклапања два **функционална урбана подручја** (ФУП-а) и то: ФУП-у међународног значаја са центром у Новом Саду и ФУП-а националног значаја са центром у Зрењанину. Насеље Жабалј је локални центар на развојном коридору између привредног центра I ранга-Нови Сад и привредног центра II ранга-Зрењанин.

**Грађевинско земљиште** има тенденцију повећања; повећање вршити само у случајевима кад за то постоји оправданост, тежити смањењу грађевинског земљишта где је то могуће, ради рационалнијег коришћења и опремања.

Основни циљ **демографског развоја** АП Војводине је стационарно становништво, тј. становништво у коме ће следеће генерације бити исте величине као и постојеће, уз прилагођавање очекиваним демографским променама. Бржи привредни развој и радикалне мере популационе политике треба да успоре и ублаже неповољне демографске трендове, односно присуство негативних природних, миграционих и структурних демографских процеса у АП Војводини.



**Организација јавних служби:** Према табели у РПП АП Војводина - Опремљеност урбаних центара и насеља јавним службама, за насеље Жабаљ - локални центар:

- неопходно је обезбедити: предшколско васпитање и образовање, основно образовање, од I до IV и од V до VIII разреда; дом здравља; апотека и ветеринарска станица; центар за социјални рад; брига о старим; дом културе; библиотека; фискултурна сала (школска); отворени, уређени и опремљени спортски терени;
- ако се не може организовати у насељу обезбедити организовани превоз до суседног места у коме садржај постоји: средње образовање;
- могуће, ако постоји интерес и економска оправданост: општа болница; спец.болнице, заводи, инстит.; мултифункционални центар; галерија и изложбени простор; музеј; сценско-музичке делатности; покривени обј. физ. културе (базени, тенис. терени и други спортови).

Основни циљ развоја **привреде** је јачање позиције и привредне конкурентности Војводине на принципима одрживог развоја и веће територијалне кохезије. Пољопривредни и енергетски потенцијали ће и у наредном периоду бити од примарног значаја за укупан привредни развој, а туризам ће повећати улогу у будућем развоју привреде, с обзиром на до сада, недовољно искоришћене ресурсе. Од посебног значаја је развој агроиндустрије и производње хране у Војводини као једног ослонаца њеног технолошког и економског развоја. Насеље Жабаљ се налази у оквиру туристичке дестинације Доње Потисје. Основни циљ је развој одрживог туризма уз сарадњу приватног, јавног и невладиног сектора. Остали циљеви су повезивање туристичког сектора са комплементарним делатностима као и подизање свести локалног становништва о значају туризма као и његовим материјалним ефектима. За даљи развој туризма на подручју насеља Жабаљ постоје могућности за развој спортско-рекреативног, риболовног и културно-манifestационог туризма.

Реализујући принципе из ППРС-а, Регионални просторни план АП Војводине је утврдио концепцију развоја **саобраћајне инфраструктуре** кроз успостављање - системско формирање (путна мрежа државних путева II реда, регионалне и локалне пруге, национални пловни путеви, луке и објекти, регионални аеродром) интегрисаног саобраћајног система који ће имати основну улогу међуопштинског, регионалног и субрегионалног повезивања, као трансграничну сарадњу региона са обе стране границе. Развој регионалне саобраћајне мреже има и значајну улогу у употпуњавању основне мреже државних путева I реда и аутопутева. Осим планских активности која су дата и у ППРС-е (рехабилитација и изградња: деоница деонице државног пута (М-7) I реда, Нови Сад – Зрењанин), предвиђена је и реконструкција-рехабилитација на изграђеним деловима путне мреже вишег нивоа (ДП II реда), као и изградња сегмената обилазнице око насеља Жабаљ као ДП – пута регионалног значаја. У РПП АП Војводине, дефинисане су основне претпоставке за развој немоторног саобраћаја. За утврђивање међунасељских бициклических коридора основа ће бити просторни планови јединица локалне самоуправе док ће обезбеђење просторних услова за кретање бицикала унутар насеља бити обавеза урбанистичких планова насеља. У оквиру развоја железничког саобраћаја планира се реконструкција, модернизација и перспективна прекаатегоризација, локалног пружног правца Римски Шанчеви - Бечеј), као и формирање нове трасе пруге Темишвар – Крчани - Јаша Томић - Сечањ – Зрењанин – Жабаљ - Нови Сад – Парагово – тунел Фрушка гора - Врдник – Рума значајне за међурегионално повезивање.

**Водни ресурси и водна инфраструктура:** Концепција снабдевања насеља водом заснована је на развоју регионалних система, као најповољнијих са аспекта експлоатационих трошкова и аспекта обезбеђења сигурне и квалитетне дистрибуције. Основу развоја будућих регионалних система за снабдевање водом чине заштићена изворишта подземних и површинских вода. Принцип је да се до рационалних и еколошки прихватљивих граница искористе локална изворишта подземних и површинских вода, а да се тек након тога регионалним системима допрема само недостајућа вода.



Оперативни циљеви су усаглашавање и хармонизација законских и институционалних основа у свим областима водопривреде са захтевима директива ЕУ о водама, спровођење мера контроле емисије из расутих и других извора загађења са циљем побољшања квалитета воде у водотоцима, ревитализација и реконструкција система за одвођење унутрашњих атмосферских вода са пољопривредних и других површина, изградња и ревитализација регионалних система (Бачка, Банат и Срем) за обезбеђење воде за наводњавање, технолошке потребе индустрије и друге садржаје, доградња, реконструкција и ревитализација хидросистема ДТД, изградња, реконструкција и санација објеката за одбрану од спољних вода, одбрана од поплава.

**Енергетика и енергетска инфраструктура:** Концепција развоја енергетског система заснована је на обезбеђењу сигурности и економичности снабдевања привреде и становништва енергијом и успостављање нових квалитетних услова рада, пословања и развоја у производњи, преносу, дистрибуцији и потрошњи енергије, који ће подстицајно деловати на привредни развој, заштиту животне средине и интеграцију у регионално и европско тржиште енергије. Развој енергетског сектора заснива се на повећаној рационалности и ефикасности у области производње, преносу, дистрибуцији и потрошњи енергије, као и на што већем коришћењу домаћих енергетских извора, као и на примени новоуспостављених законодавних, институционалних, структурно-организационих и економско-пословних оквира за рад, пословање и развој енергетског система. Повећање енергетске ефикасности потребно је разматрати као велики потенцијални извор енергије. Изградњом нових енергетски ефикасних објеката и адаптацијом постојећих објеката у енергетски ефикасне, знатно ће се смањити трошкови коришћења енергије ових корисника, али и укупна енергетска зависност овог простора. Развој енергетике подразумева ревитализацију, реконструкцију и модернизацију постојећих енергетских објеката у циљу сигурности, поузданости, смањења губитака, смањења негативних утицаја на животну средину; повећање удела коришћења расположивих потенцијала, рационализацију коришћења енергије и енергената на свим нивоима; повећање енергетске ефикасности (производња, пренос, дистрибуција, потрошња); изградњу нових енергетских објеката, нарочито уз коришћење неконвенционалних извора енергије, у циљу достизања потребног удела коришћења обновљиве енергије у укупној финалној производњи и потрошњи; изградњу преносних објеката за повезивање са суседним конзумима и нових енергетских објеката у складу са растућим потребама; и обезбеђење поузданог и квалитетног снабдевања енергијом и енергентима.

**Коришћење геолошких ресурса** АП Војводине мора да полази од економски расположивих сировина, чија се експлоатација и прерада заснива на принципима одрживог развоја, који истовремено обезбеђују оптимално управљање еколошким конфликтима, који су значајно присутни у Војводини, а нарочито у подручју заштићених природних добара. Ограниченост и необновљивост расположивих геолошких ресурса условљавају да се планска решења заснивају на принципу одрживости.

Основни циљ **заштите, уређење и развоја предела** су очување изворних одлика, идентитета и диверзитета предела, уз афирмацију природних и културних вредности. Развој урбаних предела треба обезбедити кроз унапређење/очување слике и структуре урбаног предела и креирање позитивног архитектонског идентитета насеља.

Основни циљ у области **заштите природних добара** је заштита биодиверзитета. Статус заштите задржава Парк природе „Јегричка“. У заштићеним подручјима нису дозвољене активности и радње, којима се угрожава изворност биљног и животињског света, хидрографске, геоморфолошке, геолошке, културне и пејсажне вредности, осим радњи којима се одржава или успоставља природна равнотежа и остварују функције природног добра, сагласно утврђеном режиму заштите и његовом значају.

Заштита, уређење и унапређење **културних добара** мора се посматрати у оквиру развоја целокупне области културног наслеђа, која представља развојни ресурс, који је потребно заштитити, уредити и користити на начин који ће допринети успостављању регионалног и локалног идентитета, у складу са европским стандардима заштите.



Просторни развој у области културног наслеђа се мора гледати много шире него што је до сада, када се ова област сводила само на утврђивање непокретних културних добара, а њихова заштита и презентација се веома споро реализовала.

У контексту **заштите и унапређења животне средине**, Планом су утврђене 4 категорије загађености по зонама и у том контексту су дефинисана решења, мере и приоритети очувања и унапређења животне средине. Општина Жабаљ се налази у II категорији–подручје угрожене животне средине, у којем је неопходно обезбедити унапређење постојећег стања, уз адекватан начин коришћења природних ресурса и простора. У насељима је потребно унапредити комуналну инфраструктуру, повећати квантум зелених површина (са правилном просторном дистрибуцијом и организацијом) и спортско-рекреативних садржаја, адекватно одлагати комунални отпад и др. Истраживања и експлоатацију минералних сировина је могуће реализовати само уз примену адекватних мера заштите животне средине.

Концепт заштите од **елементарних непогода и техничко-технолошких удеса** полази од чињенице да је на свим нивоима и у свим фазама планирања потребно дефинисати прихватљив ниво ризика од природних непогода и технолошких удеса, па затим системом превентивних, организационих и других мера и инструмената интервенисати у циљу спречавања њиховог настанка, односно смањивања последица непогода на прихватљив ниво.

Циљ усаглашавања просторног развоја са потребама **одбране** је стварање просторних услова који у потпуности одговара потребама савременог система одбране, ради сигурног функционисања у условима угрожавања безбедности, обезбеђења просторних услова за несметано функционисање војних комплекса, простора и објеката од посебног значаја за одбрану земље и стварање услова за цивилну заштиту становништва, материјалних и природних ресурса у случају природних непогода и техничко-технолошких удеса.

### 1.2.2. Извод из Просторног плана општине Жабаљ

Просторним планом општине Жабаљ (у даљем тексту Просторни план) дата је граница грађевинског подручја насеља Жабаљ и смернице за израду урбанистичког плана за насеље Жабаљ. Површина насеља, која је Просторним планом дефинисана са границом грађевинског подручја насеља, израдом новог урбанистичког плана дозвољено је мењати до максимално 10%.

**Смернице за израду урбанистичког плана за грађевинско подручје насеља Жабаљ:** Жабаљ има и имаће функцију општинског центра. У планском периоду насеље Жабаљ развијати у градски и мањи индустријски центар развијањем секундарних, терцијарних и непривредних делатности у складу са функцијом: општинског центра и са функцијом подручја са посебним природним вредностима. Због свог геосаобраћајног положаја Жабаљ ће добити на значају као мање саобраћајно чвориште (могућност изградње пратећих путних садржаја: разни сервиси за оправку моторних возила, бензинске и гасне станице, мотели и сл.). Добра саобраћајна повезаност омогућава да се уз насеље развију производне и услужне, у самом насељу услужне и непривредне делатности (јавне службе), а све у складу са улогом насеља. Жабаљ јесте насеље градског карактера и у складу са тим дају се смернице за уређење и изградњу његовог грађевинског подручја.

У насељу Жабаљ, у области јавних служби, неопходно је обезбедити услове за размештај, уређење и изградњу објеката: из области социјалне заштите: центар за социјални рад, предшколска установа; из области образовања: подручна, основна и средња школа; из области здравствене заштите: дом здравља, апотека, зоохигијенска служба и ветеринарска станица; из области културе и информисања: библиотека, галерија-изложбени простор, дом културе, дом за децу и омладину, народни универзитет, радио станица, локалне новине, општинска туристичка организација; из области физичке



**културе:** отворени уређени спортско-рекреативни простор, отворени спортски простор, покривени спортски објект и мањи спортско-рекреативни центар вишенаменског карактера (ако постоји интерес и економска оправданост).

**Саобраћајна инфраструктура:** Основно стратешко одређење у домену путне (друмске) инфраструктуре за плански хоризонт било би задржавање постојеће изградњености и успостављање и изградња обилазнице око Жабља. У концепту сагледавања могуће трасе обилазнице око насеља Жабља анализирани су варијанте и предложена решења су она која се лако могу реализовати и која неће драстично повећати трајекторије путовања као и експлоатационе трошкове.

Такође планирана је изградња друге коловозне траке (и реконструкција постојеће) будућег вишетрачног пута на основном путном правцу ДП бр. 7 (у оквиру постојећег коридора), Нови Сад – Жабља – Зрењанин – граница Румуније.

Примарно стратешко одређење у домену железничког саобраћаја била би изградња новог железничког крака ка Зрењанину (преузете обавезе из ППРС), са изградњом железничког моста на Тиси и реконструкцијом моста на Јегрички. Секундарно одређење у домену железничког саобраћаја било би модернизација и реконструкција железничке инфраструктуре у циљу афирмације овог вида саобраћаја у домену превоза људи и роба.

**Водни ресурси, водопривредна инфраструктура:** У складу са стратешким одређењима, снабдевање водом највишег квалитета оствариће се развојем новосадског регионалног система водоснабдевања. Основно извориште овог система су алувијалне издани Саве од Јамене до Сремске Митровице и Сава од Јарка до Шапца, извориште са леве и десне обале Дунава између Новог Сада и Сремских Карловаца. Површинске воде, природни и вештачки водотокови изложени су перманентној деградацији, упуштањем отпадних индустријских и насељских вода. Зато се ове воде морају прихватити и одвести до реципијента. На простору Жабља развијаће се сепарациони канализациони системи, којима ће се посебно одводити фекалне отпадне воде, а посебно атмосферске отпадне воде.

**Гасоводна, нафтоводна инфраструктура и алтернативни облици енергије:** Са аспекта коришћења енергетских извора и енергетске инфраструктуре, као плански циљ утврђује се функционално коришћење и штедња необновљивих ресурса, штедња произведене енергије, стимулисање примене нових технологија производње енергије (нарочито оних које доприносе рационалном коришћењу, штедњи енергије и заштити животне средине као и коришћењу обновљивих извора енергије). У области гасоводне (енергетске) инфраструктуре посебни циљеви су следећи:

- побољшање рада и поузданости постојеће разводне гасоводне мреже као и њен даљи развој;
- функционално коришћење и штедња необновљивих ресурса;
- развој и коришћење алтернативних облика енергије;
- експлоатација минералних сировина у складу са одрживим развојем, очувањем и заштитом природних и створених ресурса и животне средине;
- одрживи развој енергетске инфраструктуре и заштите животне средине.

Развој **дистрибутивне мреже** одвијаће се у складу са Стратегијом развоја енергетике до 2015. г., Програмом остваривања стратегије и средњорочним плановима надлежног предузећа ЈП ЕПС-а, односно Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Електровојводина“. Предвиђа се потпуни прелазак на 20 kV напонски ниво, тј. прелазак са тростепене трансформације 110/35/10(20) kV на двостепену трансформацију 110/20 kV, чиме ће бити обухваћена реконструкција свих трафостаница 110/35 kV на 110/20 kV. Трафостанице 35/20 kV, односно 35/10 kV реконструисаће се у разводна 20 kV чворишта, а 10 kV мрежу и припадајуће дистрибутивне трафостанице 10/0,4 kV потребно је реконструисати за рад на 20 kV.



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

Повећање **енергетске ефикасности** потребно је разматрати као велики потенцијални извор енергије. Изградњом нових енергетски ефикасних објеката и адаптацијом постојећих објеката у енергетски ефикасне, знатно ће се смањити трошкови коришћења енергије, али и укупна енергетска зависност овог простора.

У циљу достизања једног од главног покретача снага нове економије која се карактерише фузијом ИСТ и њихових примена, **електронске комуникације (ЕК)** се морају развијати као савремени систем што подразумева увођење најсавременијих технологија у области ЕК, модернизацију постојеће инфраструктуре и објеката, изградња сигурне широкопојасне мреже на свим нивоима, закључно са локалним.

Концепција и план развоја **поштанског саобраћаја** заснована је на основним циљевима. Обухвата пружање универзалне поштанске услуге, развој тржишта поштанских услуга, унапређивање квалитета услуга, сигурност и безбедност.

**Заштита биодиверзитета** урбаних и аграрних површина се заснива на стварању и одржавању зелених површина. Очување биолошке разноврсности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине. На подручју Парка природе „Јегричка“ је потребно спроводити мере заштите у складу са уредбом о заштити. Водоток Јегричка је еколошки коридор локалног значаја. Ради очувања функције коридора неопходно је применити принцип одрживости код коришћења приобалног простора.

За **непокретна културна добра и непокретна културна добра под претходном заштитом**, као и за њихову непосредну околину (припадајуће парцеле) важе одредбе Закона о културним добрима. За радове на тим објектима (адаптације, ревитализације, доградње, реконструкције,..), власници-носиоци права коришћења морају прибавити посебне услове - мере техничке заштите од стране надлежног завода за заштиту споменика културе, као и да прибаве сагласност на пројектну документацију. За археолошке локалитете наведене у Плану, у тачки „I – 3.1.14. Културна добра“, важе одредбе Закона о културним добрима, које обавезују власника да пре предузимања било каквих земљаних радова обезбеди посебне услове од надлежног завода за заштиту споменика културе.

Стратешко опредељење **заштите животне средине** је усмерено у циљу оптималног и рационалног коришћења природних ресурса и унапређење природних и створених вредности на предметном простору. У том смислу Планом је предвиђена заштита воде, ваздуха и земљишта од потенцијалне деградације.

**Заштита од елементарних непогода** подразумева планирање простора у односу на појаве могућег ризика везано за посматрани простор, као и прописивање мера заштите за ограничавање последица ризика који могу имати карактер елементарне непогоде. Утврђивањем просторне организације насеља, зонирањем, планирањем мреже саобраћајница и остале инфраструктуре, дефинисањем урбанистичких параметара, морају се поштовати општи принципи заштите од елементарних непогода и природних катастрофа.

**Одбрана земље:** При израде Плана, при планирању организације и уређења простора испоштовани су и уграђени услови и захтеви добијени од Министарства одбране. Заштита и спасавање становништва од ратних дејстава спроводиће се изградњом склоништа и других заштитних објеката, у складу са условима које поставља Министарство одбране - организациона јединица у општини Жабаљ, а које су у обавези да прибаве инвеститори приликом градње објеката.



### **1.2.3. Извод из Просторног плана подручја посебне намене мреже коридора саобраћајне инфраструктуре на основном правцу државног пута I реда бр. 24 Суботица-Зрењанин-Ковин**

Просторни план подручја посебне намене мреже коридора саобраћајне инфраструктуре на основном правцу државног пута I реда бр. 24 Суботица-Зрењанин-Ковин се преклапа са овим Планом у општини Жабаљ (КО Жабаљ).

Планска решења из наведеног Просторног плана инфраструктурног коридора се примењују и као таква се не уграђују у овај План.

## **2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА**

У случају неусаглашености катастарских парцела и делова катастарских парцела које се наводе са графичким прилогом, меродаван је графички прилог.

Опис границе обухвата Плана почиње тачком број 1 на тремеђи катастарских парцела 6935, 6934 и 10540/1 у КО Жабаљ.

Од тачке број 1 граница иде у правцу југоистока, пратећи југозападне међе катастарских парцела 10540/1, 10540/2, 10557, 10558, 10975, 8661, 8662/2, 8663/2, 8664/2, 8665/2, 8665/1 и 8668 до тачке број 2 на тремеђи катастарских парцела 8668, 8667/2 и 10973.

Након тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу североистока, северозападном међом катастарске парцеле 10973 до тачке број 3 на тремеђи катастарских парцела 8674/2, 8675 и 10973.

Од тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу југоистока секући парцелу 10973 а потом пратећи југозападну међу катастарске парцеле 8717 и пресецајући катастарску парцелу 10972 долази до тачке број 4 на међи катастарских парцела 10972 и 8722/1.

Након тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи северозападну међу катастарске парцеле 8722/1 до тачке број 5 на тремеђи катастарских парцела 8722/1, 8722/2/3 и 10692/1.

Од тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу југозапада пратећи западну међу парцеле 10692/1 до тачке број 6 на тремеђи катастарских парцела 10692/1, 8724/1 и 8724/23.

Након тачке број 6 граница се ломи и иде у правцу југоистока секући парцеле 10692/1 и 8725 а потом се ломи и иде у правцу југозапада северном међом парцеле 10696 након које се ломи и иде у правцу југоистока и југозапада пратећи западну и северну међу парцеле 10694 до тачке број 7 на тремеђи катастарских парцела 10694, 8789 и 10936/1.

Од тачке број 7 граница се ломи иде у правцу југозапада пратећи северну међу парцеле 10936/1 до тачке број 8 на тремеђи катастарских парцела 10936/1, 2903 и 1157.

Након тачке број 8 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи источну међу парцеле 10756 до тачке број 9 на тремеђи катастарских парцела 10756, 5982 и 8887.

Од тачке број 9 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи северне међе парцела 10756, 8901, 8904, 8905, 8906, 8907, 8908, 8909, 10688, 10685/1 и 11006/1 а потом прати јужну међу парцеле 11009 до тачке број 10 на тремеђи катастарских парцела 11009, 9013 и 9012.





Од тачке број 10 граница се ломи и иде у правцу северозапада секући парцелу 11009 а потом пратећи западну међу катастарских парцела 11010/1, 11010/2, сече парцелу 10746/2, даље, прати западну међу парцела 10964 и 10961 у правцу севера до тачке број 11 на тромеђи катастарских парцела 10961, 7336 и 7337/1.

Након тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи југозападну међу парцеле 7337/1 до тачке број 12 на тромеђи парцела 7337/1, 7337/2 и 7336.

Од тачке број 12 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи југоисточне међе парцела 7337/2, 7338/2, 7339/2, 7340/2, 7341/2 и 10733/1 до тачке број 13 на тромеђи 10733/1, 7237/4 и 10941.

Након тачке број 13 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи североисточну међу парцеле 10941 до тачке број 14 на тромеђи катастарских парцела 10941, 7070/1 и 7070/2.

Од тачке број 14 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи северозападну међу парцела 7070/1, 10952/1, 6970, 10954/1 и 6935 до тачке број 1, почетне тачке описа.

Укупна површина планског подручја износи сса 810 ha.

### 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### 3.1. ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА И ПРИРОДНИ УСЛОВИ

**Геосаобраћајни положај насеља:** Насеље Жабаљ је смештено у југоисточном делу Бачке. Положај насеља у истоименој општини и катастарској општини је централан. Простире се западно од реке Тисе. Катастарска општина (у даљем тексту: КО) Жабаљ се налази између КО Чуруг на северу, КО Госпођинци на западу и КО Ђурђево на југу. Погољан геосаобраћајни положај насељу и целој општини даје пловни пут - река Тиса, који до сада није адекватно искоришћен. Железничком везом насеље је повезано са два општинска насеља: Чуруг и Госпођинци и даље са Новим Садом. Иако постојећи капацитети пружају значајне погодности за развој општине и насеља Жабаљ, железнички саобраћај је изгубио првобитни значај. Подручје обухвата Плана са јужне стране тангира најзначајнији друмски правац, државни пут Iб реда бр. 12 Нови Сад - Зрењанин, преко ког се заједно са осталим државним и општинским путевима, општински центар - Жабаљ повезују са ближим и даљим окружењем.

**Геолошке карактеристике подручја:** Испод најмлађих кварталних наслага леже седименти неогене старости, чију подлогу на већим дубинама чине мезозојске формације. Лесна тераса као највиша и без хидрографских објеката, састављена је од леса чија се дебљина креће између 3-5 m. Алувијална равна Тисе, која је у прошлости била непрекидно плављена високим тиским водама, састављена је од речног материјала, ситног песка и од врло финог ситног глиновитог материјала.

**Геоморфолошке карактеристике подручја:** Насеље обухвата простор лесне терасе и алувијалне равни Тисе. Лесна тераса је нагнута од севера према југу и од запада према истоку, тј. у правцу отицања Тисе. У атару Жабља висина лесне терасе износи 82 m - 83 m. Најистакнутији геоморфолошки облици на лесној тераси су лучна удубљења и речне долине. Највећа и најизразитија удолина је Јегричка бара, која је данас каналисана и преко целе године има воде. Алувијална равна Тисе је нижа површина на територији КО Жабаљ (75 m). Међутим, на њој има више усамљених хумова као и већих удолина, тако да су разлике у висинама много веће (хумови високи и до 88 m и удубљења са дном која имају надморску висину само 72 m).



**Хидрографске, хидролошке и хидрогеолошке карактеристике:** Од површинских вода, северно од насеља Жабаљ, протиче Јегричка. Јегричка користи природно, претежно дубоко усечено и широко корито на потезу од Деспотова па до њеног ушћа у реку Тису. Проток воде у Јегричкој је диригован у склопу хидросистема ДТД, као и нивои који се регулишу уставама: Деспотово, Змајево, Жабаљ, као и уставом на Тиси. У погледу наводњавања и одводњавања, овај канал је тесно везан за основну каналску мрежу у јужној Бачкој, у смислу дренарања широког подручја Јужне Бачке у периоду поводња, док у вегетационом периоду снабдева водом пољопривреду и остале кориснике тог простора. Подручје насеља Жабаљ је угрожено од прекомерног влажења земљишта. Из тог разлога, као и због постојећих депресија у самом насељу у којима се задржава вода, ископани су канали за евакуацију сувишних вода: канал Копово у дужини од 2000 м који почиње од централног дела насеља, као и западни ободни канал, дужине око 3800 м. Оба ова канала одводе сувишне воде са грађевинског подручја у реципијент - Јегричку. Ниво подземне воде се креће од 0 до 2 м од површине терена, зависно од локалитета и годишњег доба, а правац кретања је према водотоцима Јегричка, канал Копово и канал J-134. Нарочити су угрожени делови насеља који налажу на шире подручје слива канала Копово, што подразумева интензивно одржавање каналске мреже.

**Климатске карактеристике:** Анализа климатских елемената извршена је интерполацијом података добијених са најближих мерних станица на Римским Шанчевима и Зрењанину, за период 1981-2010. године. Због веће разлике између летњих и зимских температура овај део Бачке има више континенталну него умерено-континенталну климу. Насеље Жабаљ има средњу годишњу температуру ваздуха од 11,4°C. Најтоплији месец је јул (22°C), а најхладнији јануар (0,1°C). Најчесталији ветар је кошава који доноси суво време, јавља се у хладнијем делу године и дува из правца југоистока. Северозападни ветар је други по учесталости који дува лети и доноси кишу. Просечна годишња вредност релативне влажности износи 73% док средња годишња сума падавина износи 615 мм. Лето са 203,7 мм је најкишовитије годишње доба, а зима је са најмање талоба, 115,2 мм. Највише падавина у виду снега и суснежице се излуче у децембру, 67 мм. Најмања облачност је у августу и септембру, а највећа у новембру и децембру.

## 3.2. СТАНОВНИШТВО И ПРИВРЕДА

### 3.2.1. Становништво

Анализа демографског развоја насеља Жабаљ извршена је на основу званичних статистичких података пописа становништва у периоду 1948-2011. године.

Према подацима пописа становништва 2011. године, у насељу Жабаљ, центру истоимене општине живи 9161 становник, или око трећине општинске популације. Концентрација становништва у општинском центру повећавала се од 27,9% 1948. год, затим до 32,4% 1981. године, све до садашњих 35,1%.

**Табела 1. Кретање укупног броја становника Жабаља, за период од 1948-2011. године**

Насеље	Година пописа								Просечна стопа раста		
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	1948 /02	1981 /02	1948 /11
<b>Жабаљ</b>	<b>6273</b>	<b>6672</b>	<b>7457</b>	<b>7851</b>	<b>8503</b>	<b>8654</b>	<b>9598</b>	<b>9161</b>	<b>0,79</b>	<b>0,58</b>	<b>0,59</b>
Општина	22448	23262	25300	25372	26219	25404	27513	26134	0,38	0,23	0,22

Анализа кретања укупног броја становника Жабаља, за период од 1948-2002. године, указала је на тренд перманентног пораста укупног броја становника, по просечној годишњој стопи од 0,79%. У том периоду највећи пораст укупног броја становника у општини бележи баш општински центар. Ако се посматра период од 1948-2011. године, наставља се тренд пораста популације, по просечној годишњој стопи од 0,60 %. Међутим према резултатима пописа становништва 2011. године, у насељу Жабаљ укупан број становника смањено се у односу на 2002. годину за 4,6%.



**Структура становништва**

Анализа структуре становништва по великим добним групама указује на погоршање старосне структуре становништва са индексом старења од 0,9 (0,7 по попису 2002. год.). Старије средовечно и старо становништво чини 49,9% укупне популације Жабља (46,8% по попису 2002. год.).

**Табела 2. Структура становништва по великим добним групама**

Насеље	Укупно	0-19 г.		20-39 г.		40-59 г.		60 и више		Индекс старења
		број	%	број	%	број	%	број	%	
<b>Жабља</b>	<b>9161</b>	<b>2130</b>	<b>23,2</b>	<b>2464</b>	<b>26,9</b>	<b>2712</b>	<b>29,6</b>	<b>1855</b>	<b>20,3</b>	<b>0,9</b>
Општина	26134	6154	23,6	6935	26,5	7662	29,3	5383	20,6	0,9

Посебно су анализирани и остале старосне структуре. Добна група од 0-19 година чини 23,2% укупне популације и смањена је у односу на претходни попис (25,1%).

У структури ове добне групе највеће учешће има категорија деце обухваћене обавезним основним образовањем 39,8% (39,1%), затим деца млађа од 7 година 33,6% (31,5%) и на крају становништво обухваћено средњим образовањем 26,6% (29,4%).

**Табела 3. Остале старосне структуре**

Насеље	Испод 1 год.	Јаслени узраст 1-3 г.	Предшколски узраст 3-6 г.	Школски узраст		Укупно 0-19 г.
				7-14г.	15-19 г.	
<b>Жабља</b>	<b>95</b>	<b>193</b>	<b>428</b>	<b>847</b>	<b>567</b>	<b>2130</b>
Општина	244	541	1154	2526	1689	6154

**Становништво према школској спреми**

Анализа образовне структуре становништва вршена је преко категорије неписменог становништва старијег од 10 година и према школској спреми становништва старијег од 15 година. У популацији старијој од 10 година 2,7% је неписмено становништво (4,3 % по попису 2002. год.).

**Табела 4. Неписмено становништво**

Насеље	Број неписмених	% учешћа у групи старијој од 10 година
<b>Жабља</b>	<b>221</b>	<b>2,7</b>
Општина	736	3,2

Анализа образовне структуре становништва према школској спреми показује да 17,3% старијег од 15 година чини становништво без школске спреме и незавршеног основног образовања (25,3% по попису 2002. год.), а када се томе дода и становништво са завршеном основном школом, то чини 40% неквалификованог становништва (око 51% по попису 2002. год.). У популацији старијој од 15 година највеће учешће има становништво са завршеним средњим образовањем 52,9%, док становништво са завршеним вишим и високим образовањем чини 7,0% (4,7% по попису 2002. год.). Образовна структура становништва Жабља се знатно побољшала. Дошло је до смањења удела неписменог становништва и становништва без школске спреме и незавршеног основног образовања, као и пораста удела становништва са завршеним средњим, вишим и високим образовањем.

**Табела 5. Структура становништва старијег од 15 година према школској спреми**

Насеље	Укупно	Без школске спреме	Не зав. основно образов.	Основно образовање		Средње образовање		Више образовање		Високо образовање		Непознато
				број	%	број	%	број	%	број	%	
<b>Жабља</b>	<b>7598</b>	<b>347</b>	<b>970</b>	<b>1722</b>	<b>22,7</b>	<b>4021</b>	<b>52,9</b>	<b>212</b>	<b>2,8</b>	<b>316</b>	<b>4,2</b>	<b>10</b>
Општина	21669	1120	3042	5314	24,5	10909	50,3	507	2,3	740	3,4	37



Укупан број домаћинстава је у периоду 1948-2011. год имао тренд перманентног раста све до 2011. године, када је забележено смањење броја домаћинстава. Просечна величина домаћинства опадала је од 3,6 до 3,1 члана по домаћинству, као последица процеса раслојавања породице.

**Табела 6. Број домаћинстава**

Насеље	Година пописа								Просечна стопа раста		
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	1948 /02	1981 /02	1948 /11
<b>Жабалъ</b>	<b>1724</b>	<b>1930</b>	<b>2089</b>	<b>2291</b>	<b>2646</b>	<b>2781</b>	<b>3073</b>	<b>2958</b>	<b>1,08</b>	<b>0,71</b>	<b>0,86</b>
Општина	6258	6793	7358	7724	8363	8290	8835	8365	0,64	0,26	0,46

**Табела 7. Просечна величина домаћинства**

Насеље	Година пописа								Просечна стопа раста		
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	1948 /02	1981 /02	1948 /11
<b>Жабалъ</b>	<b>3,6</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>-0,28</b>	<b>-0,14</b>	<b>-0,24</b>
Општина	3,6	3,4	3,4	3,3	3,1	3,1	3,1	3,1	-0,26	-0,03	-0,24

На основу извршене анализе може се оценити да је општа демографска ситуација насеља Жабалъ релативно повољна. Присутан је перманентан раст укупне популације и домаћинстава (до последњег пописа када се бележи њихов пад), уз релативно повољну старосну структуру становништва.

Такође, повољна образовна структура становништва обезбеђује квалитетну (квалификовану) радну снагу, основу за интензивнији привредни развој општинског центра. Пад укупне популације указује на потребу примене одговарајућих мера демографске политике, како би се даљи пад бар ублажио.

### 3.2.2. Привреда

Пољопривреда и индустрија су носиоци развоја општине и насеља Жабалъ. Према степену развијености јединица локалних самоуправа<sup>1</sup> општина Жабалъ припада трећој групи недовољно развијених јединица локалних самоуправа чији је степен развијености у распону од 60%-80% републичког просека. Пошто су индустријски капацитети углавном концентрисани у општинском центру, може се рећи и за привреду насеља Жабалъ да има неповољну структуру привреде са недовољно развијеном индустријом и инфраструктуром.

Прехрамбена индустрија представља основу развоја индустрије насеља Жабалъ. Поред прехрамбене индустрије (производња и прерада шећера, брашна и млека), заступљена је металопрерађивачка индустрија, производња осталих машина и апарата, затим производња грађевинског материјала, графичка индустрија, производња таласастог папира, картонске амбалаже, те производња производа од дрвета и плуте и др. Ограничења за динамичнији развој привреде насеља Жабалъ огледају се у још увек недовољном степену коришћења природних потенцијала, технолошкој застарелости опреме у привреди, неразвијеном предузетништву, као и одливу квалитетне радне снаге. Такође, постоје и ограничења за развој малих и средњих предузећа, а односе се на недовољну стимулативност системског амбијента и подстицајних мера економске политике (недостатак извора и одговарајућих начина обезбеђења финансијских средстава под повољним условима, као и изостанак значајнијих улагања у развој малих и средњих предузећа). Анализа просторног размештаја привредних капацитета показала је да су појединачне просторне јединице распоређене по насељу Жабалъ, а по ободу насеља већи радни комплекси, односно да не постоје јасно издиференциране радне зоне. Значајан просторни потенцијал омогућава да се формирају радне зоне, како би се обезбедили просторни услови за изградњу нових индустријских капацитета.

<sup>1</sup> На основу Уредбе о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014. годину („Службени гласник РС”, број 104/14).



На основу извршене анализе можемо оценити да је индустрија у насељу Жабалј недовољно развијена, али да постоје услови (просторни, понуда радне снаге, сировинско залеђе) за њен развој, док развој терцијарних делатности није достигао ниво који захтевају савремени стандарди живљења. Планом је потребно створити неопходне просторне услове за развој прерађивачких капацитета и одговарајућих пратећих садржаја. У циљу бржег привредног раста и развоја и повећања конкурентности, привредне активности треба усмерити на подстицање развоја примарне пољопривредне производње, као основе за развој прерађивачке индустрије и МСП (малих и средњих предузећа) и предузетништва.

Динамичнији развој индустрије треба заснивати на технолошком, економском и власничком реструктурирању и високој финализацији производње. Бржи привредни развој насеља Жабалј омогућиће се и изградњом и опремањем мреже инфраструктуре, што је предуслов за инвестирање (greenfield и brownfield инвестиције). Подстицањем развоја капацитета терцијарних делатности достићи ће се ниво који захтевају савремени стандарди живљења.

Туристички производ насеља Жабалј није јасно дефинисан нити је у потпуности заокружен, па се једино може говорити о потенцијалима за развој туризма. Потенцијали туристичке понуде чине повољан геосаобраћајни и туристички положај, природни и антропогени туристички потенцијали (Јегричка, као и културно-историјско наслеђе). Спортско-рекреативни, риболовни и културно-манifestациони туризам су врсте туризма које би се добром организацијом и успешном пропагандом, могле успешно развијати.

### **3.3. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

#### **3.3.1. Грађевинско подручје насеља са претежном наменом површина**

На просторни изглед насеља утицали су природни и створени фактори. Насеље има карактеристике типичног војвођанског насеља, плански грађеног, са ортогоналном шемом улица, ободом насеља прилагођених хидрографији терена, у мери у којој су то дозволили локални геоморфолошки услови. Центар насеља је настао на раскрсници два, некад значајна пута за Жабалј: Госпођинци - Зрењанин и Чуруг - Ђурђево. Ширење насеља на север ограничила је река Јегричка, на запад насеље се ширило до канала и пруге. Од центра, насеље је могло једино да се шири према истоку, дуж старог пута према Зрењанину, и према југу, према државном путу. Из тог разлога постојећи центар насеља заузима ексцентричан положај у односу на постојеће грађевинско подручје насеља.

За потребе уређења и грађења у грађевинском подручју насеља Жабалј од 2003. год. примењивао се Генерални план Жабља („Службени лист општине Жабалј“, број 13/03), уз примену планова детаљне регулације донетих на основу њега. Од 2011. год. Генерални план Жабља се примењује у делу у ком није у супротности са одредбама Просторног плана општине Жабалј („Службени лист општине Жабалј“, број 6/11).

У постојећем стању, у грађевинском подручју насеља Жабалј су, према преовлађујућој намени, заступљене: зона централних садржаја; зона становања; зона радних садржаја; зона спорта, рекреације и зеленила; зона комуналних и инфраструктурних садржаја и зона неизграђеног грађевинског земљишта. У зони централних садржаја су смештени објекти од значаја за насеље: јавне установе и предузећа, пословне и услужне делатности и верски објекти. Највећи део насеља заузима становање и то становање породичног типа. Вишепородично становање је мало заступљено и то у централном делу насеља, уз главну насељску саобраћајницу. Становање заузима ~369,68 ha (45% од посматраног грађевинског земљишта). Породично становање заузима ~368,25 ha, а вишепородично становање ~1,33 ha. Пословни комплекси су лоцирани у централном делу насеља, а производно-складишни комплекси у периферним деловима грађевинског подручја насеља. Поред наведених намена, као површине за јавне потребе (јавне или остале намене), у насељу постоје и зона спорта, рекреације и зеленила, као и зона комуналних и инфраструктурних садржаја.



### 3.3.2. Објекти и површине за јавне намене

Заступљеност јавних служби у насељу Жабалј је углавном задовољавајућа, односно у складу са величином насеља и улогом у мрежи насеља.

Одлуком о одређивању јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Жабалј”, број 13/03), у КО Жабалј су одређене парцеле за јавно грађевинско земљиште. На основу Закона о планирању и изградњи парцеле наведене у Одлуци су површине јавне намене. Списак парцела дат је у табели која следи.

**Табела 8. Списак парцела одређених за јавно грађевинско земљиште**

Постојећа намена	Парцеле (целе)
Улични коридор	5530/7, 122, 121, 123, 120, 328, 325/1, 5384/3, 5384/4, 5383/29, 669, 347, 326, 384, 715, 1085, 327, 425, 757, 1128, 5383/3, 5383/2, 84, 462, 1157, 431/2, 430/1, 433/4, 435/1, 436/3, 438/5, 441/4, 442/2, 438/3, 540/2, 543/2, 544/3, 544/8, 544/7, 546/3, 547/4, 548/2, 445/4, 446/2, 448/5, 449/3, 480, 496, 642, 832, 858, 987/1, 848, 996, 1402, 1039, 1198, 1638/1, 1390, 3073, 1187/1, 1606, 2044, 2370, 1172/2, 1172/5, 1183/3, 1236/2, 1174/2, 1242, 1240/3, 2077, 1866, 1644, 2078, 2290, 1980, 2596, 2462, 2556, 2296, 2395/1, 2688, 2709, 2572/18, 2762, 2763/66, 2764/127, 2762, 2764/42, 5383/1, 5379/1, 5379/2
Трг Светог Саве	889
Зелена површина на Тргу краља Петра I	449/4, 448/6, 446/1, 445/5, 548/1, 547/5, 546/4
Пролаз	643, 2763/39
Улаз на „мали стадион“	1153/1
Пољски пут	8667/1, 2767
Водозахват	5371, 5372, 5373, 5374, 5375, 5376, 5377, 5370

Од садржаја јавне намене у насељу Жабалј налазе се: централни садржаји јавне намене; спортско - рекреативни садржаји и озелењене јавне површине; комунални и инфраструктурни садржаји. Од централних садржаја јавне намене заступљени су: општина, МУП, ватрогасни дом и гаража, катастар, предшколска установа, основна и средња школа, центар за социјални рад, црвени крст, дом здравља, библиотека, биоскоп, јавно комунално предузеће, пошта. Од спортско-рекреативних садржаја у насељу постоји спортска хала, фудбалски терен, хиподром и отворени спортски терени. Унутар уређеног трга у центру насеља постоји дечије игралиште. Од комуналних и инфраструктурних садржаја, као постојећи садржаји су: пијаца, гробље, железничко подручје, улични коридори, водозахват, каналско земљиште и др. комплекси за инфраструктурне објекте. Улични коридори су углавном правилни, довољно широки, са асфалтираним саобраћајницама и озелењени. Правци улица одређени су обликом основе насеља и оријентисане су, правцима југозапад-североисток (главне и шире улице) и северозапад-југоисток. Улице се укрштају под правим углом. Овакав облик, правац и укрштај улица није присутан једино на периферији насеља.

## 3.4. САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И ЗЕЛЕНИЛО

### 3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Урбани простор насеља Жабалј налази се у централном делу општине, са релативно квалитетним степеном покривености категорисаном путном мрежом.

Основна веза насеља Жабалј са окружењем и суседним општинама Бечеј и Тител и Градом Нови Сад, али и са аутопутем А1 (Е-75), је остварена преко **државног пута IIа реда бр. 114/ Р-122<sup>2</sup>**, Бачко Градиште-Чуруг-Жабалј-Шајкаш - веза са државним путем А1.

<sup>2</sup> Донета је Уредба о категоризацији државних путева. У недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП: М-7 је ДП ИБ реда бр.12; Р-122 је ДП ИИа реда бр.114; Р-104 је ДП ИИа реда бр.112.



Основна веза насеља Жабаљ али и целокупног општинског простора са међународним центром Новим Садом и националним центром Зрењанином, као суседним јединицама локалне самоуправе, је остварена преко **државног пута (ДП) 16 реда бр. 12/ М-7**, Суботица - Сомбор - Оџаци - Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин - Житиште - Нова Црња - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња).

ДП IIа реда бр.112/Р-104, Бачко Ново Село - Бач - Ратково - Деспотово - Сириг - Темерин - Жабаљ је значајна веза са суседном општином Темерин и алтернативни приступ до категорисане путне мреже највишег нивоа аутопута А1 (Е-75) и ДП бр.100/М-22.1.

ДП бр.114/Р-122 пресеца насељско ткиво на правцу север - југ, практично половине насеље на два дела и у исто време фигурише као главни апсорбер свих интернасељских и насељских саобраћајних токова. ДП бр. 12/М-7 тангира општински центар јужно од насеља, на правцу запад - исток.

Други важан саобраћајни капацитет нижег ранга је **општински пут**, Жабаљ - укрштај са ДП бр.7 - рибњак (некадашња траса М-7), као алтернативни правац ДП бр.12. Општински пут је на правцу исток-запад, повезује насеље са радним комплексима и становањем у источном делу насеља и представља главну саобраћајну везу са садржајима у атару који гравитирају ка реци Тиси.

Геосаобраћајни положај насеља општинског центра, равничарске карактеристике овог дела Бачке, као и утврђене трасе саобраћајних инфраструктурних система, значајно су утицали на формирање **уличне мреже** и токове кретања у самом насељу. У уличним коридорима осталих саобраћајница степен изграђености варира, са углавном довољним ширинама регулације, са различитим ширинама коловоза (2,5-3 m - 5-6 m) и релативно одговарајућим степеном опремљености саобраћајница. Осим траса категорисаних путева кроз насеље и остале насељске саобраћајнице углавном су опремљене са коловозним површинама од савремених материјала.

**Немоторна кретања** у насељу Жабаљ су заступљена у великом обиму, узимајући у обзир традицију прелажења унутарнасељских растојања, геоморфологију и конфигурацију терена. Пешачки саобраћај се обавља у оквиру коридора свих насељских саобраћајница, док се бициклички саобраћај (изузев у мањем делу улица) углавном обавља по коловозним површинама. Ширине коридора улица углавном погодују овим видовима кретања. Капацитети за одвијање немоторних кретања (посебно бициклички) нису на потребном безбедносном нивоу, јер се налазе у оквиру коловозних површина. Постојеће стање изграђености и опремљености пешачких стаза углавном задовољава ниво комфора кретања пешака у оквиру насељског урбаног простора.

**Железнички саобраћај** у обухвату Плана присутан је преко железничких капацитета:

- (1) једноколосечне неелектрифициране пруге (локалне **бр. 7** у мрежи), **Римски Шанчеви - Бечеј** (карактеристике пруге: max V=40 km/h, 120 KN осовински притисак);
- (2) железничка станица Жабаљ (путничко-робна).

Пруга се пружа северозападним делом насеља Жабаљ, прелазећи Јегричку северозападно од грађевинског подручја насеља. Стање инфраструктурних капацитета железнице је у техничко-технолошком и организационом смислу на незадовољавајућем нивоу.

Снимањем и анализирањем стања у домену изграђености саобраћајне инфраструктуре, може се окарактерисати да је постојеће стање у обухвату Плана незадовољавајуће. Проблеми у функционисању насељске саобраћајне инфраструктуре су:

- релативно неповољна безбедносна ситуација у конфликтним зонама (укрштаји државног пута и мреже ниже хијерархијске структуре);
- недовољна хијерархијска дефинисаност насељских саобраћајница;



- непостојање изграђености капацитета за немоторни саобраћај: недостатак пешачких и бициклических стаза (у оквиру коридора главних и сабирних насељских саобраћајница), чиме је овај облик саобраћаја посебно угрожен;
- непостојање простора за паркирање теретних и комерцијалних возила;
- неповољно експлоатационо и инфраструктурно стање капацитета железничког саобраћаја.

### 3.4.2. Водна и комунална инфраструктура

Насеље Жабалъ се водом снабдева са насељског изворишта лоцираног на северу насеља, а вода се црпи преко 5 бушена бунара. Постојећи систем у себи садржи и 50 m<sup>3</sup> резервоарског простора, црпну станицу и разводну водоводну мрежу. Укупни капацитет изворишта није тренутно довољан да покрије максималну сатну потрошњу, те се у шплицевима потрошње јавља дефицит који се не може покрити са поменутиим сабирним резервоаром. Водоводна мрежа насеља састоји се из основне (примарне) и секундарне мреже. Основну водоводну мрежу чине азбестцементне цеви пречника од 80 до 300 mm, а секундарну, поцинковане цеви пречника од 25 до 30 mm. Један од основних проблема на постојећој мрежи је недовољан број затварача којим се испира мрежа, што директно утиче на протицај и брзину кретања воде.

Изградњу и развој водовода није пратила изградња канализације. Побољшањем стандарда живота повећала се и потрошња воде те су се створили проблеми одвођења отпадних комуналних вода. Сада се то решава путем септичких јама, што представља посебан проблем у очувању средине, а нарочито у деградацији подземних вода прве издани.

### 3.4.3. Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом постојећих купаца у обухвату Плана омогућено је преко изграђених електроенергетских објеката дистрибутивног електроенергетског система електричне енергије. Основни енергетски објекат преко којег се врши снабдевање електричном енергијом на територији насеља Жабалъ (и на готово читавој територији административног подручја општине Жабалъ) је енергетски трансформатор преносног односа 110/20 kV, инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 20 kV извода „Жабалъ“, „Шећерана“ и „Бозеј“. Овај трансформатор је постављен у постројењу трансформаторске станице 110/20 kV „Жабалъ“, која је у власништву Електродистрибуције „Нови Сад“. Трансформаторска станица 110/20 kV „Жабалъ“ напаја се радијално преко 110 kV вода бр.1173 Темерин-Жабалъ.

Резервно напајање насеља Жабалъ обезбеђено је преко постојећег 35 kV надземног вода „Зрењанин-Жабалъ“ из трансформаторске станице 35/10 kV „Зрењанин-југ“, односно из трансформаторске станице 110/35 kV „Зрењанин 1“ и трансформаторске станице 35/20 kV „Жабалъ-мини“ (преко 20 kV извода Вилово), као и преко постојећих 20 kV извода трансформаторске станице 110/20 kV „Жабалъ“ и „Госпођинци“ из трансформаторске станице 110/20 kV „Темерин“.

У обухвату Плана постоји изграђена високонапонска 110 kV, средњенапонска 35 kV, 20 kV и 10 kV, као и нисконапонска 0,4 kV мрежа и припадајуће трансформаторске станице 35/20 kV и 20/0,4 kV. Постојећа високонапонска мрежа је изграђена надземно, а средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа у насељу је већим делом изграђена надземно, а мали део је изграђен подземно у централном делу насеља. Стубови на којима су постављени водови су челично-решеткасти и бетонски, а део је изграђен и на дрвеним стубовима. Постојећа електроенергетска мрежа у насељу задовољава тренутне потребе и пружа могућност проширења у складу са потребама.

### 3.4.4. Гасоводна инфраструктура и минералне сировине

Снабдевање природним гасом насеља Жабалъ врши се преко разводног гасовода високог притиска РГ-02-02 од МГ-02 до ГМРС „Жабалъ“.





У насељу постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа са МРС за широку потрошњу и веће индустријске потрошаче. Постојећа гасоводна инфраструктура пројектована је да задовољи потребе свих постојећих индустријских, комуналних потрошача и широке потрошње, као и свих потенцијалних нових потрошача који се могу јавити на предметном подручју. Планирани потрошачи природног гаса могу се прикључити на постојећу гасоводну мрежу у насељу, а према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас.

### 3.4.5. Електронска комуникациона инфраструктура

Електронска комуникациона инфраструктура обухвата спојне путеве фиксних и мобилних комуникација, комутационе центре фиксних и мобилних комуникација, приступне електронске комуникационе (ЕК) мреже и кабловску ЕК канализацију. Спојни путеви су реализовани преко дигиталног система преноса по оптичким кабловима који Жабалј повезују са осталим местима у Општини и главним комутационим чвором у Новом Саду. Постојећи оптички кабл међумесног значаја је правца Нови Сад-Жабалј-Зрењанин. У насељу је изграђена подземна приступна и подземна и надземна разводна ЕК мрежа. Поштански саобраћај одвија се преко једне поштанске јединице са шалтер салом за кориснике. За потребе система мреже мобилних комуникација изграђене су базе радио-станице постојећих мобилних оператера.

### 3.4.6. Јавно и друго зеленило

У центра насеља, у оквиру Трга Светог Саве, формиране су парковски уређене зелене површине. Парк је плански подигнут, формиран је углавном од листопадних врста и није у целини опремљен вртном архитектуром. Парк у Улици краља Петра I није хортикултурно и партерно уређен и опремљен вртном архитектуром. На местима укрштања саобраћајница или поред јавних објеката налазе се мање зелене површине. Улично зеленило је заступљено у већини улица, с обзиром да су улични профили веће ширине. Зелене површине ограниченог коришћења су недовољно заступљене. У оквиру постојећих спортско-рекреативних површина недостаје заштитни појас зеленила, радне површине су делимично озелењене, као и слободне површине у оквиру становања. У оквиру школског комплекса и предшколске установе зелене површине су формиране у складу са расположивим простором. Зеленило специјалне намене је заступљено као самоникло растиње у оквиру комплекса водозавода. У оквиру гробља није формирано заштитно зеленило ободом комплекса.

Општа оцена стања зелених површина у насељу је да су недовољно заступљене, делимично уређене и нису повезане у континуиран систем зеленила.

## 3.5. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА, ПРИРОДНА ДОБАРА И ПРИРОДНИ РЕСУРСИ

### 3.5.1. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту

**Историјски контекст:** Према подацима прикупљеним за потребе израде Просторног плана општине Жабалј, Жабалј се први пут помиње 1514. године као утврђење. Забележен је 1566. године на Лациусовој карти. Припада Потиској војној граници по њеном оснивању 1702-1703. године. Од 1769-1873. део је шајкашког батаљона. Са обале Тисе на данашњу локацију премештен је 1784/1785. године јер је претходна, десетак километара удаљена, била врло плавна.

Дворски ратни савет је, наиме, крајем 1783. године донео одлуку о пресељењу села и одмах је издао наредбу да се тачно одреди и размери земљиште. Почетком 1784. године подигнуте су прве куће и ископан први бунар. У њему су се 1786. године као значајном месту шајкашког батаљона налазила два официрска квартира, једна



стражара, ерарска гостионица, два ерарска бунара, школа од набоја, два објекта за егзерцир, црква и 216, како извори наглашавају, уредно подигнутих кућа од набоја и 22 празна плаца. Добило је назив Јозефсдорф - Јозефово по тадашњем аустријском владару Јосифу II. Након прве цркве скромних одлика, следећа је саграђена 1812. године, а садашња уз помоћ војника шајкашког батаљона 1835. године. Страдала је као и насеље у буни 1848. године. Иконостас је рад Гојгнеров из 1884. године, зидан је по нацрту Светозара Ивачковића.

**Непокретна културна добра:** У обухвату Плана постоји један споменик културе и једно знаменито место:

- споменик културе: Црква Светог Николе на Тргу Светог Саве (к.п. 1152);
- знаменито место: Родна кућа народног хероја Стевана Дивнина Бабе у Улици генерала Милутиновића бр. 166.

**Добра која уживају претходну заштиту:** У обухвату Плана регистровано је 15 градитељских објеката и 15 археолошких локалитета:

- градитељски објекти:
  1. Римокатоличка црква „Снежне госпе“ (к.п. 890);
  2. Млин, у Улици Св. Николе бр. 160 (к.п. 994/2);
  3. Млин, у Улици Николе Тесле бр. 125 (к.п. 2761/2);
  4. Кућа, у Улици Николе Тесле бр. 50 (к.п. 802);
  5. Кућа, у Улици Николе Тесле бр. 48 (к.п. 529/3);
  6. Кућа, у Улици Николе Тесле бр. 27 (к.п. 534);
  7. Кућа, у Улици Николе Тесле бр. 23 (к.п. 536);
  8. Кућа, у Улици Николе Тесле бр. 25 (к.п. 538);
  9. Библиотека, у Улици Николе Тесле бр. 40 (к.п. 523);
  10. Центар за социјални рад, у Улици Николе Тесле бр. 34 (к.п. 464/2);
  11. Зграда и кућа (к.п. 1160/1);
  12. Зграда старог Суда, у Улици Светог Николе бр. 32 (к.п. 1164);
  13. Кућа, у Улици Николе Тесле бр. 43 (к.п. 793/2);
  14. Кућа, у Улици Николе Тесле бр. 62 (к.п. 794/1);
  15. Зграда Средње школе, у Улици Николе Тесле бр. 78 (к.п. 1573);
- археолошки локалитети:
  1. На Вашаришту, на обали Јегричке, налазила су се насеља из неолита (Старчевачка култура), бронзаног доба и млађег гвозденог доба, а откривен је и један гроб из неутврђеног периода. Истовремено, откривена су насеља и на супротној обали Јегричке, приликом изградње Шећеране, па се може претпоставити да су ово била велика насеља која су се протирала на обе обале реке;
  2. На узвишеном гробу дуж северозападне ивице Жабља, на потесу Виногради, налажени су ретки фрагменти праисторије, антике и средњег века;
  3. На узвишеном гробу дуж западне ивице Жабља, налажени су ретки фрагменти из периода касне антике, раног средњег века и 12-13. века;
  4. Раносредњовековно насеље;
  5. Уз јужни обод Жабља налажени су фрагменти касноантичке керамике, који указују на постојање насеља, а у близини, у археолошкој зони III, забележени су случајни налази касноантичких гробова. Могуће је да се ово насеље може повезати са истовременим налазима на локалитетима 6 и 9 и да се ради о једној већој насеобини;
  6. Средњовековно насеље са мало налаза праисторијске и античке грнчарије;
  7. Насеље из раног средњег века;
  8. Насеље из неолита (Старчевачка култура);
  9. Насеље из касноантичког периода;
  10. Локалитет са мало површинских налаза који се не могу хронолошки одредити;
  11. Налазиште 12 - 13. века н.е.;
  12. Насеље из периода енеолита;
  13. Праисторијско насеље;
  14. Насеље из периода касне антике;
  15. Локација на којој се могу очекивати трагови средњовековног насеља Егреш.



Подручје Плана захвата простор на коме, због изграђености, није могуће обавити површинску проспекцију терена и на тај начин регистровати све археолошке локалитете.

Стога су одређене и три **археолошке зоне** у оквиру којих постоје индиције да постоје археолошки локалитети:

- Зона I - на западној периферији Жабља, на обали канала, у појединим двориштима су налажени спорадични археолошки налази;
- Зона II - у централном делу Жабља, на узвишеном терену;
- Зона III - у јужном делу Жабља, на узвишеном терену су налажени касноантички гробови.

### 3.5.2. Евидентирана и заштићена природна добра

Северно од границе обухвата Плана налази се Парк природе (ПП) „Јегричка“, првобитно заштићен Одлуком о заштити Парка природе „Јегричка“, коју је донела општина Жабља („Службени лист општине Жабља“, број 11/05) споразумно са општинама: Бачка Паланка („Службени лист општине Бачка Паланка“, број 13/06), Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 7/06) и Темерин („Службени лист општине Темерин“, број 10/05). Ревизија заштите је урађена, а Студија заштите је предата надлежном Покрајинском секретаријату за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине 2013. године, за доношење новог Акта о заштити. Према Закону о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16 и 95/18-др. закон), подручје за које је покренут поступак заштите сматра се заштићеним у смислу овог Закона.

Граница Парка природе „Јегричка“ се поклапа са границом обухвата Плана у његовом северном делу. За део заштићеног подручја који је у контактної зони са Планом је одређен режим III степена заштите. Део заштитне зоне ПП „Јегричка“ се налази у обухвату Плана.

Водоток Јегричка је еколошки коридор локалног значаја, који повезује изолована станишта лесне терасе са плавним подручјем Тисе. Приобаље водотока истовремено припада зони непосредног утицаја на заштићено добро ПП „Јегричка“ и служи као простор за исхрану заштићеним птичијим врстама. Еколошки коридори омогућавају комуникацију између заштићених подручја и/или станишта заштићених и строго заштићених врста. Формирање и очување проходности еколошких коридора, који треба да преузму неке функције природне вегетације, је од приоритетног значаја за дугорочни опстанак биодиверзитета ширег региона. На основу Уредбе о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10), Јегричка као утврђено еколошки значајно подручја, заједно са осталим еколошким коридорима чини део еколошке мреже Републике Србије.

У северном делу обухвата Плана се налазе подручја од међународног значаја за очување биолошке разноврсности:

- Жабљска хумка са слатином и Јегричком - подручје од међународног значаја за биљке (IPA подручје) и
- Јегричка RS004IBA - подручје од међународног значаја за птице (IBA подручје).

### 3.5.3. Природни ресурси

У обухвату Плана налазе се оверене билансне резерве подземних вода на лежишту изворишта Жабља и експлоатационо поље опекарских сировина „Шевар-јужно поље“, на којем одобрење за експлоатацију има „ПАНОН ОПЕКА“ д.о.о. Жабља.



### 3.6. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ И АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ

#### 3.6.1. Стање животне средине

На подручју насеља Жабал (и истоимене општине) није успостављен локални регистар извора загађивања и нема података да се на подручју насеља врши континуирани мониторинг квалитета животне средине (ваздуха, површинских и подземних вода, земљишта, буке и нејонизујућег зрачења). Такође, општина није сачинила инвентар контаминираних локација, односно деградираних локалитета.

На територији обухвата Плана не постоји трансфер станица нити рециклажно двориште.

У непосредној близини подручја обухваћеног Планом је привредни субјекат Фабрика шећера АД „Шајкашка“ Жабал, чија делатност спада у домен Закона о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине.

У контексту карактеристика животне средине, које могу бити изложене негативном утицају, евидентан је утицај саобраћајних дешавања на квалитет ваздуха, земљишта и воде као природних ресурса, а које је неопходно минимизирати поштовањем законских мера. Насупрот претходно наведеном, позитиван утицај у погледу заштите ваздуха огледа се у чињеници да је насеље гасификовано.

Извори буке и потенцијалног загађења ваздуха су и железничка пруга и станица у непосредној близини урбаног подручја, где поред путничког постоји и теретни саобраћај.

Низак степен комуналне опремљености утиче на деградацију подземних вода, земљишта, а индиректно и ваздуха. Евакуација отпадних вода из индивидуалних домаћинстава и објеката вишепородичног становања се врши у непрописно изграђене септичке јаме.

Надлежно надлежно комунално предузеће обавља послове одвожења комуналног отпада, изношење фекалних вода и хватање и збрињавање напуштених животиња. Отпад из насеља Жабал и Госпођинци се одлаже на неуређеној депонији у КО Жабал (западно од насеља Жабал и ван обухвата Плана). За депонију нису урађени пројекти санације и рекултивације.

Неадекватно одлагање комуналног отпада на неуређена одлагалишта отпада, које не функционишу у складу са Правилником, имају негативан утицај на околину јер представљају деградационе пунктове воде и земљишта, а индиректно и ваздуха.

Општина Жабал је потписала споразум о регионалном одлагању отпада са општинама Бачка Паланка, Бачки Петровац, Беочин, Врбас, Србобран, Темерин и Градом Нови Сад (регионална депонија још увек није почела са радом).

#### 3.6.2. Елементарне непогоде и акцидентне ситуације

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од земљотреса, високих подземних вода и сувишних атмосферских вода, поплаве, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, јаки ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег), као и техничко-технолошких несрећа/акцидената и ратних разарања.

Према подацима Републичког сеизмолошког завода, на карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, у обухвату Плана је могућ *земљотрес* јачине VII-VIII степени сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације. За VII степен сматра се да ће се у смислу интензитета и очекиваних последица манифестовати „силан земљотрес“, а за VIII степен „штетан земљотрес“.



Подручје насеља Жабаљ није изложено *поплавама* великих вода реке Тисе, али повремено буде угрожено од деловања високих подземних вода.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити, без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Могућност настанка пожара је већа у насељеном месту које има развијенију привреду, већу густину насељености, производне објекте и складишта робе и материјала са веома високим пожарним оптерећењем и сл.

Преовлађујући *ветрови* на овом простору дувају из југоисточног (кошава) и северозападног правца.

Заштита од *града* се обезбеђује противградним станицама. Ван обухвата Плана, а у непосредној близини насеља, изграђене су две противградне станице које су у надлежности Републичког хидрометеоролошког завода Србије.

Према подацима Министарства заштите животне средине, на подручју обухвата Плана не налазе се *севесо постројења/комплекси*.

## ПЛАНСКИ ДЕО

У складу са Законом о планирању и изградњи, саставни део овог Плана су:

- правила уређења;
- правила грађења и
- графички део.

## I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

За потребе спровођења стратегије развоја насеља Жабаљ утврђују се правила уређења са којима се дефинише: концепција уређења карактеристичних целина и карактеристичних грађевинских зона одређених Планом; планирана намена површина; регулационе линије улица и јавних површина; генерални правци и коридори за саобраћајну, водну, комуналну, енергетску и комуникациону инфраструктуру; услови за уређење зелених и слободних површина; општа правила уређења простора са мерама заштите. Планираном стратегијом развоја насеља Жабаљ очекује се да се подстакне одржив и стабилан економски развој уз поштовање природне и створене споменичке околине и њене заштите, као и заштите животне средине, живота и здравља људи.

### 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Концепција уређења насеља Жабаљ се утврђује на основу валоризације постојећег стања: подручја, природних и створених услова, просторно-планске документације, специфичности насеља, планираних мера демографске политике, као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја. Према досадашњим биодинамичким карактеристикама популације, као и на основу планираних мера демографске политике и претпостављеног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2011-2031. год. прогнозиран је пад укупног броја становника, тако да ће 2031. године у Жабљу живети 8500 становника. Просечна величина домаћинства износиће 3 члана по домаћинству, а укупан број домаћинстава биће 2830.



**Табела 9. Пројекција укупног броја становника, домаћинстава и просечне величине домаћинства**

Насеље	Број становника		Индекс 2031/11	Прос. стопа раста 2011/31	Број домаћинстава		Просечна величина домаћинства	
	2011.г	2031.г			2011.г.	2031.г.	2011.г.	2031г.
<b>Жабалъ</b>	<b>9161</b>	<b>8500</b>	<b>92,8</b>	<b>-0,38</b>	<b>2958</b>	<b>2830</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>

На основу прогнозираног броја становника и броја домаћинстава и уз претпоставку позитивних миграционих демографских процеса (близина Новог Сада и могућност досељавања), дефинисано је ново грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља, дефинисана је површина за зону становања и услови за решавање стамбених потреба становника, услови за оснивање и развој нових радних комплекса, тј. обезбеђивање услова за остваривање права на рад, стварање услова за квалитетно задовољавање заједничких потреба становништва (потреба за образовањем, примарном здравственом заштитом, могућношћу за квалитетно испуњавање слободног времена и др.).

Сагледавањем затеченог стања (прикупљених података са терена и добијених услова од надлежних јавних комуналних и дистрибутивних предузећа) и прогнозираног броја становника, дефинисани су инфраструктурни капацитети, потреба за њиховим ширењем, односно, потреба за изградњом нових инфраструктурних капацитета.

Концепција уређења грађевинског подручја насеља Жабалъ у целости је ослоњена на постојећу урбанистичку матрицу. Просторни распоред и правац пружања постојећих уличних коридора је задржан, уз формирање нових, који се надовезују на постојеће. Постојећа и планирана мрежа улица образује насељске блокове, углавном правилног (правоугаоног) облика, са различитим, како по облику, тако и по величини периферним блоковима.

На основу прогнозираног броја и старосне структуре становништва, уз претпоставку позитивних миграционих демографских процеса, на основу евидентираног стања и капацитета:

- јавних служби;
  - објеката за задовољавање заједничких потреба становништва;
  - објеката за заштиту становништва и њихове имовине;
  - као и потребе за оснивањем нових јавних служби, комуналних и инфраструктурних садржаја, а у складу обавезама утврђеним плановима вишег реда;
- дефинисан је просторни развој јавних служби и предузећа, као и изградња и развој комуналних и инфраструктурних садржаја:

- 1.** У области васпитања и образовања у насељу постоји: предшколска установа, основна школа и средња школа, што је задовољавајуће за насеље овог нивоа. Оно што је у планском периоду неопходно решити јесте унапређење рада ових установа, првенствено уређењем и изградњом у складу са Правилницима који сваку појединачну област регулишу.
- 2.** У области социјалне и здравствене заштите у насељу постоји: центар за социјални рад; црвени крст и комплекс дома здравља са апотеком; садржаји који се задржавају на постојећој локацији, у постојећим површинама. У планском периоду радити на њиховој бољој доступности, осавремењивању и опремању са неопходним садржајима. Лечење и заштита животиња решаваће се у складу са Законом о ветеринарству у комплексима ветеринарских амбуланти/станица са могућношћу изградње и ветеринарске апотеке, као комплементарног садржаја или као засебног објекта.
- 3.** У области културе задржавају се постојећи садржаји, библиотека и мултифункционални центар. За задовољавање потреба становништва из ове области приоритетан задатак у планском периоду је обезбеђивање услова за организовање мултифункционалних центара на новим локацијама у оквиру зоне централних садржаја.
- 4.** У области спорта, рекреације и зеленила: унапређење постојећих садржаја у централном и северном делу насеља и изградња и уређење нових површина (проширење постојећих капацитета у блоку бр.: 15а и 28 и изградња нових у блоку број 35.), све у складу са положајем у насељу и просторним могућностима локације.



- 5.** Нови објекти и комплекси васпитања и образовања, социјалне и здравствене заштите, услуга из области културе и информисања, у јавном или приватном сектору, могу се планирати као пратећи садржај и унутар зоне централних садржаја, становања, радних садржаја или спорта и рекреације, као коплементарни садржаји.
- 6.** Од комуналних и инфраструктурних садржаја у планском периоду планирано је:
- задржавање постојећег гробља у блоку број 28 уз планирање његовог проширења;
  - задржавање пијаци на постојећој локацији у блоку број 5, са њеним проширењем и осавремењавањем;
  - реконструкција, модернизација и изградња железничке пруге и железничке станице и изградња капацитета за повезивање значајних корисника пруге;
  - задржавање постојећих саобраћајних терминала уз могућност изградње нових;
  - задржавање и реконструкција свих постојећих уличних коридора, уз дефинисање нових, како би се, уз њихово инфраструктурно опремање, неизграђене површине у насељу могле привести планираној намени;
  - задржавање постојеће и претходним плановима планиране локације водозавода уз спровођење мера санитарне заштите, изградњу неопходних објеката на мрежи и уз могућност и изградње постројења за поправку квалитета воде за пиће;
  - изградња мреже фекалне канализације у насељу са повезивањем на постројење за пречишћавање отпадних вода код Ђурђевог;
  - задржавање и унапређење постојећег система отворених канала како би се заштитиле површине унутар насеља и објекти од плављења атмосферским водама;
  - задржавање постојеће електроенергетске мреже, њен развој у планском периоду према потребама развоја конзума, реконструкција постојећих и изградња нових трансформаторских станица 20/0,4 KV напонског преноса;
  - задржавање постојећих капацитета гасоводне инфраструктуре и проширење у циљу задовољења потреба за природним гасом свих корисника на овом простору, уз измештање мерно-регулационе станице из централног дела насеља;
  - даље осавремењавање и економичан развој ЕК чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима, као и повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију ЕК мрежа;
  - озелењавање насеља ради стварања повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова и повећања естетског квалитета насељског пејзажа.

Концепцијом уређења насеља Жабалј задржане су све површине на којима је постојећа зона становања, рада, спорта, рекреације и зеленила. Планом су предвиђене следеће просторне интервенције, базиране на расположивим потенцијалима и ресурсима у насељу Жабалј, усклађене са плановима вишег реда:

- дефинисано је грађевинско подручје насеља, на основу прогнозираног броја становника, броја домаћинстава и уз претпоставку позитивних миграционих демографских процеса, усаглашено са планираном наменом површина;
- дефинисани су нови делови зоне становања у складу са просторним могућностима, као и могућност погушћавања постојеће зоне становања;
- дефинисани су нови делови зоне радних садржаја уз дефинисање планиране регулације уличних коридора;
- планирана је зона централних садржаја са дефинисањем услова за уређење и изградњу планираних јавних садржаја и њихових комплекса, као и садржаја јавне намене са мешовитим становањем (породични и вишепородични објекти) и пословним објектима;
- дефинисане су нове спортско-рекреативне и зелене површине, неопходне за задовољавање потреба садашњих и будућих становника Жабља;
- дефинисани су садржаји, као и услови за уређење и изградњу садржаја неопходних за развој туризма;
- дефинисане су зоне заштите градитељског наслеђа и услови њихове заштите;
- резервисане су површине за нове инфраструктурне садржаје (површине, коридори и објекти).



Планом се дефинишу:

- трасе и услови за уређење и изградњу бициклических и пешачких стаза;
- услови за изградњу површина за стационирање возила;
- услови за реконструкцију постојећих и изградњу нових инфраструктурних објеката и инфраструктурне мреже, као и услови за њихово ширење, са правилима грађења.

## 2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ

На основу валоризације постојећег стања: подручја, постојеће планске документације, специфичности насеља, планираних мера демографске политике као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у подручју обухвата Плана извршена је подела на карактеристичне целине и зоне.

### 2.1. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У подручју обухвата Плана извршена је подела на три урбанистичке целине<sup>3</sup>:

- грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља;
- грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља - коридор јавног пута и
- пољопривредно земљиште.

**Табела 10: Подела на урбанистичке целине у обухвату Плана**

Ред. бр.	Подела на урбанистичке целине у обухвату Плана	Површина			%
		ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља	777	77	84	96,31
2.	Грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља - коридор јавног пута	-	32	61	0,04
3.	Пољопривредно земљиште	29	45	21	3,65
Σ	<b>Површина обухвата Плана</b>	<b>807</b>	<b>55</b>	<b>66</b>	<b>100,00</b>

За наведене целине дају се правила уређења и правила грађења, а за целину „грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља“ дефинисана је подела и на урбанистичке зоне.

#### 2.1.1. Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Жабалј дефинише се овим Планом, границом грађевинског подручја насеља. Ова целина даље се разрађује кроз правила уређења и правила грађења. У овој целини извршена је даља подела простора на урбанистичке зоне и дата је намена површина, у складу са којом се даје спровођење Плана.

#### Граница грађевинског подручја насеља Жабалј

Опис границе грађевинског подручја почиње тачком број 1 на тремеђи катастарских парцела број 6935, 6934 и 10540/1 у КО Жабалј.

Од тачке број 1 граница иде у правцу југоистока, пратећи југозападне међе катастарских парцела број 10540/1, 10540/2, 100557, 10558, 10559, 10975, 8661, 8662/2, 8663/2, 8664/2, 8665/2 и 8665/1, потом сече катастарску парцелу број 10974/2, наставља југозападном међом катастарске парцеле број 8688 до тачке број 2 на тремеђи катастарских парцела број 8668, 8667/2 и 10973.

3 Графички приказ број 3. „Подела простора на карактеристичне целине и зоне“.





Након тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу североистока, северозападном међом катастарске парцеле број 10973 до тачке број 3 на тремеђи катастарских парцела број 8674/2, 8675 и 10973.

Од тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу југоистока секући парцелу број 10973 а потом пратећи југозападну међу катастарске парцеле број 8717 и пресецајући катастарску парцелу број 10972 долази до тачке број 4 на међи катастарских парцела број 10972 и 8722/1.

Након тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи северозападну међу катастарске парцеле 8722/1 до тачке број 5 на тремеђи катастарских парцела број 8722/1, 8722/2 и 10692/8.

Од тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу југозапада пратећи западну међу катастарске парцеле број 10692/8 до тачке број 6 на четворомеђи катастарских парцела број 10692/8, 8724/23, 8724/26 и 10692/7.

Након тачке број 6 граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи западне међе катастарских парцела број 10692/8, 8725/3 а потом се ломи и иде у правцу југозапада северном међом катастарске парцеле број 10696 након које се ломи и иде у правцу југоистока и југозапада пратећи западну и северну међу катастарске парцеле број 10694/3 до тачке број 7 на тремеђи катастарских парцела број 10694/3, 8789/1 и 10936/6.

Од тачке број 7 граница се ломи иде у правцу југозапада пратећи северну међу катастарских парцела број 10936/6, 10936/5 и 10936/4, до тачке број 8 на тремеђи катастарских парцела број 10936/4, 10756 и 8895/1.

Након тачке број 8 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи источну а потом северну и западну међу катастарске парцеле број 10756 до тачке број 9 на тремеђи катастарских парцела број 10756, 8900 и 8901.

Од тачке број 9 граница се ломи и иде у правцу запада и северозапада пратећи северне међе катастарских парцела број 8901, 8904, 8905, 8906, 8907, 8908, 8909, 10688 и 10685/1 а потом прати западну међу катастарске парцеле број 10685/2 до тачке број 10 на тремеђи катастарских парцела број 10685/2, 9041 и 9042.

Од тачке број 10 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи јужну међу катастарских парцела број 942, 9044 сече катастарску парцелу број 11010/2, даље, прати западну међу катастарске парцеле број 11010/2, сече катастарску парцелу број 10746/2 а потом се ломи и у правцу истока иде северном међом катастарске парцеле број 10746/2 до тачке број 11 на тремеђи катастарских парцела 10746/2, 10685/2 и 7290.

Након тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи западну међу катастарске парцеле број 10685/2 до тачке број 12 на тремеђи катастарских парцела број 10685/2, 10686 и 3103.

Од тачке број 12 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи североисточне међе катастарских парцела број 10686, 7242, 7243 и 7241/1 а потом сече катастарску парцелу 10961/2 и лемећи се иде у правцу североистока и северозапада пратећи западну међу катастарске парцеле број 10961/2 и североисточну међу катастарске парцеле број 10733/1 до тачке број 13 на тремеђи 10733/1, 7237/4 и 10941.

Након тачке број 13 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи североисточну међу катастарске парцеле број 10941 до тачке број 14 на тремеђи катастарских парцела број 10941, 7070/1 и 7070/2.

Од тачке број 14 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи северозападну међу катастарских парцела број 7070/1, 10952/1, 6970, 10954/1 и 6935 до тачке број 1, почетне тачке описа.

Укупна површина грађевинског подручја износи цца 777.76 ha.

### **2.1.2. Грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља - коридор јавног пута**

Грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Жабаљ - коридор јавног пута, дефинисано је катастарском парцелом број 10747/2, КО Жабаљ. Ова целина у обухвату Плана чини део државног пута II реда Жабаљ-Госпођинци. За ову целину директна је примена Плана, према правилима уређења датим у тачки: „5. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“.



### 2.1.3. Пољопривредно земљиште

У подручју обухвата Плана, као трећа целина је пољопривредно земљиште, које је заступљено у западном подручју обухвата Плана. Чини га пољопривредно земљиште неизграђено земљиште између канала и планиране обилазнице и планиране радне зоне. За ову целину дају се правила уређења и правила грађења за директну примену Плана.

## 2.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Унутар целине „грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља“ извршена је даља подела на пет урбанистичких зона<sup>4</sup>, према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама. То су:

- зона централних садржаја;
- зона становања;
- зона радних садржаја;
- зона спорта, рекреације и зеленила;
- зона комуналних и инфраструктурних садржаја.

Такође, ради лакше идентификације конкретних локација и ефикаснијег спровођења Плана, извршена је подела грађевинског земљишта у грађевинском подручју насеља Жабал на блокове (од 1-49).

**Табела 11: Подела планираног грађевинског подручја насеља на урбанистичке зоне**

Ред. бр.	Подела планираног грађевинског подручја насеља на урбанистичке зоне	Површина			%
		ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	Зона централних садржаја	09	16	86	1,18
2.	Зона становања	397	77	22	51,14
3.	Зона радних садржаја	168	48	44	21,66
4.	Зона спорта, рекреације и зеленила	28	67	18	3,69
5.	Зона комуналних и инфраструктурних садржаја	173	68	14	22,33
Σ	<b>Површина планираног грађевинског подручја насеља Жабал</b>	<b>777</b>	<b>77</b>	<b>84</b>	<b>100,00</b>

Правила уређења и правила грађења са могућим компатибилним наменама дају се по наведеним зонама.

### 2.2.1. Зона централних садржаја

Жабал је насеље градског карактера и општински центар истоимене општине. Према Регионалном просторном плану Аутономне покрајине Војводине, Жабал је локални, општински центар. У том смислу, у планском периоду у насељу Жабал неопходно је развијати секундарне, терцијарне и непривредне делатности у складу са функцијом општинског центра. Њен центар треба да опслужи, осим становништво Жабља, и становништво целе истоимене општине, а неке централне насељске функције треба да пружају услуге и становништву из контактних општина/градава.

Ужи центар насеља Жабал је у исто време и најстарији део насеља. То је најдинамичнији и највиталнији део насеља чијем се планирању и уређењу мора посветити нарочита пажња. Центар насеља представља место концентрације више различитих функција и објеката, место концентрације људи и кретања. У широј зони центра највеће учешће имају непривредне делатности намењене задовољавању јавних потреба и терцијарне делатности. Ове делатности ће у планском периоду имати све значајније место у насељу, по разноврсности, броју и потребним капацитетима својих објеката.

4 Погледати графички приказ бр. 3.



За потребе ефикаснијег активирања свих потребних насељских функција и њихових капацитета планирана је зона централних садржаја, која обухвата ужи центар насеља. Задржавају се сви постојећи централни садржаји са ангажованим површинама. Планирани су нови централни садржаји и елиминација оних садржаја и функција које по својој природи не припадају овој зони.

За потребе развоја и што квалитетније просторне организације центра насеља неопходно је:

- постојеће централне насељске функције задржати, осавременити и допунити новим, у складу са потребама развијеног насељског и туристичког центра;
- заштитити непокретна културна добра и амбијенталне вредности овог простора;
- планирати садржаје који повећавају степен атрактивности центра насеља;
- елиминисати садржаје непримерене овој зони;
- обезбедити неопходне паркинг површине за саобраћај у мировању (у уличном коридору, у двориштима јавних, пословних и стамбених објеката);
- изградити / реконструисати пешачке / бицикличке стазе, које ће повезати центар са осталим деловима насеља;
- заштитити и унапредити постојеће јавно зеленило у зони центра са примарним циљем очувања и подизања амбијенталних вредности центра и обезбеђивања пријатног окружења за кретање пешака / бициклиста (креирањем атрактивног централног парка, повезивањем насељских паркова уличним зеленилом са осталим јавним насељским зеленим површинама и спортско-рекреативним комплексима).

У оквиру планиране зоне централних садржаја налазе се или су планирани објекти јавне намене: општина; мултифункционални центар; МУП; ватрогасни дом и гаража; катастар; предшколска установа; основна школа од I - VIII разреда са предшколским образовањем; средња школа; центар за социјални рад; црвени крст; дом здравља и апотека; библиотека; јавно комунално предузеће; електродистрибуција и пошта. Од осталих централних садржаја ту су комплекси верског објекта, српска православна црква и католичка црква.

### 2.2.2. Зона становања

У грађевинском подручју насеља, по површини коју заузима, зона становања је доминантна намена.

За потребе дефинисања површине будуће зоне становања у насељу Жабаљ извршена је:

- анализа постојећег стамбеног фонда,
- анализа опште демографске ситуације,
- урађена је пројекције демографског развоја, броја и структуре домаћинства, како би се у планском периоду обезбедили услови за изградњу стамбеног фонда који ће задовољити све планиране потребе становништва и обезбедити квалитетне услове становања у насељу.

Уз плански основ да се простор за будућу стамбену изградњу обезбеђује и:

- у зони централних садржаја (као компатибилна намена);
- реконструкцијом постојећег стамбеног фонда уз могућност погушћавања (повећање спратности);
- заузимањем нових површина (на новим локацијама или пробијањем постојећих блокова);
- са претпоставком да може доћи до већег механичког прилива нових становника; очекује се да ће укупна планирана површина за зону становања задовољити потребе њених становника и обезбедити им квалитетне услове становања.

Планом се предлаже да се у оквиру зоне становања, а у зависности од положаја у насељу и услова за заштиту животне средине и комуналног реда, издвоји:

- породично и вишепородично становање и
- породично становање са посебним режимом.



Општи услови који би важили за зону становања су следећи:

- на грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња два објекта са стамбеном наменом (стамбена намена у целини, у већем или мањем делу објекта) уз поштовање степена изграђености, заузетости и сл.;
- на парцели вишепородичног становања није дозвољена изградња пословних, производних или складишних објеката.

Као пратеће активности у зони становања (компатибилне намене) могу се јавити:

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

а све у зависности од величине парцеле (ширина уличног фронта, дубина парцеле, површина парцеле), тј., ако постоје предуслови за организовање делатности која неће имати негативне утицаје на контактне објекте у зони становања, као што су бука, загађења ваздуха, воде и земљишта, токсичан отпад и слично.

Зона породичног и вишепородичног становања је зона која је по површини највише заступљена у грађевинском подручју насеља. Задржана је постојећа зона становања уз њено проширење на незаузете површине у насељу. Ова зона је планирана за реализацију стамбене зоне са појавним обликом породичних и вишепородичних стамбених објеката, са могућношћу реализације и само пословних садржаја на грађевинској парцели. Изградња економских и производних објеката није дозвољена на парцели вишепородичног становања. Дозвољена је изградња економских објеката уз породични стамбени и пословни објекат, изградња сточних стаја и свих економских објеката који су пратећи, односно обавезни садржај уз сточне стаје. Производне делатности мањих капацитета и трговина на велико у овој зони се могу дозволити, уз обезбеђивања услова заштите животне средине. Делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта и великим обимом транспорта негативно утичу на животну средину не могу се лоцирати у овој зони.

Зона породичног становања са посебним режимом је зона која је планирана у непосредној близини Јегричке и уз постојеће насељске канале (канал Копово и канал J-134). Ова зона је планирана за реализацију стамбене зоне са појавним обликом породичних стамбених објеката, са могућношћу реализације и само пословних садржаја на грађевинској парцели, али без могућности изградње вишепородичних стамбених и економских објеката. Производне делатности у овој зони се не могу дозволити. Не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта и великим обимом транспорта негативно утичу на животну средину.

### 2.2.3. Зона радних садржаја

Оживљавањем / развијањем и растом постојећих производних активности, као и стварањем неопходних просторних услова за оснивање нових прерађивачких капацитета и одговарајућих њима пратећих садржаја, створиће се услови за привредни развој насеља Жабалј. Привредни развој би требао да буде заснован на развоју различитих производних садржаја везаних првенствено за сировинско залеђе.

Тренутно не постоје просторно јасно издиференциране радне зоне у насељу. Постојећи индустријски капацитети су лоцирани на ободу насеља (већи и мањи радни комплекси), али постоје и појединачни мањи радни комплекси у самом насељу. У циљу бржег привредног развоја насеља дефинисане су површине и за нове радне садржаје, а уз планску изградњу и опремање са мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре створиће се предуслови за инвестирање (greenfield и brownfield инвестиције).



Планом су задржани сви постојећи радни комплекси чије даље пословање неће угрожавати контактну зону становања или зону централних садржаја, а планирано је и заузимање неизграђених површина ободом насеља. Највећи део радних садржаја је планиран у јужном и југоисточном делу насеља, за реализацију нових, првенствено производних, складишних и пословних објеката (и у комбинацијама).

За ову зону дата је даља подела на: појединачне пословно-производно-складишне комплексе и пословно-производно-складишну зону.

Појединачни пословно-производно-складишни комплекси у насељу су задржани и у складу са Планом дозвољена је изградња објеката, али није дозвољено повећање површине комплекса и обима делатности. Промена делатности у постојећим комплексима дозвољена је у само у пословање, а у складу са условима датим овим Планом.

Пословно-производно-складишна зона је највећим делом планирана уз државни пут Нови Сад - Зрењанин, за реализацију првенствено производних, складишних и пословних објеката (и у комбинацијама). Ободом насеља лоцирају се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и централним насељским садржајима. Препорука је да се у оквиру дефинисаног блока групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања.

У зависности од положаја у насељу, као препознатљиве планске просторне целине, може да се издвоји: источна радна зона, југоисточна радна зона, јужна радна зона и појединачни пословно-производно-складишни комплекси.

Источна радна зона заузима блокове бр. 28а, 31а и 31б где се налазе постојећи производно-складишни комплекси. Блок број 31а је изграђен, а блокови број 28а и 31б су мањим делом изграђени. Југоисточна радна зона формира се у блоковима бр. 36а, 47, 48 и деловима блокова бр. 39а, 43 и 49. Јужна радна зона формира се уз државни пут. Заузимаће блокове бр. 46 и 46а. По броју и величини радних садржаја који у њој могу бити лоцирани, ова радна зона је највећа и с тим у вези може да има приоритетну улогу у будућем привредном и друштвеном развоју насеља и општине Жабалј. У северозападном делу блоку број 46 се налази постојећи комплекс циглане.

За потребе ових зона неопходно је у планском периоду приоритетно реализовати све планиране коридоре приступних саобраћајница и инфраструктурно их опремити. Осим у зони радних садржаја и у склопу зоне становања дозвољена је изградња објеката за потребе организовања радних садржаја, као пратеће функције становању, и то само оних делатности које су компатибилне примарној функцији зоне - становању.

То су мањи производни, складишни и услужни капацитети, чија делатност нема негативан утицај на животну средину тј., не утичу на загађење земљишта, воде, ваздуха и не стварају буку и вибрације и који задовољавају услове изградње који су утврђени Планом (величина парцеле, степен изграђености, приступ на јавни пут, компатибилност са околним садржајима, усклађеност са окружењем у амбијенталном смислу итд.).

#### **2.2.4. Зона спорта, рекреације и зеленила**

У циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва Жабља и стварања могућности за задовољавање потреба становништва у области спорта и рекреације, Планом се обезбеђују услови за уређење и изградњу отворених, уређених рекреативних и спортских терена и објеката, јавних и у осталим облицима својине и јавних зелених површина. Према пројекцији демографског развоја и прогнозираном броју становника за плански период, а на основу планиране намене површина, очекује се да површина планирана за зону спорта, рекреације и зеленила обезбеди услове за задовољавање потреба становника насеља и околних места у планском периоду. У ове површине нису урачунате површине намењене спортско-рекреативним активностима у комплексима дечије установе, основне и средње школе.



За задовољавање потреба из области спорта, рекреације и физичке културе ту су, пре свега, постојеће површине: отворени спортски терени у центру насеља (блок број 21) и у северном делу насеља (блок број 15а), уз Јегричку (фудбалски терени, главни и помоћни), затим спортска хала у центру насеља (блок број 7) и хиподром у североисточном делу насеља (блок број 28). Уз канал Копово (блок бр. 35) планирани су нови отворени и затворени спортски терени, као и њима пратећи садржаји. У склопу свих наведених површина могуће су интервенције - увођење нових садржаја, уређење терена, изградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и сл., у циљу побољшања услова пружања услуге. Такође, мањи спортско-рекреативни садржаји комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, куглане и сл.) се могу развијати и на осталом земљишту, у зони становања или рада, као компатибилни садржаји.

Зелене површине у насељу су заступљене са парком и заштитним зеленилом на локацији:

- централни насељски парк, у делу блокова бр.: 5, 7, 19 и 21 и парковска површина у блоку број 16;
- заштитно зеленило у ободним деловима блокова бр.: 1а и 3 (заштита према Јегрички) и 44а и 45 (забрана градње у заштитном појасу магистралног гасовода).

У планском периоду уредити постојеће парковске површине. При реконструкцији уличних коридора посветити посебну пажњу подизању уличног зеленила (нарочито у уличном коридору централне насељске саобраћајнице), за потребе повезивања постојећих парковских површина. Реконструкцијом уличног зеленила створити услове за квалитетнију изолацију пешачких и бициклистичких токова и ободних зграда од колског саобраћаја, како би се обезбедили повољни санитарно-хигијенски и микроклиматски услови и повећао естетски квалитет насељског пејзажа.

### **2.2.5. Зона комуналних и инфраструктурних садржаја**

За задовољавање свакодневних потреба становништва у насељу неопходна је адекватна заступљеност са комуналним садржајима, опремљених на задовољавајући начин. Неопходни комунални и инфраструктурни садржаји за насеље Жабаљ су приказани као зона комуналних и инфраструктурних садржаја и то су: комплекс гробља, комплекс пијаце (зелена и робна пијаца; сточна и кванташка пијаца), полигон за обуку возача и паркинг теретних возила; железничко подручје (железничка пруга и железничка станица); улични коридори (главне и сабирне насељске саобраћајнице и др.); коридор државног пута; коридор обилазнице, коридор некатегорисаног пута; саобраћајни терминали (станица за снабдевање горивом, паркинг простор), извориште; каналско земљиште, канали, трансформаторске станице 20/0,4 kV, ГМРС и МРС.

## **3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

### **3.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**

У центру Жабља су лоцирани сви садржаји неопходни за обављање послова локалне самоуправе насељског и општинског нивоа.

У оквиру зоне централних садржаја планирани су централни садржаји јавне намене и централни садржаји за јавне намене са мешовитим становањем.

#### **3.1.1. Централни садржаји јавне намене**

Централни садржаји јавне намене су комплекси објеката јавне намене у јавној својини по основу посебних закона: општина; мултифункционални центар; туристичка организација; МУП; ватрогасни дом и гаража; катастар; предшколска установа;



основна школа; средња школа; центар за социјални рад; црвени крст; служба за запошљавање; дом здравља и апотека; библиотека; јавно комунално предузеће; електродистрибуција и пошта.

За потребе реконструкције, адаптације и санације постојећих објеката важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За потребе изградње нових објеката важи директна примена Плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

У области **државне управе и јавних предузећа** у насељу су заступљени: општина, мултифункционални центар, МУП, ватрогасни дом и гаража, катастар, јавно комунално предузеће, електродистрибуција и пошта. Наведени садржаји обезбеђују услове за задовољавање потреба становника насеља Жабаљ, а и становништва истоимене општине.

**Социјална заштита и предшколско васпитање и образовање** у насељу Жабаљ је организовано преко Центра за социјални рад и Предшколске установе „Детињство“. Преко центра за социјални рад је организован социјални рад на територији целе општине Жабаљ. За потребе насеља Жабаљ, у објекту предшколске установе се налазе јаслице, вртић, целодневни боравак, као и просторије за смештај деце-припрема за школу.

**Образовање** у Жабљу је заступљено са осмогодишњом и средњом школом у центру насеља. Основна школа „Милош Црњански“ је осмогодишња школа коју похађа око 900 ученика. Основна школа је општег типа. Настава се одвија у две смене у 42 одељења (3 одељења за ученике са специјалним потребама). Школски комплекс има отворене спортске терене: рукометно и кошаркашко игралиште, има зелену површину (нема школски врт) и нема паркинг површине. Зграда средње школе саграђена је још за време Аустроугарске монархије, 1911. године. У Средњој школи „22 октобар“ настава се одвија у једној смени. Школа заступа три подручја рада: гимназија, економија и машинство. Настава се изводи у два објекта: у централној згради и у школској радионици у Улици Светог Николе. На подручју насеља Жабаљ, а ни на територији Општине, нема високошколске установе.

**Здравствена заштита** становника Жабља обезбеђена је преко Дома здравља и апотеке. Дом здравља је организован територијално по насељима општине Жабаљ са радним јединицама - здравственим станицама, а струковно по службама. У дому здравља пружају се услуге примарне здравствене заштите у оквиру: службе опште медицине, диспанзера за здравствену заштиту жена, диспанзера за здравствену заштиту деце и омладине, стоматолошке здравствене заштите. Дом здравља има лабораторијску, радиолошку, ултразвучну и ЕМГ дијагностику, а организован је рад и неких специјалистичких служби. Здравствена заштита домаћих животиња у Жабљу обезбеђена је радом ветеринарске станице (ветеринарска делатност у станици обухвата бригу о здрављу животиња на фармама, бригу о здрављу кућних љубимаца, клиничко-патолошке и друге дијагностичке активности које се односе на животиње, превоз оболелих животиња и др.).

**Култура, информатичка делатност и комуникације:** заступљени су преко библиотекарске делатности и локалне радио станице „Наш радио Жабаљ“. Библиотекарска делатности организована је у Библиотеци „Вељко Петровић“ Жабаљ. Народна библиотека основана је 1962. године као матична библиотека. Данас је то јавна библиотека, која задовољава потребе грађана на целокупној територији општине Жабаљ у оквиру које је и „Завичајни фонд“.



Укупан фонд библиотеке, на нивоу општине, износи око 60.000 књига. Библиотека је смештена у објекту из 19. века у централном делу насеља Жабаљ. У објекту библиотеке планирано је обезбеђивање услова за организовање мултифункционалног центра.

### 3.1.2. Централни садржаји за јавне намене са мешовитим становањем

У оквиру ове зоне заступљено је мешовито становање (вишепородични и породични стамбени објекти), као и остали садржаји примерени за централну зону: пословање свих врста, комерцијални садржаји, спорт и рекреација, објекти културе, верски објекти и други садржаји чија је основна функција задовољавање свакодневних потреба грађана (угоститељство, пошта, банка и сл.). Од значајнијих централних садржаја намењених за јавно коришћење у другим облицима својине ту су комплекс верског објекта и комплекс ветеринарске станице.

Постојећи вишепородични и породични стамбени објекти се задржавају уз могућност реконструкције, доградње и надоградње, а према условима из Плана. При изградњи нових вишепородичних и породичних стамбених објеката стимулисати инвеститоре да у приземљу и деловима објеката уз улицу отварају трговине, угоститељске и занатске радње, пословне просторије, агенције, канцеларије, садржаје из области социјалне и здравствене заштите становништва, васпитања и образовања, културе, спорта и рекреације. Услови за изградњу стамбених објеката дају се у оквиру зоне становања. Такође, поред становања, већу заступљеност у овој зони треба да имају пословни објекти са терцијарним делатностима: трговина, угоститељство, различите врсте услуга. У овој зони ове делатности у планском периоду треба да имају значајније место и по разноврсности, по броју, а и по потребним капацитетима својих објеката.

У овој зони није дозвољено лоцирати објекте у којим се обављају делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, као и обимом транспорта, могу негативно да утичу на животну средину (индустрија, пољопривредна производња, складишта и слично). За све оне постојеће објекте и делатности које по својој природи не припадају зони централних садржаја, а налазе се у њој, треба тражити начин за њихову дислокацију у периферне делове насеља.

У планском периоду треба интензивирати активности на унапређењу и заштити амбијенталних вредности, дефинисању препознатљивог изгледа улица, стаза, линеарних праваца, утврђивању реперних тачака и посебних урбаних обележја, са наглашавањем изузетних просторних вредности.

За потребе реконструкције, адаптације и санације постојећих објеката и за потребе изградње нових објеката важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За потребе изградње нових објеката намењених чистом пословању (установе организоване као приватне службе), за угоститељске објекте и објекте трговине на мало већих капацитета важи директна примена Плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

Изградња новог комплекса верског објекта дозвољена је у овој зони на основу претходно израђеног плана детаљне регулације који ће сагледати шире окружење и утицај објекта и комплекса на исти.





### 3.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

У насељу ће и даље бити заступљена два основна типа стамбених објеката: породични и вишепородични стамбени објекти.

У складу са Законом о становању и одржавању зграда породични стамбени објекат је објекат са максимално две стамбене јединице. Вишепородични стамбени објекат је објекат са три и више стамбених јединица. Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта намењено пословању.

Породични стамбени / стамбено-пословни / пословно-стамбени објекти су као основни садржај заступљени у зони становања (породично и вишепородично становање, породично становање са посебним режимом) и у зони централних садржаја, а унутар других насељских зона могу да се појаве само као пратећи садржаји. У зони становања (породично и вишепородично становање, породично становање са посебним режимом) и у зони централних садржаја за јавне намене са мешовитим становањем дозвољена је изградња породичних стамбених / стамбено-пословних / пословно-стамбених објеката максималне спратности П + 1 + Пк, а у осталом делу насеља где је дозвољена изградња ових објеката, њихова максимална спратност је П + Пк.

За задовољење свакодневних и повремених потреба становништва, као пратеће активности становању као основном садржају, дозвољено је организовање следећих компатибилних делатности и садржаја:

- снабдевање становника;
- задовољавања друштвених потреба деце, омладине и одраслих;
- делатности здравствене и социјалне заштите;
- културне, спортске и друге друштвене активности општег карактера;
- угоститељске услуге;
- обављање занатских и услужних делатности (уз обезбеђење услова заштите животне средине);
- производне и пословне делатности мањег обима (уз обезбеђење услова заштите животне средине);

а у зависности од положаја парцеле у насељу и њене величине (ширина уличног фронта, дубина парцеле, површина парцеле) тј, ако постоје предуслови за организовање делатности која неће имати негативне утицаје на стамбене објекте у окружењу, као што су бука, загађења ваздуха, воде и земљишта, токсичан отпад и слично.

За потребе реконструкције, адаптације и санације постојећих објеката и за потребе изградње нових објеката важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За потребе изградње нових објеката намењених чистом пословању (за установе организоване као приватне службе), за угоститељске објекте и објекте трговине на мало већих капацитета, за производње објекте (без становања), уз услов да објекти, односно делатност не угрожавају животну средину и за проширење капацитета постојећих фарми, важи директна примена Плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За делове зоне становања где је неопходно дефинисати нове уличне коридоре, обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана, на основу смерница и мера заштите дефинисаних Планом и према графичком прилогу број 8 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“.



### 3.2.1. Породично и вишепородично становање

Ова зона је намењена првенствено изградњи стамбених објеката. У овој зони је дозвољена изградња породичних и вишепородичних стамбених/стамбено-пословних/пословно-стамбених објеката, затим објеката намењених производним делатностима малог обима и трговина на велико, економских објеката уз стамбени и пословни објекат, уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

У овој зони вишепородични стамбени/стамбено-пословни/пословно-стамбени објекти могу да буду заступљени (осим у зони централних садржаја), само у деловима блокова који се наслањају на главне насељске саобраћајнице (уз улице: Николе Тесле, Светог Николе и Чурушка). Уз наведене улице дозвољена је изградња вишепородичних стамбених/стамбено-пословних/пословно-стамбених објеката максималне спратности П + 4 + Пк. На парцели вишепородичног стамбеног објекта није дозвољена изградња објеката намењених производним и пословним делатностима и економских објеката уз стамбени и пословни објекат.

У зони становања дозвољен је узгој 5 условних грла, а изградња фарми дозвољена је само у блоковима бр.: 31, 49, 39а, 43 и 45.

### 3.2.2. Породично становање са посебним режимом

Породично становање са посебним режимом је планирано уз Јегричку и уз постојеће насељске канале. У овој зони дозвољена је изградња породичних стамбених/стамбено-пословних /пословно-стамбених објеката и пословних објеката мањих капацитета. Није дозвољена изградња вишепородичних стамбених/стамбено-пословних/пословно-стамбених објеката, објеката намењених производним делатностима, трговина на велико и економских објеката уз стамбени и пословни објекат.

## 3.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ РАДНИХ САДРЖАЈА

Оживљавањем и развојем постојећих производних активности, као и организовањем и развојем различитих производних садржаја везаних за сировинско залеђе или развојем садржаја везаних за велике индустријске произвођаче, биће заснован привредни развој насеља Жабаљ.

Планом се обезбеђују значајне површине за развој различитих пословних, производних и складишних садржаја.

Услови за развијање најзначајнијих и највећих производних и складишних капацитета дају се унутар зоне радних садржаја. У оквиру зоне радних садржаја лоцирају се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са осталим насељским садржајима. Унутар зоне радних садржаја извршена је подела у складу са постојећом заступљеношћу радних садржаја и њихових делатности које имају сличан степен могућег штетног утицаја на околину и то на:

- појединачне пословно-производно-складишне комплексе;
- пословно-производно-складишну зону.

Уз пословање и рад као основни садржај (дају се услови за изградњу: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат, пословно-производно-складишни објекат), у овој зони дозвољено је организовање и следећих компатибилних садржаја и делатности:

- становање (дозвољена је изградња стамбених објеката и то само породичних стамбених објеката);



- објеката јавне намене и то за задовољење свакодневних потреба становништва: снабдевање становника; делатности из области васпитања и образовања; делатности здравствене и социјалне заштите; спортске и друге друштвене активности општег карактера; угоститељске услуге; занатске и услужне делатности и сл.

### 3.3.1. Пословно-производно-складишни комплекс

Појединачни пословно-производно-складишни комплекси у насељу су задржани и у складу са Планом дозвољене су измене попут изградње, реконструкције и адаптације објеката, али није дозвољено повећање површине комплекса и обима делатности. Промена делатности у постојећим комплексима дозвољена је само у пословање, а у складу са условима из Плана.

За потребе изградње, реконструкције, доградње, адаптације и санације постојећих објеката важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

### 3.3.2. Пословно-производно-складишна зона

У пословно-производно-складишној зони као основни садржај планирана је изградња главних објеката (пословних, производних и складишних и изградња објеката у наведеним комбинацијама), као и њихових помоћних објеката. Дозвољене су све производне, пословне и услужне активности већег обима, укључујући и складишне и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђивање услова заштите животне средине. Изградња фарми дозвољена је у „Југоисточној радној зони“ (блокови бр. 36а, 47, 48 и делови блокова бр. 39а, 43 и 49).

У постојећим комплексима, а за потребе изградње, реконструкције, доградње и надоградње, адаптације и санације објеката, важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За нове радне комплексе, као и за постојеће радне комплексе, ако мењају постојећу делатност, значајније повећавају капацитет производње или проширују постојећи комплекс, важи директна примена Плана, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

У пословно-производно-складишној зони, где је према графичком прилогу број 6 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“ прописан план детаљне регулације, обавезна је израда истог на основу смерница и мера заштите дефинисаних овим Планом.

## 3.4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА

Планом се задржавају све постојеће површине и комплекси намењени за спорт, рекреацију и туризам. **Физичка култура и спортске активности** су омогућене и организоване преко: наставе физичког васпитања у основној и средњој школи, у спортској дворани у Жабљу, спортским теренима на отвореном за рукомет, кошарку и одбојку иза зграде општине, фудбалском терену у северном делу насеља, на



слободним, неизграђеним зеленим површинама, које се користе као отворени терени, неуређени и неопремљени (уз реку, канале). На источном ободу насеља налази се и хиподром. Спортска дворана у Жабљу поседује две сале: велика сала намењена за рукомет, кошарку, одбојку и фудбал и мала сала намењена за борилачке спортове, стони тенис, пикадо и др. Капацитет велике сале је 1200 места. Дворана има и две свлачионице са тушевицама.

Спортска хала тренутно задовољава потребе за одржавањем физичке наставе и физичког васпитања основне и средње школе и одржавање спортских такмичења у различитим спортовима (спортска дворана је изграђена по стандардима потребним за европска и светска такмичења). У Жабљу је организовано више спортских организација: фудбалски клуб, кошаркашки клуб, одбојкашки клуб, рукометни клуб, шаховски клуб, коњички клуб и др. У складу са планираном наменом изградити нове спортско-рекреативне комплексе са могућношћу изградње отворених, уређених простора, погодних за различите врсте спортских активности, са уређеним санитарним просторијама, осталим пратећим просторијама, уређеним површинама и садржајима за најмлађе, туристичким капацитетима и сл.

### 3.4.1. Спортски/рекреативни/туристички комплекс

У овој зони планирана је изградња главних објеката: спортских објеката и терена и њихових помоћних објеката. Обавезна је реализација прво површине или објекта са наменом за потребе спорта или рекреације. Зелене површине у овим комплексима обавезно се морају хортикултурно уредити.

Уз спортску / рекреативну делатност као основни садржај, у овој зони дозвољено је организовање пратећих активности, као компатибилних садржаја:

- становање (дозвољена је изградња једног стамбеног објекта и то само породичног стамбеног објекта);
- објеката јавне намене и то за задовољење свакодневних потреба становништва: снабдевање становника; делатности из области спортског васпитања и образовања; делатности здравствене и социјалне заштите; друге друштвене активности општег карактера; угоститељске услуге (услуге хране, пића и смештаја); занатске и услужне делатности и сл.

У постојећим спортско / рекреативним комплексима, за потребе изградње, реконструкције, доградње, адаптације и санације објеката важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За спортско / рекреативне комплексе, где је према графичком прилогу број 9 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“ прописана израда урбанистичког пројекта, важи директна примена Плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За спортско / рекреативне комплексе, где је према графичком прилогу број 9 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“ прописан план детаљне регулације, обавезна је израда истог на основу смерница и мера заштите дефинисаних овим Планом.



### 3.4.2. Парк/сквер

Постојећу зелену површину на Тргу Светог Саве и две мање зелене површине планиране у форми сквера парковски формирати, тако да испуне своје основне функције као зелене површине јавног коришћења (побољшање микроклимата, организација одмора и рекреација становништва). У том смислу, мрежом парковских путева и стаза повезати све композиционе елементе (плато, групе зеленила, цветњаке).

Зонирањем површина у парку се могу издвојити: миран одмор и шетња, рекреација (стазе, справе за вежбање и мањи спортски терени) и дечија игралишта за предшколски узраст. Парковски уређене површине опремити вртно-архитектонским елементима (справе за игру деце, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења, фонтане и др.). У оквиру парковске површине није дозвољено градити објекте чија је функција супротна основној функцији парка.

У деловима насеља, где је према графичком прилогу број 6 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“ прописан план детаљне регулације, обавезна је израда истог на основу смерница и мера заштите дефинисаних овим Планом. У оним деловима насеља где је директна примена Плана, изградња и уређење парка се врши према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

### 3.4.3. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило у насељу је заступљено у северном делу насеља, уз Јегричку и у југоисточном делу насеља, као заштитни појас магистралног гасовода. За заштитно зеленило важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу и
- мерама заштите.

Планирано је само озелењавање, тј. забрана градње објеката високо и ниско градње (дозвољено је само полагање инфраструктуре).

## 3.5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА У ЗОНИ КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

У планском периоду планирано је да се у насељу задрже све постојеће комуналне и инфраструктурне површине и објекти. У планском периоду неопходно их је уредити и изградити/реконструисати у складу са савременим захтевима за обављање радног процеса и коришћења. Такође, неопходно је и изградити нове, недостајуће комуналне и инфраструктурне садржаје. У насељу су, као постојећи садржаји, заступљени: комплекс гробља, комплекси пијаце (зелена и робна пијаца, сточна и кванташка пијаца, железничко подручје, улични коридори, саобраћајни терминал (станице за снабдевање горивом), комплекс изворишта, канали, трансформаторске станице, комплекс ГМРС и комплекс МРС. Као планирани садржаји планиран је полигон за обуку возача и паркинг простор. Комплекс зоохигијенске службе, која би опслуживала територију општине Жабаљ, према захтеву Општине ће се планирати у КО Ђурђево, у оквиру комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода (у складу са Законом о ветеринарству).

У посебним случајевима, на површинама јавне намене намењеним за изградњу комуналних/инфраструктурних садржаја, као пратеће активности дозвољено је организовање пословне делатности у привременим објектима, а по условима корисника јавне својине.



На осталим површинама намењеним за изградњу комуналних / инфраструктурних садржаја дозвољено је организовање пратећих садржаја као и у зони производних, складишних и пословних комплекса.

### 3.5.1. Комплекс гробља

У североисточном делу насеља, у блоку број 28, је насељско гробље. На гробљу је изграђена капела. Гробље се налази на ободу насеља и ако се укаже потреба за његовим проширењем постоји могућност ширења гробља на контактну пољопривредно земљиште. У оквиру комплекса гробља дозвољена је изградња објеката за потребе давања услуге сахрањивања, кремације, похране пепела, организовања даћа и помена, каменорезачких и грађевинских услуга за потребе изградње и одржавања садржаја на гробљу.

За потребе реконструкције, адаптације и санације постојећих објеката важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За потребе изградње нових објеката високоградње и за потребе реконструкције и проширења гробља, а према графичком прилогу број 6 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“, важи директна примена Плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

### 3.5.2. Комплекс пијаце

У овим комплексима дозвољена је изградња само објеката високоградње и инфраструктурних објеката у функцији примарне намене.

**Зелена и робна пијаца** се налази у центру насеља, у блоку број 5. У погледу локације и површине задовољава основне потребе становника Жабаљ.

У планском периоду неопходно је радити на побољшању приступа пијаци, на њеној техничкој опремљености и задовољавању санитарно-хигијенских услова.

За потребе реконструкције, адаптације и санације постојећих објеката важи директна примена Плана, а за потребе нове изградње обавезна је израда урбанистичког пројекта (за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације), а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

У северном делу насеља, у блоку бр. 15а, се налази слободна површина односно простор који се користи за потребе **сточне и кванташке пијаце**. У време када се не одвија делатност везана за сточну и кванташку пијацу овај простор се користи као **полигон за обуку возача**.

За потребе дефинисања **сточне и кванташке пијаце / полигон за обуку возача** обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана на основу смерница и мера заштите дефинисаних Планом.

### 3.5.3. Железничко подручје

Железнички коридор тангира северозападни део насеља и ограничава ширење грађевинског подручја насеља на северозапад.



На посматраном подручју, у блоку број 3, се налази постојећа железничка инфраструктура са припадајућим земљиштем и објектима:

- железничка пруга, на којој је организован јавни путнички и теретни железнички саобраћај;
- железничка станица.

За потребе дефинисања планских решења обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана, на основу смерница и мера заштите дефинисаних Планом и према графичком прилогу број 6 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“.

#### **3.5.4. Улични коридори**

Улични коридори су углавном прави и широки, са асфалтираним саобраћајницама и озелењени, пружају довољно простора за смештај свих видова постојеће и планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктурне мреже, као што су: водовод, фекална и атмосферска канализација, електроенергетска, гасна и електронска комуникациона мрежа. Нови улични коридори предвиђени су у блоковима број: 1, 2, 4а, 15а, 36, 36б, 36в, 39, 39а, 44, 44а, 46 и 46а, а колски приступи у блоковима бр.: 5, 7, 19, 21, 44 и 46.

За потребе изградње, реконструкције, адаптације и санације инфраструктурних објеката у постојећим уличним коридорима важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За потребе дефинисања нових уличних коридора неопходна је израда одговарајућег урбанистичког Плана на основу смерница и мера утврђених овим Планом, а према графичком прилогу број 6 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“.

#### **3.5.5. Саобраћајни терминали**

**Станице за снабдевање горивима (ССГ)** се задржавају на постојећим локацијама, у блоку број 7 и 13, уз могућност реконструкције у складу са законском регулативом.

Изградња нових станица за снабдевање горивима, аутосервиса и саобраћајних терминала дозвољена је у зони радних садржаја и на улазно/излазним правцима у насеље. Евентуално, изградња ових садржаја дозвољена је и у другим зонама (осим у посебно осетљивој, зони централних садржаја), уз обавезу да микролокација мора да испуни саобраћајне, противпожарне, еколошке и друге потребне услове.

За потребе реконструкције, адаптације и санације постојећих објеката ССГ-а важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За реализацију нових ССГ-а важи директна примена Плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

**Паркинг простор** је планиран у блоку бр. 15а, за потребе паркирања возила корисника комплекса фудбалског терена, туристичко-рекреативног комплекса и сточне и кванташке пијаце, односно полигона за обуку возача.

За потребе дефинисања паркинг простора обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана, а све на основу смерница и мера заштите из Плана.



### 3.5.6. Комплекс изворишта

Постојећи комплекс изворишта, где се припрема воде за пиће, се налази у северозападном ободном делу насеља у блоку број 4а, на који је прикључен насељски водовод. За потребе нове пословно-производно-складишне зоне планиран је комплекс изворишта и у блоку број 49, за потребу припреме техничке воде.

Изградња и уређење комплекса изворишта у блоку број 4а ће се реализовати на основу Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За комплекс изворишта, реализација ће се вршити на основу Урбанистичког пројекта, уз поштовање следећих смерница:

- У складу са условима и правилима надлежних институција и јавних предузећа, дефинисати обухват Плана и физичке карактеристике простора за изградњу у погледу габарита и опремљености потребном саобраћајном и комуналном инфраструктуром;
- Дефинисати основне урбанистичке показатеље, спратност објеката и друге услове за уређење и изградњу, у складу са законском регулативом која ову област уређује, када буду познати конкретни садржаји.

У оквиру изворишта за снабдевање водом за пиће и за санитарно-хигијенске потребе, одредити зоне санитарне заштите дефинисане Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта за водоснабдевање.

Унутар комплекса изворишта могу се градити објекти који су искључиво у функцији водоснабдевања, и у складу са његовом основном наменом. Дефинисати положај бунара унутар изворишта и у складу са положајем бунара дефинисаће се и комплекс бунара, који представља уједно и прву зону санитарне заштите.

Прва зона санитарне заштите - зона непосредне заштите бунара мора бити ограђена. У комплексу се граде/постављају типске бунарске кућице према одабраној технологији. Бунари се повезују на цевовод одговарајућег капацитета, а повезују се и на нисконапонску електро мрежу и на електронску комуникациону мрежу.

Дозвољено је постављање капије само према регулационој линији инфраструктурног коридора, уз напомену да се капије не могу отворати ван регулационе линије.

### 3.5.7. Канал

У обухвату Плана се пружају мелиорациони канали из система за одводњавање „Јегричка“ (J-134, J-78, J-78-5 и J-78-6) који примају сувишне атмосферске воде са површине грађевинског подручја. Да би се канали могли одржавати у оквиру својих хидрауличких параметара, нужно је очувати каналски појас преко којег ће се обезбедити пролаз за грађевинску механизацију за одржавање канала. Јегричка је део јединственог система ДТД са диригованим водним режимом који се одржава на прописан начин и у зони насеља Жабалј има следећи режим:

- максимални ниво 75,50 mANV;
- минимални ниво 74,50 mANV;
- радни ниво (најдуже трајања) 75,00 – 75,30 mANV.

За потребе уређења каналског земљишта директно се примењује План према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.





### 3.5.8. Трансформаторска станица, комплекс ГМРС и комплекс МРС

У центру насеља (блок број 7) и у пословно-производно-складишној зони (блок бр.: 47 и 48), за потребе потребе снабдевања електричном енергијом тих делова насеља Жабаљ, планиране су површине за изградњу дистрибутивних **трансформаторских станица**. За потребе изградње, реконструкције, адаптације и санације објекта трансформаторске станице важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За снабдевање гасом насеља изграђени су **МРС-а и комплекс ГМРС-а**.

Комплекс ГМРС-а је лоциран у јужном делу насеља. За потребе изградње, реконструкције, адаптације и санације објекта важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

За МРС у парку (центар насеља, катастарска парцела број 889) планирано је измештање. Нова локација МРС је планирана на улазу у насеље са југа, уз ГМРС. Локацију утврдити и ускладити са условима и сагласности надлежног дистрибутера за гас уз израду одговарајућег урбанистичког Плана, на основу смерница и мера утврђених овим Планом, а према графичком прилогу број 6 „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“.

### 3.6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА – КОРИДОР ЈАВНОГ ПУТА

Коридори јавног пута представља део државног пута ДП II реда број у обухвату Плана, са асфалтираном саобраћајницама и јавним путним зеленилом и постојећом ширином регулације која пружа довољно простора за смештај свих видова постојеће и планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктурне мреже, као што су: водовод, фекална и атмосферска канализација, електроенергетска, гасна и електронска комуникациона мрежа. За потребе изградње, реконструкције, адаптације и санације саобраћајне и друге комуналне инфраструктурне мреже важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.

### 3.7. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

У обухвату Плана, у његовом ободном западном делу, из грађевинског подручја насеља издвојено је пољопривредно земљиште. Ово пољопривредно земљиште се нашло између грађевинског подручја насеља и планиране обилазнице, која га одваја од контактеног пољопривредног земљишта у атару Жабља. У оквиру ове зоне издвојено је обрадиво пољопривредно земљиште и коридор некатегорисаног атарског пута. У коридору атарског пута је дозвољено полагање инфраструктуре, у складу са условима управљача пута. На површини дефинисаној као обрадиво пољопривредно земљиште дозвољена је изградња: салаша, воћарско-виноградских објекта, пољопривредних радних комплекса и рибњака.

За потребе изградње, реконструкције, адаптације и санације објекта важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.



## 3.8. БИЛАНС ПОВРШИНА

Табела 12: Биланс површина у подручју обухвата Плана

Ред. бр.	ОБУХВАТ ПЛАНА СА ПЛАНИРАНИМ УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА, ЗОНАМА И НАМЕНОМ ПОВРШИНА	Површина			%
		ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА</b>	<b>777</b>	<b>77</b>	<b>84</b>	<b>96,31</b>
1.1.	<b>ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА</b>	<b>09</b>	<b>16</b>	<b>86</b>	<b>1,13</b>
	<b>Централни садржаји јавне намене</b>	<b>04</b>	<b>72</b>	<b>17</b>	<b>0,58</b>
	- Општина са мултифункционалним центром	-	31	15	
	- Мултифункционални центар	-	45	54	
	- МУП	-	15	57	
	- Ватрогасни дом и гаража	-	13	95	
	- Катастар	-	05	60	
	- Предшколска установа	-	42	40	
	- Основна школа од I-VIII разреда са предшк. образовањем	-	97	70	
	- Средња школа	01	33	27	
	- Центар за социјални рад	-	04	93	
	- Црвени крст	-	04	07	
	- Дом здравља и апотека	-	21	86	
	- Библиотека	-	16	22	
	- Јавно комунално предузеће	-	17	29	
	- Електродистрибуција	-	34	81	
	- Пошта	-	03	38	
	<b>Центр. садржаји за јавне намене са меш. становањем</b>	<b>04</b>	<b>44</b>	<b>69</b>	<b>0,55</b>
	- Верски објекат	-	36	03	
	- Остали центр. садр. за јавне намене са меш. становањем	04	08	66	
1.2.	<b>ЗОНА СТАНОВАЊА</b>	<b>397</b>	<b>77</b>	<b>22</b>	<b>49,26</b>
	<b>Породично и вишепородично становање</b>	357	08	30	<b>44,22</b>
	<b>Породично становање са посебним режимом</b>	40	68	92	<b>5,04</b>
1.3.	<b>ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА</b>	<b>168</b>	<b>48</b>	<b>44</b>	<b>20,86</b>
	<b>Пословно-производно-складишни комплекс</b>	13	54	58	<b>1,67</b>
	<b>Пословно-производно-складишна зона</b>	154	93	86	<b>19,19</b>
1.4.	<b>ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА</b>	<b>28</b>	<b>67</b>	<b>18</b>	<b>3,55</b>
	<b>Спортски/рекреативни/туристички комплекс</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>13</b>	<b>2,13</b>
	- Отворени спортски терени	-	46	63	
	- Комплекс спортске хале	-	50	94	
	- Комплекс туристич.-рекр. комплекса	04	22	66	
	- Комплекс фудбалског терена и туристич.-рекр. комплекса	03	34	60	
	- Хиподром	08	65	30	
	<b>Парк/сквер</b>	<b>01</b>	<b>68</b>	<b>07</b>	<b>0,21</b>
	<b>Заштитно зеленило</b>	<b>09</b>	<b>78</b>	<b>98</b>	<b>1,21</b>
1.5.	<b>ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА</b>	<b>173</b>	<b>68</b>	<b>14</b>	<b>21,51</b>
	<b>Комплекс гробља</b>	<b>08</b>	<b>22</b>	<b>05</b>	<b>1,02</b>
	<b>Комплекс пијаце</b>	<b>03</b>	<b>87</b>	<b>80</b>	<b>0,48</b>
	- Зелена и робна пијаца	-	29	63	
	- Сточна и кванташка пијаца, полигон за обуку возача	03	58	17	
	<b>Железничко подручје</b>	<b>16</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>2,04</b>
	<b>Обилазница, коридор кроз насеље-план</b>	<b>122</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>15,12</b>
	<b>Улични коридор</b>				
	<b>Саобраћајни терминал</b>	<b>01</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>0,20</b>
	- Станица за снабдевање горивом	-	30	67	
	- Паркинг простор	01	32	96	
	<b>Комплекс изворишта</b>	<b>06</b>	<b>29</b>	<b>52</b>	<b>0,78</b>
	<b>Канал</b>	<b>15</b>	<b>01</b>	<b>56</b>	<b>1,86</b>
	<b>Трансформаторска станица</b>	-	<b>01</b>	<b>35</b>	
	<b>Комплекс ГМРС</b>	-	<b>02</b>	<b>11</b>	<b>0,01</b>
	<b>Комплекс МРС<sup>5</sup></b>	-	<b>01</b>	<b>50</b>	
2.	<b>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂ. ПОДРУЧЈА НАСЕЉА-КОРИДОР ЈАВНОГ ПУТА</b>	-	<b>32</b>	<b>61</b>	<b>0,04</b>
3.	<b>ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>29</b>	<b>45</b>	<b>21</b>	<b>3,65</b>
3.1.	<b>ОБРАДИВО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>28</b>	<b>54</b>	<b>38</b>	<b>3,53</b>
3.2.	<b>КОРИДОР НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА</b>	-	<b>95</b>	<b>44</b>	<b>0,12</b>
Σ	<b>ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПЛАНА</b>	<b>807</b>	<b>55</b>	<b>66</b>	<b>100,00</b>

Површине унете у табелу добијене су графичким читавањем са графичких прилога.

5 За комплекс МРС дата је минимална површина потребна за изградњу.



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

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

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

На графичком приказу бр. „5. Саобраћајно решење са регулационо-нивелационим планом улица и површина јавне намене“ је дат приказ површина јавне намене у грађевинском подручју насеља. То су:

##### 1. Централни садржаји јавне намене:

- површине и објекти државне управе и јавна предузећа: општина, МУП, ватрогасни дом и гаража, катастар, јавно комунално предузеће, електродистрибуција и пошта;
- површине и објекти из области васпитања и образовања: предшколска установа, основна школа са предшколским образовањем и средња школа;
- површине и објекти из области здравствене и социјалне заштите: дом здравља и апотека, центар за социјални рад и црвени крст;
- површине и објекти из области културе: библиотека и мултифункционални центар;

##### 2. Површине и објекти спорта, рекреације и зеленила: отворени спортски терени, спортска хала, хиподром, парк/сквер и заштитно зеленило

##### 3. Комуналне и инфраструктурне површине и објекти: зелена и робна пијаца, сточна и кванташка пијаца, полигон за обуку возача и паркинг теретних возила, комплекс гробља, железничко подручје, улични коридор, водозахват, каналско земљиште, мерно - регулациона станица за гас и главна мерно - регулациона станица за гас.

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене изводи у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (школство, здравство, социјална заштита, култура, спорт...), као и са урбанистичким условима, датим овим Планом по областима, односно садржајима јавне намене. Осим урбанистичких услова наведених у тачкама 4.1.-4.б. за наведене садржаје примењују се и „Општа правила грађења“, као и остала правила грађења дефинисана за урбанистичку зону у којој се конкретни садржај налази. Уз наведене садржаје, као главне објекте, дозвољена је изградња и помоћних објеката, а према дефинисаним правилима грађења за сваку појединачну зону. Сваки комплекс јавне намене оградити транспарентном / зиданом оградом висина до  $h=2,2m$ , односно у складу са конкретним захтевима за заштиту површине и објекта јавне намене.

Како је у развоју приватна пракса, могуће је да се у насељу појаве нови садржаји из домена социјалне и здравствене заштите, образовања, културе, спорта, и др., што може да допринесе побољшању нивоа и квалитета ових услуга. Условне уређења и градње за ове садржаје који се могу наћи у склопу осталих зона преовлађујуће намене, као придодати / комплементарни садржаји, обавезно ускладити са условима који су дати за конкретне садржаје јавне намене.

За потребе реконструкције, адаптације и санације објеката у комплексима јавне намене важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите;
- правилима грађења.



Услови за изградњу нових објеката и уређење нових простора у комплексима објеката јавне намене се реализују према графичком прилогу бр. „6. Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“.

За садржаје јавне намене који нису наведени у овом Плану, а за које се може исказати интерес и потреба за оснивањем и градњом, услови за уређење и изградњу се могу издати по претходно урађеном плану детаљне регулације, односно урбанистичког пројекта, ако су у склопу компатибилних намена.

#### 4.1. ПОПИС ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Површине јавне намене наведене у Правилима уређења, тачка 4., су површине у јавној својини, односно треба да буду прибављене у јавну својину, у складу са посебним законом. Приказ површина јавне намене у обухвату Плана дат је на графичком приказу бр. „5. Саобраћајна инфраструктура, површине јавне намене и регулационо-нивелациони план“.

**Табела 13. Попис парцела за јавне површине и објекте јавне намене у обухвату Плана**

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	
површине и објекти државне управе и јавна предузећа	општина и мултифункционални центар	1271/1, 1156, 1155/1
	МУП	79/4
	ватрогасни дом и гаража	79/2
	катастар	886/2
	јавно комунално предузеће	785/1, 785/2, 856, 857
	електродистрибуција	86/3, 79/5
површине и објекти из области васпитања и образовања	пошта	794/2
	предшколска установа	1278
	основна школа са предшколским образовањем	1160/1
површине и објекти из области социјалне и здравствене заштите	средња школа	1570, 1571, 1572, 1573, 1575, 1576, 1578, 1582/1, 1582/2, 1695/2, 1696/2, 1697, 1700, 1141/1, 1141/2,
	центар за социјални рад	464/2
површине и објекти из области културе	црвени крст	99/1
	дом здравља и апотека	1258/1
	библиотека	523
површине и објекти из области спорта, рекреације и зеленила	мултифункционални центар	1532, 1090, 1165, 1164
	отворени спортски терени	1154
	спортска хала	1160/4
	фудбалски терени	1/3 део
	туристичко-рекреативни комплекс	1/3 део
	парк/сквер	889 део
комуналне површине и објекти	заштитно зеленило	7009, 8785/7, 6991, 8785/5, 6938, 6936, 6935, 6990, 6989, 6988, 10995/5, 8784/5, 8785/9, 8786/7, 8786/6, 8788/1, 8787/4, 7010 и делови парцела 8833/1, 8838, 8837, 8836, 8835, 8834,
	комплекс гробља	652, 648, 3104, 647, 646, 645, 330, 651, 650, 649
	комплекс пијаце	795,
	сточна и кванташка пијаца, полигон за обуку возача	1/1
површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру	железничко подручје	7063, 6972, 6977, 7059, 7058, 7057/2, 7068, 7057/1, 7056, 6971, 7055/2, 7055/1, 7069, 7067, 7066, 7064, 6976, 7070/1, 7065, 7062, 7061, 7060, 6975, 6974, 6973 и делови парцела 6978, 6982, 6981, 6980, 6979,
	улични коридор	16, 15, 13, 48/1, 43, 5385/6, 5385/4, 5386/1, 86/3, 86/6, 845, 1870/1, 484/7, 485/3, 485/2, 2145/6, 2145/5, 2145/20, 2145/17, 2145/16, 2145/15, 2145/172, 2145/14, 1202/4, 1202/3, 2145/25, 2145/33, 2145/167, 2145/35, 2145/34, 2145/32, 2145/170, 2145/29, 2145/28, 2145/27, 5315/3, 5315/2, 5315/1, 5306/2, 40/2, 40/1, 37, 5385/3, 5385/5, 5386/3, 5386/2, 116, 483/1, 485/1, 483/2,



ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
		484/6, 484/5, 484/4, 484/1, 2145/4, 2145/31, 2145/30, 2145/26, 2145/24, 2145/22, 2145/21, 2145/19, 2145/18, 1640/4, 5316/4, 1640/3, 2142, 2145/171, 2145/12, 2145/11, 2145/9, 2145/7, 1877, 1876, 26/3, 26/1, 23, 20, 17, 2143/3, 36, 33/2, 29, 28, 3103, 5314/1, 5311/2, 2145/169, 2145/3, 7015, 7054/4, 10692/5, 10692/4, 10694/2, 8789/8, 8789/6, 10692/3, 10692/2, 10692/7, 10700/5, 7012, 7013, 7014, 7016/2, 10700/2, 10694/1, 10692/6, 8779/2, 10700/1, 10993/7, 10685/2, 8779/4, 7016/1, 7011, и делови парцела 6984, 6994, 7053/3, 7052/1, 8856, 8780/2, 6978, 7006, 7005, 7004, 7003, 6985, 7052/2, 7053/7, 7053/6, 10990/1, 8833/1, 8838, 8837, 8836, 8835, 8834, 8859, 8858, 8857, 8783/6, 6987/3, 6987/2, 7008, 7007, 7002/2, 7002/1, 7000, 6999, 6998, 6983, 6997/2, 6997/1, 8840, 8839, 8855, 8852, 8851/2, 6982, 6981, 6980, 6979, 7019, 7020, 7022, 7021, 7023, 7026, 7027, 7031, 7033, 7034, 7040, 7043/2, 7043/1, 7044/2, 7044/1, 7049, 7050, 8725/1, 8779/1, 8784/6, 8842/2, 8842/1, 8847, 8843, 8841, 8854, 8853, 8780/7, 8780/5, 8780/3, 6986/2, 5383/32, 5383/5, 2145/164, 2145/115, 2145/114, 2145/123, 2145/106, 2145/105, 2145/102, 2145/101, 2145/98, 2145/93, 2145/92, 2145/88, 2145/87, 2145/86, 2145/85, 2145/81, 2145/80, 2145/78, 2145/165, 2145/97, 2145/138, 1870/1, 451/2, 2777, 2776, 2775, 2772, 2145/6, 2145/5, 1867/3, 1867/2, 5383/6, 2145/20, 2145/17, 2145/16, 2145/15, 2145/172, 2145/14, 2145/25, 2145/33, 2145/36, 2145/167, 2145/35, 2145/34, 2145/32, 2145/170, 2145/29, 2145/28, 2145/27, 2145/69, 2145/64, 2145/63, 2145/62, 2145/61, 2145/59, 2145/58, 2145/57, 2145/54, 2145/53, 2145/51, 2145/50, 2145/49, 2145/48, 2145/155, 2145/152, 2145/151, 2145/150, 2145/149, 2145/132, 2145/129, 2145/128, 2145/127, 2145/125, 2145/124, 2145/168, 2145/161, 2145/136, 2145/135, 2145/139, 2146, 2145/141, 2145/140, 2145/55, 2145/47, 2145/45, 2145/44, 2145/43, 2145/42, 2145/40, 2145/39, 2145/118, 5383/4, 2145/4, 2145/31, 2145/30, 2145/26, 2145/24, 2145/23, 2145/22, 2145/21, 2145/19, 2145/18, 2145/137, 2145/76, 2145/75, 2145/166, 2145/73, 2145/72, 2145/68, 2145/162, 2145/148, 2145/147, 2145/146, 2145/145, 2145/144, 2145/143, 2145/142, 2145/46, 2145/38, 2145/37, 2145/171, 2145/12, 2145/11, 2145/9, 2145/7, 1877, 1876, 2193, 2145/160, 2145/134, 2145/133, 2145/131, 2145/122, 2145/121, 2145/120, 2145/119, 2145/77, 2145/163, 2145/159, 2145/156, 450, 2145/169, 1/1, 2145/176, 2145/113, 2145/112, 2145/110, 2145/109
	саобраћајни терминал - паркинг простор, станица за снабдевање горивом	1/1 део, 2246/1, 1638/2
површине и објекти за водну и комуналну инфраструктуру	комплекс изворишта	5370, 5371, 5372, 5373, 5374, 5375, 5376, 5377
	канал	5385/6, 5385/4, 86/6, 5385/3, 5385/5, 484/4, 2142, 26/3, 2143/3, 28, 3103, 2145/3, 7015, 10692/5, 10692/4, 10694/2, 8789/8, 8789/6, 10692/3, 10692/2, 10692/7, 10700/5, 7012, 7013, 7014, 7016/2, 10700/2, 10694/1, 10692/6, 10700/1, 10685/2, 7016/1, 7011
површине и објекти за енергетску инфраструктуру	трансформаторска станица	8779/3, 8783/3, 8784/3, 1257/1
	комплекс ГМРС	2904/3
	комплекс МРС	8788/2, 2904/2 део



#### 4.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ДРЖАВНЕ УПРАВЕ И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Објекти државне управе и јавних предузећа са припадајућим површинама дефинисани Планом су: општина, мултифункционални центар, МУП, ватрогасни дом и гаража, катастар, јавно комунално предузеће, електродистрибуција и пошта. За ове садржаје општи урбанистички услови су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70% (објекти + саобраћајно-манипулативне површине);
- индекс изграђености је макс. 2,8;
- спратност објекта је макс. П+2+Пк; изградња подрумске или сутеренске етаже дозвољена је ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
- при реконструкцији објекта и уређењу приступних пешачких и колских површина који су намењени за јавно коришћење обезбедити приступ објекту за лица са посебним потребама;
- при реконструкцији колских површина (приступних, манипулативних и паркинг површина) обезбедити приступ возилима специјалне намене, потребних ширина и радијуса (хитна помоћ, ватрогасци и др.);
- у комплексу обезбедити мин. 30% зелених површина.

Ови услови се примењују и при изградњи и уређењу нових комплекса објекта државне управе и јавних предузећа.

#### 4.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗ ОБЛАСТИ ВАСПИТАЊА И ОБРАЗОВАЊА

За потребе остваривања делатности од непосредног друштвеног интереса из области васпитања и образовања су организоване као јавне службе: предшколска установа, основна школа са предшколским образовањем и средња школа, чији се комплекси и објекти задржавају на постојећим локацијама.

##### 4.3.1. Предшколска установа

За потребе обезбеђивања пружања услуга у области друштвене бриге о деци у насељу је, као јавна служба, организована предшколска установа, са комплексом и објектом у центру насеља (блок број 21).

Урбанистички услови за уређење и изградњу постојећег и нових комплекса предшколске установе, организованих као јавне службе или као приватне, су следећи:

- слободна површина по детету је минимално 10 m<sup>2</sup>;
- травната површина по детету је минимално 3 m<sup>2</sup>;
- у комплексу обезбедити мин. 50% зелених површина;
- индекс заузетости парцеле под објектима високоградње је макс. 30%;
- индекс изграђености је макс. 0,3;
- дозвољена је изградња само једног главног објекта и помоћних објекта - инфраструктурних објекта;
- главни објекат је објекат предшколске установе (јаслице и вртић);
- спратност главног објекта - објекта предшколске установе је макс. П + Пк;
- комплекс опремити пешчаником и справама за игру деце.

При уређењу и изградњи ових комплекса, за све што није дефинисано овим Планом, придржавати се одредби дефинисаних Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС - Просветни гласник“, број 1/19).



#### 4.3.2. Основна школа са предшколским образовањем

Постојећа основна школа је осмогодишња школа општег типа. Нормативи који се наводе у Плану садрже минимум захтева које школа и друштвена заједница треба да обезбеде. Овим Планом дају се нормативи за школски простор: школску зграду, школско двориште са прилазним и зеленим површинама, вежбалиште, доставне површине и ако постоји могућност, паркинг простор и школски врт. У основној школи неопходно је обезбедити и услове за организовање предшколске наставе.

Урбанистички услови за уређење и изградњу постојећег и нових комплекса основне школе, организованих као јавне службе или као приватне, су следећи:

- изграђена површина је мин. 7,8-8,6 m<sup>2</sup> по ученику;
- школско двориште: минимално 5 m<sup>2</sup> по ученику;
- индекс заузетости парцеле под објектима високоградње је макс. 30%;
- индекс изграђености је макс. 1,2;
- спратност објеката је макс. П+2+Пк;
- школске просторије у којима бораве ученици не могу да се налазе испод нивоа земљишта, односно у сутерену школске зграде; коришћење сутерена и подрума је могуће само за помоћне и техничке просторије;
- учионице за ученике од I до IV разреда функционално и просторно оделити од учионица за ученике од V до VIII разреда; у спратним зградама, учионице за ученике од I до IV разреда су по правилу у приземљу, односно у посебном блоку зграде, са посебним улазом и приступом школској згради;
- просторије за извођење припремног предшколског програма треба да су у приземљу, односно у посебном делу зграде, са посебним улазом и приступом школској згради; ближи услови у погледу простора, који важе за реализацију припремног школског програма у адаптираном простору у делу објекта школе, морају бити у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС - Просветни гласник“, број 1/19);
- школске просторије, према намени и функцији, сачињавају следеће групе просторија: група наставних просторија: учионице опште намене, специјализоване учионице са припремним просторијама, специјализована учионица са радионицом за Технологију и технологију, специјализована учионица за Информатику и рачунарство, блок просторија за Физичко и здравствено васпитање; група заједничких просторија: вишенаменска просторија – сала, трпезарија, просторије за продужени и целодневни боравак ученика, библиотека са читаоницом; група просторија за запослене: просторија за наставно особље (зборница), просторија за стручне службе, просторије за управу, просторија за администрацију, школска кухиња, просторија за помоћно особље, портирница, просторија за домара, чајна кухиња за запослене; група помоћних просторија: комуникације, гардероба, санитарније, спремишта и магацини и просторија за загревање и просторија за сервер;
- при изградњи нових комплекса школа, за локацију обезбедити мин. 25 m<sup>2</sup> по ученику.

При уређењу и изградњи ових комплекса, за све што није дефинисано овим Планом, придржавати се одредби дефинисаних Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС - Просветни гласник“, број 5/19).

#### 4.3.3. Средња школа

Средњошколско образовање на територији општине заступљено је са Средњом школом „22 октобар“.

Планом се дају нормативи за школски простор: школско земљиште, школску зграду и ученички дом. Урбанистички услови за уређење и изградњу постојећег и евентуално нових комплекса средње школе, организованих као јавне службе или као приватне, су следећи:

- величина потребног земљишта за нови комплекс школе је минимално 25 m<sup>2</sup> по једном ученику у смени; изузетно, минимум земљишта може бити и мањи од наведеног само под условом да у близини школе постоје терени које школа може да користи;



- обезбедити простор за школско двориште, намењеног за слободно кретање, разоноду и одмор ученика за време боравка у школи, од мин. 5 m<sup>2</sup> по ученику у једној смени;
- обезбедити издвојено економско двориште, које не може бити саставни део школског дворишта, а које служи за депоновање и одношење смећа, привремено складиштење материјала, довоз огрева и сл.;
- на земљишту школе обезбедити простор за изградњу вежбалишта за извођење наставе физичког васпитања, диспозиције север - југ, по дужој страни, по могућности на супротној страни од учионица;
- диспозиција нове школске зграде је југ - југоисток, у зависности од локалних и климатских прилика, конфигурације терена, решења дневног осветљења, и др;
- за школску зграду обезбедити минимално 5 m<sup>2</sup> по једном ученику у смени;
- у школској згради обезбедити следеће: просторије за извођење наставе (учионице, кабинете - лабораторије, блок просторије); просторије за опште потребе и друштвени живот; просторије за управу, стручне службе и остало особље; помоћне просторије; комуникације, гардеробе и санитарније;
- просторије у школској згради разврставају се на: бучне просторије (просторије за друштвени живот и физичко васпитање); мање бучне просторије (просторије за смештај администрације и управе); просторије које за остваривање своје функције захтевају мир (наставне просторије, читаоница); с обзиром на категорију просторија водити рачуна о њиховом лоцирању у посебним деловима - трактовима зграде;
- просторије за извођење наставе су: учионица опште намене, специјализована учионица, кабинет - лабораторија и блок просторија за физичко васпитање;
- број ученика у одељењу је максимално 30;
- индекс заузетости парцеле је макс. 70%: објекти високоградње + саобраћајне површине + спортски терени);
- индекс изграђености је макс. 1,6;
- максимална спратност је подрум / сутерен<sup>6</sup> + приземље и највише два спрата (По/Су + П + 2); изградња подрумске или сутеренске етаже дозвољена је ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
- у подруму / сутерену (испод нивоа земљишта) се не могу налазити наставне просторије и просторије у којима бораве и раде ученици (дозвољене су просторије за инсталације централног грејања, магацини и слично);
- у комплексу обезбедити мин. 30% зелених површина;
- за све што није дефинисано овим Планом при уређењу и изградњи комплекса средње школе придржавати се одредби дефинисаних правилницима који регулишу уређење и изградњу сваке појединачне образовне установе.

#### 4.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗ ОБЛАСТИ СОЦИЈАЛНЕ И ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ

За потребе остваривања делатности од непосредног друштвеног интереса из области здравствене и социјалне заштите у Жабљу организоване су као јавне службе: центар за социјални рад, служба за запошљавање и црвени крст са дневним боравком омладине и одраслих лица са посебним потребама, дом здравља и апотека, чији се комплекси и објекти задржавају на постојећим локацијама.

<sup>6</sup> **Подрум** је етажа у згради чија се ката пода може налазити:

- на релативно равном терену, ката пода подрумске етаже се налази испод коте терена, а ката плафона је макс. 1 m изнад планиране коте заштитног тротоара;
- на терену са падом од улице, подрумска етажа може бити у целости укопана у терен или је ката плафона подрумске етаже макс. на 1 m изнад планиране коте заштитног тротоара према јавној саобраћајној површини, а са друге стране подрумска етажа може имати и директан излаз на терен, уз услов да је ката пода мин. на 0,2 m изнад планиране коте заштитног тротоара са те стране објекта;

**Сутерен** је етажа у згради чија се ката пода може налазити:

- на релативно равном терену, 1 m испод планиране коте заштитног тротоара;
- на терену са падом према улици, ката пода је на мин. 0,2 m изнад планиране коте заштитног тротоара према јавној саобраћајној површини, а са друге стране етажа је укопана у терен.





#### 4.4.1. Установе социјалне заштите

Овим Планом задржавају се постојеће локације објеката и комплекса постојећих јавних установа социјалне заштите у насељу. Нови објекти и комплекси у којима се пружају услуге корисницима социјалне заштите (јавни или приватни сектор) могу се планирати и унутар зоне становања, радних садржаја, зоне спорта, рекреације и зеленила као пратећи садржај. Локација објекта мора да буде на месту доступном јавном превозу. Прилаз објекту мора бити приступачан за несметан долазак возила са корисницима који се отежано крећу и за самостално кретање корисника инвалидских колица и других помагала.

Општи услови за изградњу и уређење ових комплекса су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70% (објекти+саобраћајно-манипулативне површине);
- индекс изграђености парцеле је макс. 2,1;
- спратност објеката је макс. П+2; изградња подрумске или сутеренске етажне дозвољена је ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
- у комплексу обезбедити мин. 30% зелених површина.

У објекту обезбедити:

- услове за рекреацију, физикалну и радно-окупациону терапију, просторију за несметане сусрете, контакте и дружења са члановима породице и другим лицима значајним за корисника;
- просторије за обављање личне хигијене, одвојене за мушке и женске кориснике; простор у спаваоницама прилагодити потребама корисника;
- одговарајућу трпезарију за послуживање хране коју истовремено може користити најмање 50% корисника на смештају;
- простор за дневни боравак;
- одговарајуће радне просторије за запослене.

У зависности од врсте услуге, у комплексу и објекту обезбедити:

- простор за игру и рекреацију, у складу са развојним потребама деце и младих;
- приступ зеленој површини у оквиру самог дома или у његовој непосредној близини;
- за смештај одраслих и старијих са менталним и интелектуалним тешкоћама, обезбедити простор за појачан надзор са природним осветљењем, одговарајућом температуром и опремом која обезбеђује удобност и онемогућава самоповређивање корисника;
- просторију за изолацију преминулих корисника, у складу са стандардима предвиђеним посебним прописима;
- за кретање корисника у спратном објекту обезбедити вертикални транспорт;
- за све што није дефинисано овим Планом при уређењу и изградњи ових комплекса придржавати се одредби дефинисаних Правилником о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите („Службени гласник РС“, бр. 42/13 и 89/18).

#### 4.4.2. Дом здравља и апотека

За потребе обављања примарне здравствене заштите у насељу (као и за подручје Општине) организован је дом здравља у склопу које је и апотека.

Општи услови за изградњу и уређење комплекса су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70% (објекти + саобраћајно-манипулативне површине);
- индекс изграђености парцеле је макс. 2,1;
- спратност објеката је макс. П + 2 + Пк;



Здравствена делатност у здравственој установи, односно приватној пракси може се обављати у грађевинском објекту у коме су обезбеђени следећи општи услови:

- свака грађевинско-техничка и функционална целина у здравственој установи мора да има санитарни чвор за мушкарце и жене (одвојено за болеснике и за особље) и посебне просторије за оставу опреме и средстава за одржавање опште хигијене и за гардеробу особља;
- у радним просторијама, болесничким собама и санитарним чворовима обезбедити текућу хладну и топлу воду;
- уз чекаоницу обезбедити санитарни чвор са предпростором;
- обезбедити посебне просторије за оставу чистог и прљавог рубља;
- подови и зидови морају бити изграђени од материјала који се може лако одржавати и дезинфиковати.

За обављање здравствених делатности у здравственој установи, односно приватној пракси, за поједине просторије, у зависности од намене обезбедити следеће минималне површине: ординација 10 m<sup>2</sup>; просторије за интервенције и просторије за ендоскопију по 16 m<sup>2</sup>; лабораторија 40 m<sup>2</sup>; просторија за рендгенске прегледе и снимања према прописима о грађевинско-техничким условима за рад у простору са јонизујућим зрачењем; порођајна сала 20 m<sup>2</sup>.

За апотеку обезбедити минимално: 45 m<sup>2</sup> (официна 20 m<sup>2</sup>, материјала 8 m<sup>2</sup>, лабораторија за магистралну израду лекова и за прање посуђа 10 m<sup>2</sup>, гардероба са санитарним чвором 7 m<sup>2</sup>).

За све што није дефинисано овим Планом при уређењу и изградњи ових комплекса придржавати се одредби дефинисаних Правилником о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе („Службени гласник РС“, бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12-др. пропис, 22/13 и 16/18).

#### **4.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗ ОБЛАСТИ КУЛТУРЕ, ИНФОРМАТИЧКЕ ДЕЛАТНОСТИ И КОМУНИКАЦИЈА И ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА**

Општи услови за изградњу и уређење ових комплекса су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70% (само код затеченог стања дозвољени индекс заузетости парцеле је 100%);
- индекс изграђености парцеле је макс. 2,1;
- спратност објекта је макс. П+2; изградња подрумске или сутеренске етаже дозвољена је ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
- у комплексу обезбедити мин. 30% зелених површина (осим ако услови затеченог стања то не дозвољавају);
- реконструкцијом / изградњом објекта остварити нове или осавременисти постојеће просторе за задовољавање потреба становника из области културе (мултифункционални простори): нпр. библиотека са читаоницом, сала за биоскопске / позоришне представе, клубске просторије за организовано окупљање и дружење становника насеља различитих старосних доби и различитих потреба за употпуњавањем и организовањем слободног времена, дневни центри, евентуално и простори других намена;
- у погледу изградње и уређења јавне библиотеке у свему се придржавати одредби датих Правилником о ближим условима за обављање библиотечко-информационе делатности јавних библиотека („Службени гласник РС“, број 13/13).



#### 4.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ИЗ ОБЛАСТИ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА

Ближи услови за обављање спортских активности и спортских делатности прописани су Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС“, број 42/17) и Правилником о условима за обављање спортских делатности („Службени гласник РС“, број 63/13).

Урбанистички услови за уређење и изградњу постојећих и нових спортских/рекреативних/туристичких комплекса, организованих као јавне службе или су у другим облицима својине, су следећи:

- индекс заузетости парцеле је макс. 60% (објекти + саобраћајно-манипулативне површине и површине намењене за отворене спортске терене);
- индекс изграђености макс. 1,5;
- спратност објекта макс. П+1+Пк; изградња подрумске или сутеренске етажне дозвољена је ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
- у оквиру комплекса обезбедити довољан број паркинг површина за очекиван број посетилаца и за запослено особље, обезбедити потребне сервисне саобраћајнице као и прилазе возилима специјалне намене;
- осим објекта и терена намењених спорту и рекреацији дозвољена је и изградња угоститељских објекта за услуживање храном, пићем, као и пружање услуге смештаја.

Постојеће и планиране спортске/рекреативне комплексе озеленити парковским зеленилом у складу са просторним могућностима. Зелене површине у спортским/рекреативним комплексима распоредити тако да створе сенку на јужним експозицијама. На местима окупљања посетилаца применити парковска решења применом декоративних врста.

За обављање спортске делатности установа (организована као јавна или приватна) и привредно друштво мора имати обезбеђен одговарајући простор, односно:

- одговарајући спортски објекат са: основним просторијама (површинама за извођење једне или више спортских активности), пратећим просторијама, инсталацијама и одговарајућом техничком опремом;
- две пословне просторије минималне површине 30 m<sup>2</sup>, с пратећим тоалетом.

Спортски објекат, односно простор испуњава услове ако има основне и пратеће просторије које испуњавају опште услове за коришћење (санитарно-хигијенске, противпожарне и др.) и то:

- код основних просторија, односно површина: димензије које омогућавају да се на њима несметано одвија најмање једна делатност; откривени или покривени простор за вежбање и/или такмичење;
- од пратећих просторија најмање: гардеробе, санитарни чворови, просторије за спортску опрему, купатило са једним тушем на свака четири корисника простора за вежбање, с тим да су купатила одређена за жене одвојена од купатила за мушкарце, тоалети (на сваких двадесет корисника истог пола минимално један), гледалишни простор са минимално 100 места и др.

У оквиру комплекса обезбедити паркинг, који мора да омогући паркирање најмање једног аутобуса и пет аутомобила и који се налази у близини свлачионица, ако се на спортском објекту организују спортска такмичења.

При изградњи и уређењу простора намењених за обављање спортских активности, у зависности од врсте спортске гране, придржавати се Правилника о условима за обављање спортских делатности („Службени гласник РС“, број 63/13).

За јавне зелене површине Планом се дефинишу услови за хортикултурно уређење и опремање урбаним мобилијаром (тачка „5.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“), као и услови за инфраструктурно опремање.



#### 4.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

У насељу од јавних комуналних површина и објеката постоје: гробље, пијаца и водозахват. У планском периоду планирано је да се уз пијацу изгради и тржни центар. Планом се дефинишу услови за уређење и изградњу саобраћајних и других инфраструктурних површина и комплекса.

**Комплекс гробља** - услови за уређење и изградњу су:

- 60% површине гробља наменити гробним местима, за колумбаријум, розаријум;
- 20% гробља чини заштитни зелени појас, парковски обликован простор и врт сећања;
- 16% су површине за саобраћајнице;
- 3% трг за испраћај;
- 1% остали садржаји (капела, продавница свећа, цвећа и др, максималне спратности П - приземље);
- комплекс оградити заштитном транспарентном оградом, висине макс.  $h=2,2$  m; евентуално, гробље се може оградити и зиданом оградом (цигла, камен и сл.);
- уз комплекс гробља изградити простор за паркирање возила и бицикала, а гробље опремити неопходном инфраструктуром (прикључак на водоводну, канализациону и електро мрежу);
- уређење и изградњу радити у складу са Законом о сахрањивању и гробљима („Службени лист СРС“, број 20/77).

Гробље се састоји од:

- површине за сахрањивање - гробног поља / гробних поља (гробно место-гроб; низ гробних места-гробова чини гробни ред; више гробних редова са приступним стазама чини гробно поље);
- главних стаза које повезују гробна поља с одмориштима и проширењима;
- унутрашњих саобраћајница за колски саобраћај с паркиралиштем;
- зеленила (груписано и пратеће);
- опроштајно - церемонијалног трга с отвореним и/или затвореним опроштајним простором;
- службено-погонског дела за пријем и припрему покојника;
- сервисних функција за одржавање и управљање гробљем (са радионицама и магацинским простором).

На гробљу се могу обезбедити услови и за:

- крематоријум;
- колумбаријум, зид са касетама у који се могу сместити две урне;
- розаријум, посебно уређена зелена површина са касетама у које се могу сместити четири урне;
- осаријум, место где се одлаже пепео кремираних посмртних остатак умрлог;
- врт сећања, посебно одређено место на ком се врши расипање пепела кремираних посмртних остатака;
- објекат за продају погребне опреме и опремање покојника за сахрану;
- објекат за организовање даћа и помена;
- објекат за каменорезачке и грађевинске услуге.

На гробљу се мора обезбедити појас зеленила минималне ширине 5 m по целој дужини према зони становања. При дефинисању нових гробних поља, гробна поља одвојити главним стазама минималне ширине 3 m. Стазе морају бити од тврдог материјала, без препрека у кретању, не већег попречног нагиба од 1%. Одморишта са клупама за седење поставити унутар гробног поља тако да појединачни гроб не буде удаљен више од 100 m. Унутар гробног поља поставити корпу за отпад, тако да покрива гробна места у радијусу до 50 m, затим контејнер у радијусу 100 m, који мора бити ограђен и скривен од осталих површина и лако доступан, као и вода-чесма, која покрива радијус од највише 100 m.



На улазу у гробље поставити таблу с планом гробља. Гробље мора бити ограђено. Ограда може бити жичана са зеленилом, односно зиданим подножјем и ступовима, обликована према традиционалним елементима локалне архитектуре.

Грађевине и припадајући простори гробља су: опроштајни простори (капела, мртвачница, опроштајна дворана, крематоријум, лапидаријум, осаријум, колумбаријум, розаријум, помоћне просторије, врт сећања и сл.); погонски, радни и службени део. Опроштајне просторе сместити уз улаз у гробље, а изузетно опроштајни простори могу бити ближе средини гробља, али тако да се до објекта прилази с јавне саобраћајне површине не прелазећи гробна поља. Погонски, радни и службени део сместити у близини улаза, с посебним колским прилазом и тако да су заклоњени од јавних простора и окупљања. Погонски, радни и службени део састоји се од простора за пријем и одлагање мртвачких ковчега, простора за службено особље-администрацију (са гардеробом и санитарним чвором), простора за идентификацију и опремање покојника. На гробљу обезбедити осигурани простор - одлагалиште, затворено или ограђено, посебно за органски отпад (цвеће, зеленило и сл.), а посебно за остали чврсти отпад (пластика, керамика и сл.). Гробље може имати капелу, звоник и посебан меморијални део за посебне врсте сахрањивања.

Изван простора гробља, а у близини улаза у гробље, могу се лоцирати пратећи мањи производни погони за израду венаца, надгробних обележја, и друге пратеће услуге (продаја цвећа, свећа, опреме и сл.).

Паркинг за потребе гробља мора бити ван гробља. Прилаз посетиоца и пословни улаз (колски) морају бити одвојени. Улаз у гробље, службени улаз и опроштајне површине морају имати јавну расвету.

Све јавне површине морају бити изведене без просторних баријера за кретање особа са инвалидитетом. Све грађевине које се изводе за потребе гробља морају бити комунално опремљене.

**Комплекс зелене и робне пијаце** - изградити и опремити у складу са савременим захтевима потрошача и продаваца. Оно што може да се сугерише јесте изградња и тржног центра, на јавном или контактном осталом земљишту, а на основу важећих правилника који ову област регулишу.

Може се предвидети изградња пијаце као отвореног или затвореног пословно-тржног објекта. Обавезна је изградња саобраћајно-манипулативних и паркинг површина потребног капацитета. Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%;
- индекс изграђености макс. 1,4;
- спратност објекта макс. П+1;
- у комплексу обезбедити мин. 30% зелених површина.

Поједине врсте роба које не захтевају посебно чување и руковање, на пијаци или другом јавном месту, могу се, под посебним условима продавати на мало у мањим монтажним објектима типа киоска, затворених или отворених тезги, контејнера или сличних објеката.

Пијаца се може организовати као зелена пијаца или као зелена и робна пијаца. Пољопривредно-прехрамбени производи се продају одвојено од других, наведених производа, који се продају на посебно уређеном простору пијаце. За простор робне пијаце за продају половне робе обезбедити посебан улаз, ограђен и одвојен од простора за продају индустријско - непрехрамбених производа.

На пијаци обезбедити одговарајуће прилазе продајним објектима ради снабдевања робом, опрему неопходну за вршење промета робе и услуга, као и одговарајуће просторије за управу пијаце и за органе који врше инспекцијски надзор на пијаци. На пијаци обезбедити опште санитарно-хигијенске услове у погледу изградње и уређења



пијаце (снабдевање водом, одвођење отпадних вода, уклањање чврстих отпадних материјала, потребан број тоалетних просторија сразмеран броју продајних објеката, односно продајних места на пијаци, у складу са прописима којима се уређују санитарно-хигијенски услови за ту врсту објеката). При изградњи и уређењу пијаца придржавати се одредби датих Правилником о минималним техничким условима за обављање промета робе и вршења услуга у промету робе („Службени гласник РС“, бр. 47/96, 22/97, 6/99, 99/05, 100/07 и 98/09).

**Комплекс сточне и кванташке пијаце** - изградити и опремити у складу са савременим захтевима потрошача и продаваца. Обавезна је изградња саобраћајно-манипулативних и паркинг површина потребног капацитета. Услови за уређење и изградњу су:

- на пијаци обезбедити одговарајуће прилазе продајним објектима ради снабдевања робом, опрему неопходну за вршење промета робе и услуга, као и одговарајуће просторије за управу пијаце;
- обезбедити опремљену просторију за надлежног ветеринара са обезбеђеним приступом Централној бази података о обележавању животиња, и просторију за органе који врше инспекцијски надзор на пијаци;
- у наведеним комплексима обезбедити минимално 30% слободних зелених површина, а ободом комплекса обезбедити заштитни појас зеленила;
- индекс заузетости парцеле под објектима високоградње је максимално 10%;
- комплекс мора да буде ограђен оградом која онемогућава неконтролисани приступ људима и животињама, с једним улазом и једним излазом, на којима се воде подаци о уласку и изласку животиња и превозних средстава, са дезинфекционом баријером на улазу и излазу и одвојеним улазом и излазом за промет пољопривредно-прехранбених-производа;
- пољопривредно-прехранбени производи се продају одвојено од других производа, који се продају на посебно уређеном простору пијаце;
- у комплексу обезбедити просторе, довољно простране, за различите врсте и категорије животиња и у складу са прописима којима се уређује добробит животиња;
- комплекс мора бити снабдевен довољном количином здравствено исправне, питке воде из јавног водовода или властитог бунара за напајање животиња и људи, као и довољном количином воде за спровођење хигијенско-санитарних мера, одржавање хигијене радника и за противпожарну заштиту;
- у комплексу је дозвољено градити само главне и помоћне објекте у функцији основне намене; главни објекат је пословни објекат за потребе управљања комплексом; помоћни објекти су: надстрешнице, ограда, инфраструктурни објекти (бунар, септичка јама, сепаратор уља и масти, трансформаторска станица и сл.;
- објекти су максималне спратности П (приземље);
- минимална светла висина етаже главног објекта је 3 m; минимална светла висина етаже помоћног објекта је 2,4 m;
- ограду градити минималне висине 1,8 m; унутар комплекса дозвољено је преграђивање функционалних целина; ограда, стубови ограде и капије морају бити на граници комплекса који се ограђује;
- врата и капије на регулационој линији не могу се отворити ван регулационе линије;
- при постављању ограде и стубова ограде не сме се нарушити суседна парцела;
- ограда и стубови ограде се постављају на регулациону линију ако је ширина коридора јавне саобраћајне површине мин. 10 m; ако је ширина коридора јавне саобраћајне површине мања од 10 m ограда и стубови ограде се постављају на минимално 3 m од регулационе линије.

При изградњи и уређењу пијаце придржавати се одредби датих Правилником о минималним техничким условима за обављање промета робе и вршења услуга у промету робе („Службени гласник РС“, бр. 47/96, 22/97, 6/99, 99/05, 100/07 и 98/09), Закона о ветеринарству („Службени гласник РС“, бр. 91/05, 30/10, 93/12 и 17/19-др. закон), Закона о добробити животиња („Службени гласник РС“, број 41/09) и Правилника о ветеринарско-санитарним условима објеката за промет животиња („Службени гласник РС“, број 105/13).



**Комплекс изворишта:** Уређење и изградњу радити у складу са Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16 и 95/18) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08). У комплексу је дозвољено изградња објеката и инфраструктуре, постављање уређаја, складиштење опреме и обављање делатности која је само у функцији водоснабдевања и заштите изворишта.

Максимално дозвољен индекс заузетости грађевинске парцеле (површине под објектима + саобраћајне површине) је 30%. Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 0,6. У комплексу обезбедити минимално 70% слободних, неизграђених површина за формирање заштитног зеленила од аутохтоних врста.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу, а намена објеката је у складу са изабраним технолошким поступком третмана припреме воде за пиће. Дозвољена је изградња само објеката који су у функцији делатности припреме воде за пиће, и то: пословни, производни, складишни, помоћни, енергетски и др. инфраструктурни објекти, у складу са одабраним технолошким процесом припреме воде.

Габарити објеката су у складу са изабраним технолошким процесом припреме воде за пиће. Објекте градити на грађевинској линији, односно унутар грађевинске линије, која је дефинисана на 10 m од регулационе линије улице. Изван ове грађевинске линије дозвољена је изградња/полагање само објеката/мреже инфраструктуре у складу са условима из Плана. Положај објеката (црпна станица, уређај за кондиционирање воде, резервоар) утврдити у складу са примењеним савременим технолошким решењима.

Спратност објеката је у складу са изабраним технолошким поступком, а спратност пословних објеката намењених за административно пословање комплекса је макс. П + 1 (приземље + спрат). Дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина објекта у складу са изабраном технологијом. Изградњу простора/објекта као и садржај објекта изводи у складу са наменом објекта и у складу са важећом законском регулативом која исто регулише.

Задржава се постојећи положај бунара унутар водозахвата усклађен са Елаборатом о зонама санитарне заштите изворишта. Зоне непосредне заштите бунара морају бити ограда, као и комплекс изворишта водоснабдевања у целини.

Грађевинска парцела за комплекс изворишта и садржаје у њему се задржава (према условима из графичких прилога). У случају потребе за парцелацијом / препарцелацијом постојећих парцела, величина нове грађевинске парцеле намењене изградњи мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом.

**Канал:** Урбанистички и други услови за уређење и изградњу канала у насељу дају се у оквиру тачке „5.2. Водна и комунална инфраструктура”.

**Железничко подручје, улични коридор и саобраћајни терминали:** Урбанистички и други услови за уређење и изградњу за наведене површине дају се у оквиру тачке „5.1. Саобраћајна инфраструктура”.

**Трансформаторске станице:** Урбанистички и други услови за уређење и изградњу за трансформаторске станице дају се у оквиру тачке „5.3. Електроенергетска инфраструктура”.

**Комплекс ГМРС и комплекс МРС:** Урбанистички и други услови за уређење и изградњу за наведене комплексе дају се у оквиру тачке „5.4. Термоенергетска инфраструктура”.



## 5. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЊУ И УСЛОВИМА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

### 5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

#### 5.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

##### Насељска путна мрежа

У оквиру простора обухваћеног Планом у планском периоду, саобраћај ће бити заступљен преко капацитета путног-друмског и железничког саобраћаја.

Основна концепција саобраћаја у насељу Жабалъ се заснива на задржавању свих физички дефинисаних уличних коридора, њихово потпуно урбанистичко – просторно дефинисање (утврђивање парцела свих уличних коридора), дефинисање свих потребних елемената попречних профила саобраћајница, уз њихову изградњу и реконструкцију где је то потребно и неопходно. У насељским блоковима (стамбеним и радним, спортско-рекреативним), планира се пробијање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања сегмената саобраћајне мреже. Ширина и положај свих садржаја у попречном профилу, узимајући у обзир специфичности у оквиру насеља као и све набројане условљености, ће бити посебно разрађивани кроз овај План, одговарајуће планове детаљне регулације и техничку документацију.

Реализацијом обилазних саобраћајних капацитета планираних планском документацијом вишег нивоа (обилазница ДП бр.114 из ППО Жабалъ), изградњом друге коловозне траке вишетрачног пута на правцу Нови Сад – Жабалъ – Зрењанин, као и новим приступом у редифиницији саобраћајних чворова (класичне површинске раскрснице → кружне раскрснице у самом насељу и/или на улазно-излазним правцима: укрштај ДП бр.12 и ДП бр.114) доћи ће до потпуне реализације и рекомпозиције насељске саобраћајне мреже, са минималним утицајима негативних утицаја саобраћајних дешавања на насељске функције, амбијентални и урбани капацитет самог насеља.

До потпуне реализације обилазних капацитета (заједно са чворовима – системом површинских кружних/класичних раскрсница) насељски саобраћајни систем ће функционисати у складу са већ утврђеним трајекторијама, уз реализацију већ утврђених корекција регулаторно-режимског типа (утврђивање путања кретања теретних возила, корекције у оквиру реконструкције и рехабилитације попречних профила, режимске корекције у централној зони, зонама посебне угрожености), а у циљу даљег побољшања достигнутог нивоа безбедности и проточности саобраћаја.

Утврђивањем сегмената обилазнице државног пута кроз насеље Жабалъ (делимично ван грађевинског подручја насеља, делимично унутар) и њеном реализацијом као и реконструкцијом траса државних путева IIа реда **бр.114 (Р-122), бр.112 (Р-104)<sup>7</sup>** и трасе општинског пута (главна насељска саобраћајница – ГНС), кроз насеља, побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним општинама и насељима.

Такође доћи ће до формирања нове саобраћајне матрице насеља, са новом хијерархијском структуром насељских саобраћајница кроз систем сабирних и приступних улица.

До реализације предметне саобраћајнице насељски саобраћајни систем ће функционисати у складу са већ утврђеним трајекторијама, уз реализацију већ утврђених корекција регулаторно - режимског типа (утврђивање нових путања кретања теретних возила, корекција у оквиру реконструкције и рехабилитације попречних профила - режимске корекције у централној зони, зонама посебне угрожености), а у циљу даљег побољшања постигнутог нивоа безбедности и проточности саобраћаја.





Основу саобраћајног система насеља чиниће путни - друмски саобраћај, а његов најважнији сегменти ће бити постојеће трасе:

- **ДП IIa реда бр. 114/ P-122<sup>7</sup>**, Бачко Градиште-Чуруг-Жабал-Шајкаш - веза са државним путем А1;
- **ДП IIa реда бр.112/P-104<sup>7</sup>**, Бачко Ново Село-Бач-Ратково-Деспотово-Сириг-Темерин-Жабал;
- **као и општинског пута:** Жабал – укрштаја са М-7 (ДП бр.12) – Рибњак,

функционално дефинисане као главне насељске саобраћајнице (ГНС). Трасе ових категорисаних путева, као главних насељских саобраћајница у оквиру утврђених коридора чиниће основу путног саобраћајног система насеља.

У експлоатационом смислу планира се изградња недостајућих елемената саобраћајне мреже као и рехабилитација, реконструкција и одговарајуће опремање свих постојећих саобраћајница у оквиру утврђених уличних коридора.

Посебан акценат приликом даље реализације (кроз пројектовање и техничку документацију) у уличним коридорима потребно је дати одводњавању са коловозних и осталих саобраћајних површина.

Утврђивање нових регулационих ширина, приликом формирања-пробијања нових или реконструкције унутар постојећих коридора, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво саобраћајнице, њен положај у мрежи као и могућности – простор, који ће бити условљен конфигурацијом терена. Узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, у целом насељу су евидентне изванредне просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

Изградњом, модернизацијом постојећих капацитета (пешачке стазе), као и изградњом нових (пешачке и бициклическе стазе), безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво.

Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања. У оквиру коридора (постојећих/планираних) саобраћајница посебно ће се обратити пажња на реализацију ових капацитета.

Унутрашњи саобраћај у оквиру простора Жабља кумулисаће, усмеравати и водити главна насеља саобраћајница до свих одређених у окружењу. У наредном периоду потребно је реконструисати – рехабилитовати коловозне површине главне насељске саобраћајнице – трасе државних и општинских путева кроз насеље, чиме ће се омогућити перспективни пријем повећаног транзитног и изворно-циљног саобраћаја у оквиру коридора.

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

За насеље Жабал важиће следећи параметри наведених саобраћајница:

**Табела 14. Параметри насељских саобраћајница**

Врста саобраћајнице	Мин.ширина коридора	Ширина коловоза
Главна нас. саобраћајница	20 m	7,0 m (мин 6,5 m)
сабирна нас. саобраћајница	16 m	6,0 m (мин.5,5)
приступна нас. саобраћајница	10 m	5,5 m (мин 5,0 m)

У оквиру обухвата постојаће три хијерархијска нивоа насељских саобраћајница кроз:

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

<sup>7</sup> Донета је Уредба о категоризацији државних путева; у недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП: М-7 је ДП Iб реда бр.12; Р-122 је ДП IIa реда бр.114; Р-104 је ДП IIa реда бр.112.



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

**Табела 15. Хијерархијски дефинисани типови насељских саобраћајница**

ФУНКЦИЈА					ТИП	
опслуживање локације	сабирање токова	саобраћајно повезивање	даљинско повезивање	брзо повезивање	основни	мешовити
0	0	*	)	0	<b>ГНС</b>	главна магистрала
*	)				<b>СНС</b>	сабирна улица
)	0				<b>ПНС</b>	приступна улица

) **ГЛАВНА ФУНКЦИЈА**

\* **СПОРЕДНА ФУНКЦИЈА**

0 **САМО ИЗУЗЕТНО**

Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет (ширина коловоза 7,0 - мин. 6,5 m) и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу.

У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране уличног коридора уз регулациону линију) и они ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању.

Дуж трасе главне насељске саобраћајнице кретаће се средства јавног превоза и омогућавати даљинска (транзитна) и интерна кретања ка општинском центру.

Сабирне насељске саобраћајнице у Жабљу ће по изграђености омогућити кретање интерног саобраћаја као и везе са важнијим насељским садржајима.

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

У оквиру насеља планирани су простори за стационарање возила код свих значајнијих насељских садржаја.

Паркинзи за путничка возила у оквиру коридора сабирних саобраћајница могу се планирати у оквиру слободних површина, а у коридорима приступних саобраћајница морају бити у оквиру парцеле.

Могуће је планирати нове паркинге за путничка возила у оквиру зоне централних садржаја, уз супраструктурне садржаје. На ободу насеља на улазно - излазним правцима, у оквиру радних зона и садржаја, планирати изградњу паркинга за теретна возила.

Од релевантних саобраћајних објеката-терминала (терминали, сервиси, ССГ-ма и сл.) у постојећем стању у оквиру насеља Жабаљ поред утврђених садржаја (изграђене ССГ-ма, теретни терминали), на овом постигнутом нивоу (бројност и диспозиција ССГ-ма) није потребно посебно истраживати могућност за имплементацију нових садржаја у оквиру обухвата Плана.

Сви евентуални нови потенцијални захтеви за изградњом станица за снабдевање горивима (ССГ-ма) морају се посебно обрадити кроз одговарајућу планско - пројектну документацију (план детаљне регулације / урбанистички пројекат). Ако постоје просторни и остали техничко - технолошки услови за њихову имплементацију могу се градити уз задовољење услова заштите животне средине и одрживог развоја.



Централну аутобуску станицу у Жабљу реконструисати – прилагодити савременим захтевима јавног путничког превоза (ниво услуге, комфор, време опслуживања и друго), па уз задржавање постигнутог нивоа опремљености централног терминала и одржавање постојећих аутобуских стајалишта на садашњем нивоу услуге (одговарајуће опремање и уређење) у смислу ниша као и надстрешница обезбедиће се одговарајући комфор путницима при свим временским условима у наредном планском периоду.

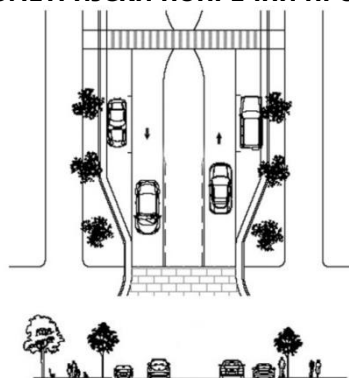
У свим улицама обавезно предвидети обостране пешачке стазе ширине мин.1,2 m.

У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице (ГНС) на садашњем / перспективном нивоу стагнације / пораста моторног саобраћаја потребно је планирати посебне капацитете за бициклички саобраћај – издвојене стазе (примарни критеријум - безбедност), ван површина предвиђених за динамички саобраћај, које ће омогућити безбедно, квалитетно и неометано функционисање саобраћаја у регулационом профилу.

**Табела 16. Профили функције главне насељске саобраћајнице (ГНС)**

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

**ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ**

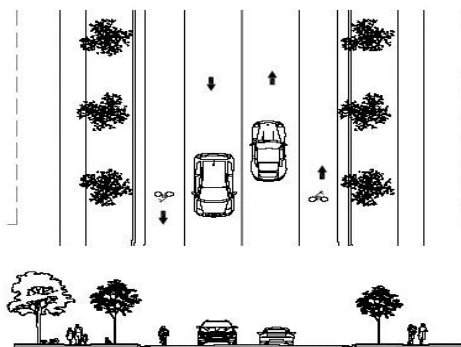


Сабирне саобраћајнице (СНС) у насељу Жабаљ ће по изграђености омогућити кретање интерног теретног саобраћаја, везе са важнијим насељским садржајима, као и повезивати значајне зоне и целине са главном насељском саобраћајницом. Заједно са ГНС, сабирне саобраћајнице чиниће затворени функционални систем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

Табела 17. Профили функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС)

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

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ

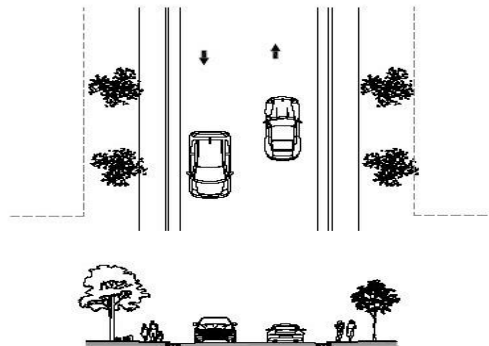


Приступне насељске саобраћајнице (ПНС), као хијерархијски најниже у мрежи ће омогућити доступност до свих садржаја и објеката, уз примену одговарајућих режимских захвата где се за то укаже потреба.

Табела 18. Профили функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС)

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

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ



Саобраћајни чворови – раскрснице

Планирана концепција решавања проблематике саобраћајних чворова - раскрсница унутар насеља, подразумева решавање чворних тачака кроз површинске раскрснице, уз евентуално разматрање и реализацију потребе за променом типа раскрсница, кроз пројектно-техничку документацију (раскрснице са пресецањем саобраћајних струја - кружне раскрснице). Наиме, на свим местима, где је то саобраћајно - техничком анализом оправдано, а просторно - урбанистички могуће, може се приступити активностима за планирање и реализацију кружних раскрсница.

Стационарни саобраћај

У оквиру насеља планирани су простори за стационарање возила код важнијих насељских садржаја.



Паркинзи за путничка возила у оквиру коридора ГНС и СНС могу се планирати у оквиру уличног коридора - у оквиру слободних површина у регулационом профилу, а у коридорима приступних саобраћајница морају бити у оквиру парцеле.

У централном делу насеља и на улазном правцу ДП бр.122 (Чуруг/Бачко Градиште) планирана је реконструкција / перспективна изградња недостајућих простора за стационирање путничких возила, као и перманентно уређење и подизање уличног зеленила, како би се задржао / подигао ниво чувања возила.

На ободу насеља у оквиру радних садржаја, у зони железничке станице, такође је могуће планирати изградњу простора за стационирање теретних возила (теретни терминал).

### **Немоторни саобраћај**

Насеље Жабал, узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

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

### **Јавни превоз**

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја обезбедити квалитетно опслуживање путника на терминалима – стајалиштима и на централном терминалу – станици (АС).

Реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових аутобуских стајалишта, извршити у складу са условима из овог Плана, као и правилницима који ближе регулишу ову проблематику.

### **Железнички саобраћај**

У оквиру насеља железнички саобраћај ће бити врло значајан сегмент развоја, с обзиром на постојање локалне пруге бр.7, Римски Шанчеви - Бечеј капацитета железничке станице Жабал, планских премиса из планске документације вишег нивоа – Регионалног просторног плана АП Војводине и Просторног плана општине Жабал. Поред планиране ревитализације и модернизације пруге за путнички и робни саобраћај (са одговарајућим техничко-експлоатационим параметрима), предвиђа се и формирање новог железничког коридора и изградња пруге на правцу Жабал – Зрењанин са новим мостом преко Тисе. За овај коридор потребна је израда студијско-пројектне документације (Претходна студија оправданости са Генералним пројектом, Студија оправданости), а касније и урбанистичке и техничке документације (план детаљне регулације, идејни пројекат). Овим планским решењима, поред задржавања пруге у основној функцији транспорта, подразумевало би се техничко и функционално оспособљавање за примену савремених технологија транспорта.

### **Саобраћајни терминали**

#### **Аутобуска станица**

Микролокације централне аутобуске станице се задржава уз одговарајуће опремање, прилагођавање савременим захтевима пријема и отпреме путника као и аутобуса. Терминал АС Жабал је дефинисан као међумесно - приградски са одговарајућим елементима за функционисање на нивоу терминала уз релативно висок ниво услуге опслуживања. У наредном периоду потребно је предузети активности за задржавање достигнутог нивоа квалитета превозних услуга и услуга опслуживања путника и аутобуса.



## Аутобуска стајалишта

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

## Железничка станица

Железничка станица се дислоцира у оквиру планираног железничког подручја, уз обавезну изградњу / реконструкцију, доградњу и осавременавање садржаја, у складу са условима АД „Инфраструктура железнице Србије“.

## Теретни терминал

у оквиру теретног терминала (комплекс код железничке станице) могу се градити специјализовани објекти за опслуживање, контролу као и за стационирање возила: терминали за стационирање возила (ауто-теретне станице), царинско-шпедитерски комплекси са припадајућим садржајима, центри за техничку контролу и исправност возила контролне станице (контрола укупне масе возила и врсте терета) и др.

## Станице за снабдевање горивима (ССГ-ма)

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

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

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

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

Реализација евентуалних нових ССГ-а (бензинске и гасне станице) у обухвату Плана ће се вршити на основу претходно урађеног плана детаљне регулације (ПДР-е)/ урбанистичког пројекта (УП-а)<sup>8</sup> уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова микролокације.

Опште смернице-критеријуми за избор микролокације ССГ-а се могу поделити у три групе:

1. саобраћајне смернице - усмерење ка циљу лаке доступности (мање војње 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;

<sup>8</sup> Уколико није дефинисана грађевинска парцела ССГ-ма, односно ако је потребно дефинисати грађевинско земљиште и регулацију, односно извршити разграничење површина јавне и остале намене обавезна је израда ПДР-е, док је за случајеве реконструкције постојећих или изградње нових садржаја ССГ-ма, ако се не мења регулација, обавезна израда УП-а.



- избегавање микролокација на главним градским саобраћајницама – транзитним путевима кроз насеље;
  - избегавање микролокација у близинама високо оптерећених раскрсница и чворова, оштрих кривина, непрегледних места, као и у близини инфраструктурних система (гасовода, нафтовода, далековода и др.);
  - избегавање микролокација на начин да не ометају, прекидају и заузимају површине за динамички саобраћај, посебно токове немоторног саобраћаја (пешаци и бициклисти);
  - препорука за насељске ССГ-е: на 10000 становника и гравитацију од око 3000 возила;
2. просторно-урбанистичке смернице: усмерење ка циљу одговарајућег броја (мањи број станица мањег капацитета) и ка циљу амбијенталног уклапања (што квалитетније архитектонско уклапање у постојећу изграђеност), дефинисаних кроз одређења:
- повољне микролокације су зоне са мањим густинама насељености, у близини централних делова насеља;
  - избор ССГ-а са минималним садржајима (точење горива) и са што мањим заузимањем површине (тзв. „дворишне - градске“);
  - ССГ својим изгледом и архитектонским решењима треба да буде укомпонована у околину и са одговарајућим и сврсисходним осветљењем;
3. еколошке смернице: усмерење ка циљу смањења директних и индиректних утицаја на еколошке параметре (на земљиште, ваздух и воду), дефинисаних кроз одређења:
- избор микролокације на начин да што мање потенцијално угрожава околне становнике (удаљеност 50-100 m од стамбених објеката, физичко раздвајање од пешачких стаза и слично);
  - избегавање микролокација у близинама школа, вртића, јавних установа и густо насељених стамбених зона, где се потенцијално може очекивати већи број људи;
  - заштиту околине (посебно воде) максимално обезбедити затвореним системом одводњавања са вишестепеним системом (сепаратори и таложници) уз редовно одржавање система;
  - хортикултурно оплемењивање микролокације у циљу заштите водотокова, загађивања ваздуха и визуелног скривања од оних који се ССГ-е не користе.

### 5.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Општи услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре је израда Идејних и пројеката за грађевинску дозволу, за све саобраћајне капацитете уз поштовање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18-др. закон);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон и 9/16-УС, 24/18, 41/18, 87/18 и 23/19);
- Закона о железници („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закона о безбедности у железничком саобраћају („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закона о интероперабилности железничког система („Службени гласник РС“, број 41/18);
- 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“, број 7/17);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

### Обилазница ДП

#### Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **10 m** (са обе стране рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну);





- појас контролисане изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (**10 m**).

#### Планирана обилазница ДП

- коридор ширине 30 m;
- рачунска брзина  $V_{rac} = 80 \text{ km/h}$ ;
- коловоз ширине 7,2 m тј. (2 x 3,25 m саобраћајне траке, 2 x 0,35 m ивичне траке/издигнути ивичњаци);
- банке 2 x 1,0 m;
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (мин. оптерећење 115 kN по осовини);
- једностранни нагиб коловоза;
- потпуна контрола приступа;
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигнализоване) раскрснице.

### **Државни пут II реда**

#### Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **10 m** (са обе стране рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну);
- појас контролисане изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (**10 m**).

Државни пут IIа реда бр.112 (P-104) и бр.114 (P-122) са следећим програмско-пројектним елементима:

- утврђена - постојећа ширина коридора;
- коловоз ширине: 7,2 m тј. (2 x 3,25 m саобр.траке + 2 x 0,35 m) са ивичним тракама /6,5 m са ивичњацима;
- рачунска брзина  $V_{rac} = 50 \text{ km/h}$ ;
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (мин. оптерећење 115 kN по осовини);
- једностранни нагиб коловоза;
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигнализоване) раскрснице;
- паркирање у оквиру коридора дозвољено.

### **Општински пут**

#### Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **5 m** (са обе стране рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну);
- појас контролисане изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (**5 m**).

Општински пут са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 20 m ван насеља, унутар насеља постојећа ширина коридора;
- коловоз ширине 6,0 m тј. (2 x 2,75 m саобр.траке + 2 x 0,25 m ивичне траке/ивичњаци);
- рачунска брзина  $V_{rac} = 50 \text{ km/h}$ ;
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (оптерећење мин. 60 kN по осовини);
- једностранни нагиб коловоза;
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигнализоване) раскрснице;
- паркирање у оквиру коридора дозвољено.



**Главна насељска саобраћајница (део траса државних и општинског пута)**

У коридору главне насељске саобраћајнице планирати реконструкцију државних и општинског пута и саобраћајних прикључака на исте са следећим пројектним елементима:

- задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- коловоз има ширину 7,0 m тј. две саобраћајне траке са ширином од мин. 3,25 m и ивичним тракама (ивичњаџима) од 0,25 m;
- носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу, ивично или сепарисано;
- главну насељску саобраћајницу искористити за вођење интерног теретног, транзитног и јавног саобраћаја;
- бициклистичке стазе извести од савремене конструкције (асфалта, бетона или неког другог материјала) са ширином од 2,5 m (мин. 2,1 m) као двосмерне или 1,5 m (мин. 1,3 m) као једносмерне;
- вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза, ширине мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

**Сабирне насељске саобраћајнице**

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

**Приступне насељске саобраћајнице**

- Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 10,0 m.
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 2,75 m (мин. 2 x 2,5 m) или за једносмерни саобраћај, са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба).
- Носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини).
- Паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено.
- Нагиб коловоза је једностран.
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност.
- Пешачке стазе изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,5 m где је то могуће у попречном профилу, а ако то није случај мин. ширина је 1,2 m.

**Колски прилази парцелама**

У обухвату Плана планирани су, осим приступних саобраћајница (делимично изграђених) и колски прилази чија је функција везана за обезбеђење прилаза парцелама.



Ширине коловоза, као и диспозиција су утврђени на основу локалних услова. При пројектовању и реализацији ових капацитета узети у обзир следеће просторно-пројектне основе:

- задржавање постојећих регулационих линија уз минималне корекције у случајевима где је то неопходно (обезбеђење проходности);
- колске прилазе изводити искључиво за колски приступ грађевинским парцелама;
- у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина регулације колског прилаза је 2,5 m;
- примена свих осталих услова изградње као и за све остале саобраћајнице у оквиру обухвата Плана (коловозне конструкција, услови одводњавања);
- немоторни (пешачко-бициклички) саобраћај обављати заједно на истим површинама.

### Објекти преко канала (мостови)

- Објекте преко канала – мостове градити од савремених материјала (армирано-бетонска, челична конструкција), за колски и пешачки саобраћај, носивости за средње тешки саобраћај.
- Минимална ширина моста је 5,0 m.
- Обавезна је изградња заштитне ограде мин. висине 1,2 m.

### Саобраћајни терминали

Приликом реконструкције централне аутобуске станице (АС), реконструкције постојећих и изградње нових аутобуских стајалишта придржавати се одредби Закона о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС”, бр. 68/15, 41/18, 44/18-др.закон, 83/18 и 31/19) и Правилника о ближим саобраћајно -техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС”, број 7/17). Такође, потребно је придржавати се следећих услова:

- Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m);
- Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно, 26,0 m за два или за зглобни аутобус;
- Коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као за средње тежак саобраћај (мин. 60 kN по осовини);
- Одводњавање стајалишта извести са падом од 2% од ивице коловоза.

Железничка станица (ЖС): Железничка станица са свим неопходним садржајима у оквиру железничког подручја, осим изградње објеката (станична зграда), колосека, перона, телекомуникационе и сигнално-сигурносне опреме, захтева и одговарајуће партерно и хортикултурно опремање. Осим станичног трга потребно је дефинисати и приступну саобраћајницу са паркинг просторима, зеленилом и пратећим услужним објектима. Све ове активности у комплексу ЖС обавезно реализовати у складу са условима АД „Инфраструктура железница Србије”.

### Станице за снабдевање горивима (ССГ)

Приликом изградње и реконструкције објеката и саобраћајних терминала (као и за остале комплементарне садржаје) потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања, која ће дати одговарајућа решења, у складу са условима из законске и подзаконске регулативе, која се односи на ову проблематику - Закон о транспорту опасне робе („Службени гласник РС”, бр. 104/16, 86/13, 95/18-др. Закон и 10/19-др. закон), Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, број 20/71) и Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, бр. 27/71 и 29/71 и „Службени гласник РС”, број 108/13).



## Теретни терминал

Приликом изградње теретног терминала потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања, која ће дати одговарајућа решења, у складу са условима из законске и подзаконске регулативе, која се односи на ову проблематику - Закон о превозу терета у друмском саобраћају („Сл. гласник РС“, бр. 68/2015), Закон о транспорту опасне робе („Службени гласник РС“, бр. 104/16, 86/13, 95/18-др. закон и 10/19-др. закон).

## Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила пројектовати у оквиру насељских саобраћајница (у виду ламела уз ивицу коловоза), издвојених површина за намену паркирања (распоред паркинг места и интерних саобраћајница утврдити техничком документацијом), са паркинг местима димензија 5,0 m x 2,5 (мин. 4,8 m x 2,3 m). Саобраћајно - манипулативне површине паркинга извести од савремених коловозних конструкција.

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

Препоруке норматива за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (176,35 ПА/1000 становника) и локалним условима, које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

	ПМ/1000 m <sup>2</sup>
- становање	12
- производња	20
- пословање	20
- трговина	35
- хотели	30
- ресторани	60

## Бициклистичке стазе

При пројектовању бициклистичких стаза придржавати се услова за пројектовање истих, са ширином од мин. 2,1 m (изузетно 2,0 m) за двосмерни, мин. 1,3 m (изузетно 1,0 m) за једносмерни саобраћај, са подлогом од асфалта или бетона. Обавезно је обележавање свих бициклистичких капацитета одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

Бициклистичке стазе изградити у главној и сабирној насељској саобраћајници, према ситуацији на графичком приказу број 5. „Саобраћајна инфраструктура, површине јавне намене и регулационо-нивелациони план“.

## Пешачке стазе

Минимална ширина пешачких стаза је дефинисана Правилницима и техничким прописима. Пешачке стазе пројектовати у зависности од положаја у оквиру хијерархије мреже, обима кретања и просторних могућности, од асфалта, бетона или префабрикованих елемената. Нове садржаје (јавне, пословне, спортско-рекреативне и др.) обавезно повезати са сепарисаном пешачком стазом задовољавајућег капацитета. У оквиру уличних коридора пешачке стазе су минималне ширине од 1,2 m.

## Коридор железнице

Ширина железничког коридора је утврђена законском регулативом и износи 16,0 m, што представља простор који је резервисан за смештај свих садржаја у функцији пруге неопходних за безбедно одвијања саобраћаја. Услови за уређење унутар овог коридора су дефинисани законском, подзаконском и регулативом управљача - АД „Инфраструктура железнице Србије“.



Општи услови за изградњу у коридору железнице су:

- заштитни пружни појас у ширини од 100 m (са обе стране, рачунајући од осе крајњих колосека), где је дозвољена изградња по селективном приступу и по условима железнице;
- пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8 m, у насељеном месту 6 m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14 m; пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко - технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута;
- инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25 m, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре;
- у инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе;
- могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8,0 m, рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута (банкина);
- укрштање насељске путне мреже (и трасе државног пута II реда бр.114) са железничком пругом извести са путним прелазима у нивоу, уз обавезно осигурање са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

### 5.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине у зависности од зоне основне намене (дато у поглављу II, тачка 2. „Правила грађења у грађевинском подручју насеља“), уз сагласност управљача над саобраћајницом - путем.

## 5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

### Водни објекти за заштиту од штетног дејства унутрашњих вода - одводњавање

Кроз насеље се пружају канали, који примају сувишне атмосферске воде са површине грађевинског подручја. Да би се канали могли одржавати у оквиру својих хидрауличких параметара, нужно је очувати каналски појас преко којег ће се обезбедити пролаз за грађевинску механизацију за одржавање канала.

Подручје насеља Жабаљ, како у ширем атару, тако и на подручју самог насеља, пати од прекомерног влажења земљишта. Из тог разлога, као и због постојећих депресија у самом насељу у којима се задржавала вода, ископани су канали за евакуацију сувишних вода: канал Копово у дужини од 2000 m који продире до језгра насеља, као и западни ободни канал дужине око 3800 m. Оба ова канала одводе сувишне воде у реципијент - Јегричку. Одводна мрежа у атару је изграђена у обиму од око 70 km, а обезбеђује ефикасно регулисање водновоздушног режима у земљишту.

Ниво подземне воде се креће од 0 до 2 m од површине терена, зависно од локалитета и годишњег доба, а правац кретања је према водотоку Јегричка и каналима Копово и J-134. Нарочито су угрожени делови насеља који належу на шире подручје слива канала Копово, што подразумева интензивно одржавање каналске мреже.



## Водни објекти за коришћење вода

Снабдевање водом насеља Жабаљ ће се и надаље одвијати преко локалног изворишта-бунара. Потребне количине воде обезбедиће се из планираног изворишта, уз изградњу неопходног броја бунара, као и објеката за изравнавање потрошње (резервоари) и постројења за кондиционирање воде. Постројење за кондиционирање воде је лоцирано на водозахвату, а технолошке карактеристике овог објекта условљене су квалитетом подземне воде.

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату Плана обухватају:

- водовод (снабдевање објеката водом и хидрантска мрежа),
- кишну канализацију,
- фекалну канализацију.

Основну водоводну мрежу у насељу чине азбест цементне цеви пречника од 80 до 300 mm, а секундарну мрежу PEHD и поцинковане цеви пречника до 50 mm. Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Обзиром да постојећа мрежа ни пречником, ни положајем, не задовољава садашње потребе, предвиђено је полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкција и замена цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи. Проширење водоводне мреже у насељу вршиће се у складу са динамиком планираном у комуналном предузећу, а према усвојеном Идејном решењу.

Снабдевање водом за противпожарне и техничке потребе могуће је локално, бушењем бунара на сопственим парцелама, а захватањем вода прве водоносне издани. Бунар опремити одговарајућом хидромашинском опремом са обавезном уградњом водомера.

## Водни објекти за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода

Сувишне атмосферске воде ће се прихватати и одводити засебном канализационом мрежом. Започети систем атмосферске канализације чини основу решења и у наредном планском периоду, односно овим Планом неће доћи до измене концепције, а суштина је да се атмосферске воде са грађевинског реона пребацују у реципијент водоток Јегричку. До изградње нове атмосферске канализације задржаће се досадашњи начин одвођења помоћу ригола и отворених канала.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијената. 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.

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 изграђена делом рационално уклапа у будуће решење.

Канализациона мрежа ће се делимично градити као зацевљена и биће положена уз уличне саобраћајнице у централном делу насеља. Периферни делови насеља ће се одводњавати путем мреже отворених канала ископаних уз уличне саобраћајнице и даље најкраћим путем у мелиорационе канале из система за одводњавање „Јегричка“, који једним делом пролазе унутар граница грађевинског подручја.



Насеље Жабалъ нема изграђену канализацију за прихват фекалних отпадних вода, већ се отпадне воде решавају неадекватним септичким јамама, што представља посебан проблем у очувању средине, а нарочито у деградацији подземних вода прве издани. Није редак случај да се садржај из септика разлива по површини терена услед нередовног пражњења јама, што је посебно изражено код вишепородичних стамбених зграда (у близини објекта предшколске установе). Стога је пројектовање и изградња насељске канализације један од најхитнијих задатака коме се мора дати одговарајући значај.

С повећањем потрошње воде, неминовно ће се јавити и потреба за ефикаснијим одвођењем вода. Канализациони систем мора омогућити што бржи одвод свих сувишних отпадних вода са територије насеља, као и што правилнији третман сакупљених вода.

Да би се ово омогућило потребно је канализациони систем планирати и развијати као сепаратни, тако да се посебно одводе отпадне, а посебно сувишне атмосферске воде. Индустијске отпадне воде по потреби, решаваће се посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном 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.

Основна концепција канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода, са релејним црпним станицама за подручја насеља са ниским kotaма терена. Минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од  $\phi$  250 mm.

Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја, а динамика реализације система одвијаће се у складу са могућностима и расположивим финансијским средствима. У деловима насеља где канализација не буде изграђена, до изградње канализационог система, пријем и евакуација отпадних вода вршиће се путем бетонских водонепропусних септичких јама, које ће се периодично празнити аутоцистернама, ангажовањем надлежног комуналног предузећа.

Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се њихово пречишћавање на централном постројењу за пречишћавање отпадних вода. Карактер реципијента предвиђа, односно захтева висок степен пречишћавања. После пречишћавања на насељском ППОВ, пре испуштања у реципијент концентрација појединих загађујућих материја у ефлуенту мора задовољавати услове које прописује надлежно водопривредно предузеће.

Североисточно од грађевинског подручја насеља Ђурђево планиран је комплекс постројења за пречишћавање отпадних вода за насеља Жабалъ и Ђурђево. Отпадне воде из Жабља потисним цевоводом усмеравају се ка насељу Ђурђево, до комплекса ППОВ-а, чија локација се налази на каналу североисточно од насеља Ђурђево. Капацитет планираног ППОВ-а износи 20.000 ЕС (еквивалентних становника), од чега из Жабља долази 14.350, а из Ђурђева 5.650 ЕС.



### 5.2.1. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре

За планирање изградње објеката и извођења радова у зони **водних објеката** - мелиорационих канала поштовати следеће:

- дуж обала мелиорационих канала обезбедити стално проходну и стабилну радно-инспекциону стазу ширине минимум 5 m у грађевинском подручју и 10 m у ванграђевинском подручју, за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом појасу не сме се планирати изградња никаквих надземних објеката (зграде, шахтови, вентили и др.), не сме се планирати садња дрвећа, постављање ограда и слично;
- у случају да се планира постављање инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу канала, по траси која је паралелна са каналом, инсталацију планирати по линији експропријације канала, односно на минималном одстојању од ње (до 1 m), тако да међусобно, управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала буде минимум 5 m у грађевинском подручју и 10 метара у ванграђевинском подручју;
- подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и Димензионисана на оптерећења грађевинске механизације којом се одржава канал;
- сва евентуална укрштања инсталације са каналом планирати под углом од 90°;
- укрштања инсталација са каналском мрежом планирати њиховим постављањем у заштитној цеви испод дна канала, тако да горња ивица заштите буде минимум 1 m испод пројектованог дна канала. Минималну дужину заштитне цеви планирати колико је ширина канала у нивоу терена;
- подземно укрштање инсталација са каналском мрежом у близини пропуста или моста планирати на удаљености минимум 5 m од пропуста или моста;
- у случају да се постављање инсталације планира њеним постављањем уз конструкцију пропуста или моста, услов је да доња ивица заштитне цеви не сме залазити у светли отвор пропуста или моста (не сме бити испод доње ивице конструкције пропуста или моста);
- планском документацијом предвидети обавезу инвеститора да, у случају реконструкције пропуста или моста, о свом трошку изврши измештање и поновно враћање инсталације на конструкцију пропуста или моста;
- укрштање инсталације могуће је планирати и у склопу пропуста уколико је надслој земље изнад пропуста довољне дебљине, али тако да заштитна цев инсталације буде минимум 0,1 m изнад горње ивице пропуста;
- На територији општине Жабал, на подручју парка природе „Јегричка“, установљен је режим заштите III и II степена (четири острва у рибњаку), а у складу са Одлуком о заштити парка природе „Јегричка“, забрањено је: упуштање непречишћених отпадних вода у водоток Јегричка, отварање дивљих плажа, одлагање отпада, формирање викенд зона и изградња објеката за индивидуално становање, изградња обалоутврда, паљење трске, сађење аутохтоних жбунастих и дрвенастих врста, промена аутохтоних одлика подручја (каналисање), узнемиравање, злостављање и уништавање дивље фауне и разарање њених станишта, уништавање, кидање или на други начин пустошење дивље флоре, односно уништавати и разарати њена станишта, осим у сврху одржавања оптималних услова станишта, упуштање вода које не одговарају квалитету воде рецепијента.

### Снабдевање водом

- Снабдевање водом обезбедити из постојећег водозахвата;
- потребне количине воде обезбедити бушењем потребног броја бунара на простору изворишта;
- израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- извршити изградњу неопходних објеката на мрежи (резервоар, црпна станица итд.), како би се комплетирао цео систем, а тиме и обезбедили потребни капацитети;
- дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што мање слепих огранака;
- избор цевног материјала усвојити према важећим прописима и стандардима;





- трасу водоводне мреже полагаати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас. Трасу полагаати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта;
- пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви, а угао укрштања не може бити мањи од 60°;
- дубина укопавања минимално 1,0-1,2 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења;
- хоризонтално растојање између осталих инсталација инфраструктуре и јавног водовода не сме бити мање од 0,5 метра, односно 0,80 метара од азбест цементне мреже у насељу (пречници преко 80 mm);
- вертикално растојање између осталих инсталација инфраструктуре и јавног водовода не сме бити мање од 0,3 метра, односно 0,50 метара од азбест цементне мреже у насељу (пречници преко 80 mm);
- уколико се трасе остале инфраструктуре приближе минималним одстојањима, ископ рова код паралелног вођења и укрштања вршити искључиво ручно, уз присуство представника надлежног комуналног предузећа, како би се избегло оштећење постојеће водоводне мреже;
- сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежног комуналног предузећа;
- снабдевање водом за противпожарне и техничке потребе могуће је локално, бушењем бунара на сопственим парцелама, а захватањем вода прве водоносне издани. Бунар опремити одговарајућом хидромашинском опремом са обавезном уградњом водомера.

#### **Одвођење атмосферских вода**

- Планска документација мора бити у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општина које су у оквиру граница обухвата Плана;
- Канализациону мрежу насеља предвидети сепаратног типа. Концепцијско решење пречишћавања отпадних вода може бити са једним централним ППОВ-ом на нивоу општине, или са више ППОВ-а (појединачно за свако насеље или груписано више насеља);
- У зони централних садржаја изградити зацељену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницима и системом ригола и каналета;
- трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајнице (претходне трасе отворених канала) или испод коловоза по осовини коловозне траке;
- рецепијенти су отворени канали из система за одводњавање „Јегричка“;
- у улицама по ободу насеља реконструисати отворене канале дуж саобраћајница и вршити њихово редовно чишћење и одржавање;
- не дозвољава се било каква градња на траси отворених канала која може довести до њиховог рушења и затрпавања;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- улив атмосферских вода у мелиоративне канале извести путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала;
- крајњи рецепијент за прихват свих отпадних вода на подручју биће водоток Јегричка;
- забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту.
- Атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије. На месту улива атмосферских вода планирати уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил рецепијента и не нарушавају стабилност обале рецепијента. Испред улива атмосферских вода у рецепијент, планирати изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа;
- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа и сл.) планирати одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу. Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање минимално доброг еколошког статуса воде у рецепијенту;



- Сви објекти за сакупљање и третман атмосферских и отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања;
- У режимима заштите где је дозвољена изградња, диспозицију отпадних вода у површинске воде вршити у складу са режимом прописаног степена заштите, т.ј. применити степен пречишћавања отпадних вода за осетљива подручја (терцијарни степен пречишћавања), којим ће се обезбедити одржавање одличног еколошког статуса реципијента у складу са параметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), а којим се неће нарушити својства због којих су проглашени заштићеним природним добром;
- Уважити и све друге услове за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће;
- Зависно од потреба, код загађивача планирати изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Садржај штетних и опасних материја ускладити са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14);
- Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 2, 3 („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), а да се при том обезбеди одржавање еколошког статуса реципијента у складу са параметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12) и којим се неће нарушити својства подручја због којих је проглашен заштићеним природним добром;
- У водотоке који се користе за наводњавање, граничне вредности емисије комуналних отпадних вода које се испуштају у реципијент морају да задовоље и вредности прописане табелом 4 Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- Забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу угрозе квалитет (еколошки и хемијски статус), тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода у складу са чланом 97 и 133, став 1, тачка 9 Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18);
- Забрањено је у водотоке испуштати било какве воде, осим условно чистих атмосферских. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, морају се обавезно комплетно пречистити (предtretман, примарно, секундарно или терцијарно), тако да задовољавају прописане граничне вредности Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) и прописане вредности квалитета ефлуента како се не би нарушило одржавање квалитета воде реципијента (II класе воде) у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12);
- Забрањено је у подземне воде уношење загађујућих материја уколико таква активност може довести до погоршања стања односно до погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде. Забране и ограничења испуштања загађујућих материја у подземне воде дефинисане су чланом 8 и листом I и II Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12);



**Одвођење отпадних вода**

- системом фекалне канализације покрити цело насеље и обезбедити прикључке за сва домаћинства и индустрију;
- трасе фекалне канализације полагасти по осовини уличног профила тј. саобраћајнице;
- минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од  $\varnothing 200$  mm;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима;
- дубина каналске мреже на најузводнијем крају мора омогућити прикључење потрошача са мин. нагибом прикључка у теме цеви преко два лука од  $45^\circ$  и мин. каскадом у ревизионом шахту. Минимална дубина укопавања цеви је 1,0 m од нивелете;
- црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- прикупљене отпадне воде, црпном станицом усмерити ка постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) у Ђурђеву, и пречистити до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће;
- извршити предтретман 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;
- сви радови на пројектовању и изградњи канализационог система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

**5.2.2. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру**

- прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже;
- прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама 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. 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.

**5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА****5.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре**

Снабдевање електричном енергијом постојећих купаца у обухвату Плана омогућено је преко изграђених електроенергетских објеката дистрибутивног електроенергетског система, из трансформаторске станице 110/20 kV „Жабал“.

Да би се подигао степен поузданости и сигурности рада електроенергетских објеката дистрибутивног система електричне енергије и да би се створили технички и електроенергетски услови за прикључење нових купаца електричне енергије у простору из обухвата Плана (поготово нових купаца са већим одобреним снагама), потребно је повећати капацитет постојеће ТС 110/20 kV „Жабал“, уградњом још једног енергетског трансформатора снаге 31,5 MVA.



Потребно је решити радијално напајање ТС 110/20 kV „Жабал“, које је обезбеђено преко постојећег 110 kV надземног вода који је, преко ТС 110/20 kV „Темерин“, изграђен из правца ТС 400/220/110 kV „Нови Сад 3“, изградњом новог 110 kV надземног вода из правца Зрењанина или реконструкцијом постојећег 220 kV ТС Нови Сад 3 - ТС Зрењанин 2. Решавање овог питања је у надлежности оператера мреже преносног система електричне енергије.

Напајање насеља ће се вршити са 20 kV напонског нивоа, преко дистрибутивних трансформаторских станица.

У насељу постоји изграђена електроенергетска мрежа, која ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума. Изградњом нових трансформаторских станица 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче.

Средњенапонска мрежа ће бити углавном подземна, кабловска, изузетно надземна на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима са голим проводницима и СКС-ом.

Планирана нисконапонска електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна (изведена са голим проводницима и СКС-ом) на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно, кабловским водовима. У деловима насеља где су планирани радни садржаји, централни садржаји и спортско-рекреативне површине мрежа ће се каблирати, а трасе каблова планирају се обострано дуж улица.

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

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

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

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

У трасама подземних кабловских водова дистрибутивног система електричне енергије, као и на стубовима, полагаће се/поставити и оптички кабл за потребе надзора и управљања ДЕЕС (дистрибутивног електроенергетског система).

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

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решавање се локално, по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажано-бетонске, компактне, стубне, зидане и узидане трансформаторске станице. Највећи број трансформаторских станица градиће се у зони радних садржаја и подручјима где је планирано становање.



Дистрибутивне трафостанице се планирају као засебни објекти - монтажно-бетонски, намењени за примену у кабловској-подземној средње напонској и нисконапонској мрежи и стубне трафостанице првенствено намењене за примену у надземној средњенапонској и нисконапонској мрежи.

Тип трансформаторске станице (стубна, монтажно - бетонска, компактна, зидана или узидана) који ће бити одабран за изградњу, зависиће од типа средњенапонске мреже на коју ће се нова трансформаторска станица прикључити.

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 декоративне 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 обновљиве енергије.

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

### **5.3.2. Услови за изградњу и реконструкцију електроенергетске инфраструктуре**

Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, изведена голим проводницима и СКС-ом на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима и подземна, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

#### **Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже**

- Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и „Службени лист СРЈ”, број 18/92);
- стубове надземног вода градити као слободностојеће;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- висина најнижег проводника не сме бити мања од 6,0 m;
- сигурносна удаљеност 20 kV вода од неприступачних делова објекта треба да буде мин. 3,0 m, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта треба да буде 4,0 m;
- електроенергетске каблове полагасти на мин. дубини од 0,8 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла;
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m у насељеном месту;
- при укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла;



- вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода СН (средњенапонских) и НН (нисконапонских) водова за најмање висину стубова увећану за 3 m;
- приликом грађења гасовода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;
- хоризонтални размак енергетског кабла од других енергетских каблова, у које спадају каблови јавне расвете и семафорска инсталација, треба да износи најмање 0,5 m;
- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m;
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељу најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт);
- није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод или изнад топловода;
- хоризонтални размак енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање 0,6 m за каблове до 35 kV, односно најмање 0,7 m за каблове 35 kV;
- уколико не могу да се постигну најмањи размаци, примењују се додатне заштитне мере, којима се обезбеђује да температурни утицај топловода на кабл не буде већи од 20°C, као: појачана изолација између топловода и енергетског кабла, примена каблова са изолацијом од умреженог полиетилена (XP00-ASJ, XHE 49-A), примена металних екрана између кабла и топловода, примена постељице од специјалних мешавина за затрпавање топловода и кабла, на пример - мешавина шљунка и песка, мешавина песка и цемента итд., или се енергетски кабл поставља у азбестно-цементну цев дужине 2,0 m са обе стране места укрштања;
- при укрштању се енергетски кабл поставља изнад топловода, а изузетно испод топловода;
- вертикални размак енергетског кабла од топловода треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 1 kV, 0,6 m за каблове 10 kV, 0,8 m за каблове 20 kV, 1 m за каблове 35 kV;
- укрштање се не сме извести у топловодним каналима и шахтовима;
- између енергетског кабла и топловода се при укрштању поставља топлотна изолација од полиуретана, пенушавог бетона итд. При укрштању и паралелном вођењу енергетског кабла за јавно осветљење и топловода треба да износи најмање 0,3 m;



- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- приликом грађења топловода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;
- није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод коловоза;
- енергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза;
- при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- на местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке;
- при укрштању са каналом енергетски кабл се поставља у заштитну металну цев Ф 160 mm до 0,5 m шире од спољних ивица канала, тако да је могућа замена кабла без раскопавања канала;
- вертикални размак између најниже коте дна канала и горње ивице металне цеви треба да износи најмање 1,2 m;
- штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- на крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

### Услови за изградњу јавног осветљења

- светиљке за осветљење саобраћајница у зони централних садржаја, зони радних садржаја, спортско-рекреативним и парковским површинама поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- у осталим зонама где је електроенергетска мрежа надземна, расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

### Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV

- дистрибутивне трансформаторске станице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажно-бетонске, компактне или стубне, а на осталим површинама типа стубне, монтажно-бетонске, компактне, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- дистрибутивне трансформаторске станице могу се градити на површинама јавне намене, као и на осталим површинама уз обезбеђење права службености кориснику послужног добра ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ на парцели на којој се гради трансформаторска станица;
- мин. удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- монтажно-бетонске и компактне трансформаторске станице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 5,8x6,3 m за изградњу једноструке, а 7,1x6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трансформаторске станице, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране;
- за стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,2x2,75 m, за постављање стуба за трансформаторску станицу;
- поред објекта трансформаторске станице на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења;
- напајање трансформаторске станице извести двострано, кабловски са места прикључења, по условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.



### **Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објеката трансформаторских станица**

Реконструкција надземних водова свих напонских нивоа и објеката трансформаторских станица вршиће се на основу овог Плана и услова надлежних оператора преносног и дистрибутивног система електричне енергије.

На постојећим и будућим објектима дистрибутивног електроенергетског система ће се вршити радови на одржавању и реконструкцији, у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја, увођења у систем даљинског управљања, као и ради повећања капацитета дистрибутивног електроенергетског система због потреба конзума. Наведени радови подразумевају замену проводника надземних и подземних водова, са или без повећања пресека, замену изолације код надземних водова, замену надземних водова кабловским водовима, замену голих проводника надземних водова СКС-ом, замену трансформатора у трансформаторским станицама исте или веће снаге, уградња нових трансформатора поред постојећих у трансформаторским станицама и сл.

### **Услови за изградњу енергетских производних објеката (соларне електране, електране на биогаз, биогориво и др.)**

Производни објекти (биомаса, биогаз, соларне електране и др.) капацитета мањих од 10 MVA, који ће се прикључивати на јавну електроенергетску мрежу према условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије, или користити за сопствене потребе, могу се градити у зони радних садржаја на основу Плана:

- могу се градити садржаји у функцији енергетског производног објекта: објекат који производи енергију (топлотну, електричну), соларни колектори, трансформаторско и разводно постројење, пословни објекат, средњенапонски подземни водови;
- комплекс опремити инфраструктуром коју захтева ова врста енергетског објекта;
- соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача;
- електроенергетску мрежу и осталу неопходну инфраструктуру у функцији производног енергетског објекта каблирати.

### **Зона заштите електроенергетских објеката**

У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетског објекта, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Оператор преносног, односно дистрибутивног система надлежан за енергетски објекат, дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.

Власници и носиоци права на непокретностима које се налазе у заштитном појасу, испод или поред енергетског објекта, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без претходне сагласности енергетског субјекта који је власник, односно корисник енергетског објекта.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајње фазног проводника дефинисан је Законом о енергетици („Службени гласник РС”, број 145/14 и 95/18-др. закон) и износи:

- 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV:
  - за голе проводнике 10 m;
  - за слабо изоловане проводнике 4 m;
  - за самоносеће кабловске снопове 1 m.

Заштитни појас за подземне водове (каблове), од ивице армирано-бетонског канала износи:

- 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 m.





Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, 10 m.

### 5.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- Услове, начин и место прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима;
- прикључење корисника на ДСЕЕ се планира на средњенапонском нивоу (20 kV) и на нисконапонском нивоу (0,4 kV), у зависности од захтеване снаге и потреба корисника;
- за прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити подземни или надземни прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат, према улици, или у зиданој огради, такође на регулационој линији улице;
- за кориснике са предвиђеном максималном једновременом до 43,47 kW прикључење се врши са нисконапонске мреже, уз проверу задовољења напонских прилика, граде се искључиво као кабловски подземни, уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПОММ-1 - за једно бројило снаге до 43,47 kW, ПОММ-2, ПОММ-4, ПОММ-6), постављених на припадајућем армирано-бетонском постољу САБП/300, САБП/600 са или без КПК ЕВ-1П, САБП/800 са или без КПК ЕВ-2П, са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника или на јавној површини у траси мреже поред прикључног стуба надземне мреже или прикључног дистрибутивног разводног ормана подземне кабловске мреже;
- за кориснике са предвиђеном максималном једновременом преко 43,47 kW до 200 kW прикључење ће се вршити нисконапонским подземним водом директно из трансформаторске станице;
- прикључци снаге са везивањем у напојној дистрибутивној трафостаници (20/0,4 kV), уколико постоје довољни слободни капацитети у трафостаници, се граде искључиво као кабловски подземни једноструким или двоструким водом типа РР00-YAS 4x150 mm<sup>2</sup> уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПИ-1/а, ПИ-1/б и ПИ-1/ц), постављених на армирано-бетонском постољу са или без кабловске прикључне кутије у истом и са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника на граници са јавном површином;
- за кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 200 kW прикључење ће се вршити из трансформаторске станице 20/0,4 kV планиране у оквиру парцеле;
- уколико је захтевана максимална једновремена снага до 150 kW, за више локацијски блиских или суседних објеката у оквиру зоне радних садржаја, прикључење таквих купаца електричне енергије обезбедиће се изградњом дистрибутивних трансформаторских станица на јавној површини; потребан број трансформаторских станица ће зависити од броја купаца и захтеване максималне једновремене снаге.

## 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

### 5.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре

Снабдевање природним гасом насеља Жабаљ врши се преко разводног гасовода високог притиска РГ-02-02 од МГ-02 до ГМРС „Жабаљ“.

Постојећи капацитет и положај гасоводне инфраструктуре пружа могућност даљег развоја и проширења у циљу задовољења потреба за природним гасом свих корисника (постојећи и планирани потрошачи) на овом простору, а да се при томе не наруши безбедно, квалитетно и стабилно снабдевање потрошача природног гаса. Потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата Плана.



Потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасоводне мреже у постојећим и новопланираним уличним коридорима, за индустријске, комуналне потрошаче и широку потрошњу.

Гасоводну мрежу са пратећим објектима везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача и омогућиле хаваријске интервенције на гасоводној мрежи без прекидања снабдевања гасом осталих потрошача. За планиране потрошаче гас ће се обезбедити из постојеће гасоводне мреже у Жабљу, односно проширењем постојеће разводне и дистрибутивне гасоводне мреже у насељу.

За МРС у парку (центар насеља, катастарска парцела број 889), планирано је измештање на нову локацију. Нова локација МРС је планирана на улаз у насеље са југа, уз постојећу ГМРС „Жабаль“. За постављање МРС на нову локацију, обезбедити парцелу димензија мин. 10x15 m. Комплекс измештене МРС снабдети прикључком на електроенергетску НН мрежу и електронску комуникациону инфраструктуру, а МРС мора бити заштићена од приступа неовлашћених лица транспарентном оградом, висине минимално 2 m, удаљеном најмање 3 m од МРС.

#### 5.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре

При изградњи термоенергетске инфраструктуре придржавати се следећих подзаконских аката:

- за уређење и изградњу термоенергетске инфраструктуре испоштовати услове који су дати у: Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бара („Службени гласник РС“, бр. 37/13, 87/15), Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, број 86/15) и Правилнику о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Службени лист СРЈ“, бр. 20/71 и 23/71).
- 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).

**За гасоводе притиска већег од 16 бара** испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, бр. 37/13, 87/15).

Појас шире заштите гасовода - заштитни појас гасовода<sup>9</sup>, је појас ширине 400 m (по 200 m са обе стране од гасовода, рачунајући од осе гасовода), у ком други објекти утичу на сигурност гасовода, али и обрнуто, гасовод утиче на друге објекте у свом окружењу.

**Табела 19. Ширина заштитног појаса насељених зграда, у зависности од притиска и пречника гасовода**

Радни притисак гасовода	Притисак 16 до 55 бар (m)
Пречник гасовода до DN 150	30
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	30

У заштитном појасу насељених зграда ширине од 30 m лево и десно од осе гасовода, након изградње гасовода, не могу се градити зграде намењене за становање или боравак људи, без обзира на коефицијент сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас гасовода сврстан.

<sup>9</sup> У складу са Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16бар.



**Табела 20. Ширина експлоатационог појаса гасовода у зависности од притиска и пречника гасовода**

Радни притисак гасовода	Притисак 16 до 55 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	10
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	12

Вредност из табеле представља укупну ширину експлоатационог појаса тако да се по једна половина дате вредности простире са обе стране осе гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешкотранспортујућих материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл.), изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m, без писменог одобрења оператора транспортног система.

У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

**Табела 21. Минимална растојања других инфраструктурних објеката од ГМРС**

Грађевински и други објекти	ГМРС (удаљености у m)		
	Зидане или монтажне		На отвореном или под надстрешницом
	≤30.000 m <sup>3</sup> /h	>30.000 m <sup>3</sup> /h	За све капацитете
Стамбене и пословне зграде*	15	25	30
Производне фабричке зграде и радионице*	15	25	30
Складишта запаљивих течности*	15	25	30
Електрични водови (надземни)	За све објекте: висина стуба далековода +3 m		
Трафо станице*	30	30	30
Железничке пруге и објекти	30	30	30
Индустријски колосеци	15	15	25
Државни путеви I реда	30	30	30
Државни путеви I реда, осим аутопутева	20	20	30
Државни путеви II реда	10	10	10
Општински путеви	6	10	10
Шеталишта и паркиралишта*	10	15	20
Остали грађевински објекти*	10	15	20

**За гасоводе притиска до 16 bara** испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник РС“, број 86/15).

У насељеним местима гасовод се по правилу гради у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима.



**Табела 22. Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)**

Радни притисак гасовода	MOP≤4 bar (m)	4<MOP≤10 bar (m)	10<MOP≤16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3	-

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1 m уз примену додатних мера заштите при чему се не сме угрозити стабилност објеката.

**Табела 23. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10<MOP≤16 bar и челичних и ПЕ гасовода 4<MOP≤10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима**

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> , а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m <sup>3</sup> , а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

\* растојање се мери до габарита резервоара

**Табела 24. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода MOP≤4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима**

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00



Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> , а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m <sup>3</sup> , а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

\* растојање се мери до габарита резервоара

Растојања **дата у табели** могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

**Табела 25. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода**

Називни Напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 < U ≤ 20 kV	2	2
20 < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему не сме се угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

### ЛОКАЦИЈА МРС, МС И РС

**Табела 26. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи**

Капацитет m <sup>3</sup> /h	МОР на улазу		
	МОР ≤ 4 bar	4 < МОР ≤ 10 bar	10 < МОР ≤ 16 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојање се мери од темеља објекта до темеља МРС, МС, односно РС.

МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима.

Ограда мерно-регулационе станице мора да обухвати зоне опасности и мора бити минималне висине 2 m.



МРС капацитета до  $160 \text{ Nm}^3/\text{h}$  не морају да имају ограду.

Уколико је мерно-регулациона станица на отвореном простору, са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10 m од станице.

Ако се МРС налази у ограђеном простору индустријског објекта може бити и без сопствене ограде, али видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.

**Табела 27. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката**

Објекат	МОР на улазу		
	МОР ≤ 4 bar	4 < МОР ≤ 10 bar	10 < МОР ≤ 16 bar
Железничка пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 < МОР ≤ 16 bar		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1 < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**	
	110 < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**	
* али не мање од 10 m			
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана			

Минимално хоризонтално растојање МРС, МС и РС од железничких пруга мери се од ближе шине, а растојање од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС, МС и РС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

За објекте МРС, МС и РС постављене на отвореном простору, са или без надстрешнице, растојање се мери од најближег потенцијалног места истицања гаса.

На укрштању гасовода са путевима, пругама, водотоковима, каналима, далеководима називног напона преко 35 kV, угао осе гасовода према тим објектима мора да износи између 60° и 90°.

На укрштању гасовода са градским саобраћајницама, државним путевима I и II реда, као и водотоковима са водним огледалом ширим од 5 m, угао осе гасовода према тим објектима по правилу мора да износи 90°.

Угао укрштања на местима где је то технички оправдано, дозвољено је смањити на минимално 60°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 80 cm мерено од горње ивице гасовода.



**Табела 28. Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима**

Инфраструктурни објекат	Минимална дубина укопавања (cm)
до дна одводних канала путева и пруга	100
до горње коте коловозне конструкције пута	135
до горње ивице прага железничке пруге	150
до горње ивице прага индустријске пруге	100

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак, при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 50 cm.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе  $MOP \leq 4 \text{ bar}$  - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за челичне гасоводе  $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$  - по 2 m од осе гасовода на обе стране;
- 3) за ПЕ гасоводе  $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$  - по 3 m од осе гасовода на обе стране;
- 4) за челичне гасоводе  $10 \text{ bar} < MOP \leq 16 \text{ bar}$  - по 3 m од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Приликом изградње гасовода, укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу захтевима Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara и условима управљача јавног пута.

Ако се гасовод поставља испод путева прокопавањем, он се поставља и полаже без заштитне цеви, са двоструком антикорозивном изолацијом која се изводи у дужини од најмање 10 m са обе стране земљишног појаса.

Испод електрификованих железничких пруга мора бити урађена двострука изолација гасовода у дужини од 50 m са обе стране пружног појаса.

У рову испод путева и пруга, гасовод без заштитне цеви мора бити положен у постељицу од ситног песка, у слоју од 15 cm око цеви, збијеног водом или неком другом одговарајућом методом. Дебљина зида цеви испод путева и пруга мора бити прорачуната тако да се узму у обзир утицаји свих спољњих сила на гасовод.

Ако се гасовод поставља испод путева и пруга бушењем, по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће.

Пречник заштитне цеви мора бити изабран тако да омогући несметано провлачење радне цеви.

#### **5.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру**

Прикључење на гасоводну инфраструктуру извести у складу са условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас и у складу са одредбама Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник РС“, број 86/15).



## 5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

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

Спојни путеви ка крајњим комутационим тачкама 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 електронска комуникациона мрежа ће бити каблирана, а по потреби се може градити и надземно.

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

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 и сл.).

Полагање оптичких каблова планира се и до базних станица мобилне телефоније.

Сви потребни будући оптички каблови полагаће се у већ постојеће и планиране резервне цеви  $\varnothing 40$  mm које се полажу приликом изградње приступних мрежа и у постојећу кабловску канализацију.

Тамо где је то економски и временски исплативо користити бежичну, радио технологију. Посебну пажњу усмерити на могућност коришћења WiMAX технологије.

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

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

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

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





**5.5.1. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре**

- електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др.);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно и надземно у уличним коридорима;
- стубове ЕК мреже градити као слободностојеће;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- висина најнижег проводника не сме бити мања од 6,0 m;
- ЕК мрежа се може поставити и на постојеће стубове нисконапонске електроенергетске и електронске комуникационе мреже, у складу са сагласношћу и условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије, односно оператера електронске комуникационе мреже;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,6-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3, 0,4 до 0,8 код полагања у мини ров и 0,1-0,15 у микроров у коловозу, тротоару и сл.;
- у коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m;
- укрштање планираних инсталација са путем удаљити од постојећих укрштања инсталација са путем на мин. 10,0 m;
- ако већ постоје трасе, нове комуникационе каблове полагати у исте;
- минимално вертикално растојање (приликом укрштања инсталација) и хоризонтално растојање (паралелан ход инсталација) између трасе свих наведених ЕК инсталација, и траса свих других будућих подземних инсталација (водовода, атмосферске канализације, фекалне канализације, електроенергетских каблова за напоне до 1 kV, инсталација КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска), мора бити 0,5 m;
- минимална хоризонтална удаљеност средњенапонских 20 kV (за напоне преко 1 kV) електроенергетских каблова (на деоници паралелног вођења) у односу на трасе постојећих ЕК инсталација мора бити 1,0 m;
- уколико се прописана удаљеност у односу на ЕК инсталације не може постићи, на тим местима неопходно је 20 kV електроенергетски кабл поставити у гвоздене цеви, 20 kV електроенергетски кабл треба уземљити и то на свакој спојници деонице приближавања, с тим да уземљивач мора да буде удаљен од ЕК инсталација најмање 2,0 m;
- минимална вертикална удаљеност (при укрштању инсталација) високонапонских ВН 20 kV електроенергетских каблова у односу на трасе постојећих ЕК инсталација треба да буде мин. 0,5 m;
- уколико се прописано одстојање не може одржати, каблове на месту укрштања треба поставити у заштитне цеви у дужини од око: 2,0-3,0 m, а вертикална удаљеност не сме бити мања од 0,3 m. Заштитне цеви за електроенергетски кабл треба да буде од добро проводљивог материјала, а за ЕК каблове од лоше проводљивог материјала;
- на местима укрштања све будуће подземне инсталације, обавезно положити испод наведених постојећих ЕК инсталација, а угао укрштања треба да буде што ближе 90 степени, али не сме бити мањи од 45 степени;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- уколико се у непосредној близини траса свих наведених подземних ЕК каблова и празних ПЕ цеви пречника 40 mm, планирају колски прилази, коловози, индустријски путеви,



- паркинг простори, или неке друге површине са тврдим застором, ивица истих мора бити на минималном хоризонталном растојању у односу на трасе ЕК каблова од 1,0 m;
- ивице бетонских постоља: стојећи ИРО-а (изводно-разводних ормана), електронских комуникационих уређаја: МСАН, миниДСЛАМ, миниИПАН, ДСЛАМ и изводних ЕК стубова који су постављени у зеленом појасу улице, морају бити на минималном хоризонталном растојању у односу на трасу будућих подземних инсталација, ивице коловоза, приступних путева, паркинг простора и свих других тврдых застора од 1,0 m;
  - уколико се планирани индустријски путеви, коловози, колски прелази, паркинг простори или неке друге површине са тврдим застором прекривају трасу наведених постојећих ЕК каблова, исти морају бити израђени од решеткастих „МЕ-БА“ елемената да би се омогућио стални приступ ЕК кабловима, или се на целој дужини ЕК кабла коју прекрива коловоз, колски прилаз, паркинг простор и сл., мора планирати полагање празне заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm (поред трасе постојећег кабла на дубини од око 0,8-1,0 m);
  - за потребе удаљених корисника може се градити бежична (РР) електронска комуникациона мрежа.

### **Услови за изградњу бежичне ЕК мреже (РР) и припадајућих објеката**

- објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта или на слободном простору у оквиру парцела у јавној својини, пре свега у власништву локалне самоуправе (или, евентуално, у или на објекту или у оквиру парцеле појединачних корисника), по могућности на ободу насеља;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у зони радних садржаја и на периферији насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домова и слично;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове и објекте;
- објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити оградањени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

### **Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја (ИПАН)**

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

#### **5.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру**

- Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним или надземним прикључком по условима надлежног предузећа;
- у циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме, унутар парцеле корисника или до објекта на јавној површини.



## 5.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине насеља ће чинити јавне зелене површине, зелене површине ограниченог коришћења и зелене површине специјалне намене. Планским озелењавањем насеља је потребно повећати или реконструисати површине појединих категорија зеленила и међусобно их повезати у систем зеленила преко линијског и заштитног.

### Зелене површине јавног коришћења

Јавне зелене површине ће чинити површине под парковским зеленилом (парк и сквер), око јавних објеката и улично зеленило.

#### Паркови

Постојеће парковски уређене површине на Тргу Светог Саве реконструисати уз неопходно партерно уређење (парковске стазе, платои, вртни мобилијар) и уношење декоративних врсте лишћара, четинара, шибља и цветног садног материјала.

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.

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 не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

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

#### Скверови и друге јавне зелене површине

Основне елементе сквера који се формира на местима укрштања саобраћајних токова или у оквиру становања, треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине до 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

У оквиру уличних коридора формирати улично зеленило које ће чинити, у зависности од његове ширине, високи лишћари, средњи и ниски лишћари, партерно зеленило или само травне површине.

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 уличног коридора 30% треба да је под зеленилом. У свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила формирати једностране или двостране дрвореде или засаде шибља.



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 мин. 2 m од ивице коловоза, а шибље на мин. 2 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од тротоара треба да буде минимум 1 m, а у зависности од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте креће се од 5 - 15 m.

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

За сваку улицу у којој не постоје дрвореди, изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При избору врста за улично зеленило водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), оне буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови). Постојеће дрвореде неговати и заштитити. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима.

### **Зелене површине ограниченог коришћења**

Зелене површине ограниченог коришћења треба да прате садржаје основних намена (спорт и рекреација, школске и предшколске установе, радне површине, становање...).

#### Спортско-рекреативне површине

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

#### Зелене површине комплекса школе и предшколске установе

При решавању слободног простора школског комплекса, задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и фискултурно-рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 5 m<sup>2</sup> по ученику.

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

Оптимално је да зелене површине чине 40% школског комплекса, а најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и праšину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа.

При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и, што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. У исте сврхе треба формирати школски врт, који треба да се састоји из повртњака, цветињака, дендроврта, воћњака, по могућности и тераријума.



Предшколска установа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи здравствено-хигијенске услове. Оптимално је предвидети величину отвореног простора од 10-15 m<sup>2</sup> по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру деце (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчање, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и „градилиште“ за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школског комплекса.

Постојеће комплексе школа и предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

#### Зелене површине радних садржаја

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

Зеленило формирати унутар комплекса, тако да заузима мин. 30% површине парцеле/комплекса. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и праšину.

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

#### Зелене површине у оквиру становања

На парцели у зони становања обезбедити минимално 30% зелених површина.

На парцели вишепородичног становања обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Такође, предвидети простор за контејнере и обезбедити довољно површина за паркирање возила. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине повезати са осталим категоријама насељског зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима. Зелене површине 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 реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

На парцели породичног становања обезбедити површине за врт око куће са следећим функционалним целинама: 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 пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта чини добро урађен и негован травњак.

У оквиру зоне становања која се налази у заштитној зони ПП „Јегричка“ и уз постојеће насељске канале, зелене површине формирати на мин. 50% површина у пејзажном стилу. У складу са актом о заштити Парка природе, применити мере ради очувања биолошке разноврсности.

#### **Зелене површине специјалне намене**

Зелене површине специјалне намене које имају заштитну функцију, формирати у оквиру комуналних површина: комплекса пијаче (зелена, робна, сточна и кванташка), гробља и на ободним површинама насеља.



За зелене површине у комплексу пијаце обезбедити мин. 30% површине парцеле. За заштитно зеленило у комплексу водозавода обезбедити мин. 70% површине парцеле, а у комплексу гробља обезбедити мин. 20% површине парцеле за заштитни зелени појас и парковски обликован простор.

Главна функција заштитног зеленила је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, везивање земљишта и заштита од ерозије.

У оквиру комуналних површина, заштитно зеленило формирати од лишћарских врста (јасен, јавор, граб, багрем, црвена зова). Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Ободом комплекса гробља формирати појас заштитног зеленила (мин. ширине 5 m, оптимално 10-15 m), а остале зелене површине уредити у парковском стилу. Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена и мирна, са превагом зелене боје разних нијанси. У појасу зеленила формирати места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу. Тежити постизању јединственог обележавања гробова. У ободним деловима насеља формирати заштитно зеленило од аутохтоних лишћарских врста уз избегавање примене инвазивних врста.

### Услови за уређење зелених површина

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у планском периоду нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних 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 где је директна примена Плана, озелењавање спроводити према условима из Плана и остале техничке документације, а у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од:
 

- водовода	1,5 m
- канализације	1,5 m
- електрокабла	2,0 m
- ЕК и кабловске мреже	1,5 m
- гасовода	1,5 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, саднице I класе минимум 4-5 година старости, а учешће аутохтоних врста мин. 20% (оптимум 50%);
- Избегавати примену инвазивних врста;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз канале Закона о водама.

## 6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

### 6.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

За израду генералне регулације и нивелације насеља Жабаљ коришћене су топографске подлоге:

- Ситуациони план Р=1:5000 добијен из детаљних планова Р=1:2880 и Р=1:2500 са решењем хоризонталне пројекције саобраћајница
- Основна државна карта Р=1:5000 са висинском представом за делове ван грађевинског подручја.



Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза минимално 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да је при томе минимална ширина регулације 8 m. Постојећи помоћни објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 0,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза минимално 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе је минимална ширина регулације 8 m.

## 6.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Код израде генералног нивелационог решења поред података о постојећем терену у висинском погледу, коришћени су и следећи подаци:

- о кретању подземних вода и стања водостаја у каналима,
- подаци о нивелети железничке пруге, преузети из продужних профила пруге, који се генералним планом задржавају као стални објекти.

На основу сагледавања конфигурације терена и добијених података о осматрању подземних вода и изграђености канала урађена је нивелација која представља висинску основу за градњу објеката.

Насеље Жабаљ је претежно на равном терену на коти 78.50 до 80.0 m апсолутне надморске висине.

На основу података постојећег стања, рељефних карактеристика и кретања подземних вода извршена је генерална разрада хоризонталне и вертикалне регулације насеља Жабаљ на геодетској подлози 1:5000.

Нивелационим планом пројектоване су:

- коте нивелете осовине саобраћајница,
- успони и падови нивелете.

Нивелационим решењем дате су основне смернице нивелације којих се у фази детаљне разраде треба начелно придржавати.

## 7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

### 7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБРА

#### 7.1.1. Услови и мере заштите природних добара

ПП „Јегричка“ је ван подручја обухвата Плана, у контактної зони. На подручју ПП „Јегричка“ мере заштите се спроводе на основу акта о заштити. На делу заштићеног подручја који је у контактної зони са грађевинским подручјем насеља, одређен је режим заштите III степена на коме треба спровести следеће мере заштите:

- Мере очувања и унапређења: успостављање проходности обале; успостављање заштитног шумског појаса према насељу дуж тока Јегричке, применом аутохтоних врста; уређење обале на подручје купалишта и риболовних места;
- Забрањено је: ограђивање простора непосредно уз водоток у циљу проходности.

На делу заштитне зоне ПП „Јегричка“ који се налази у обухвату Плана, одређене су следеће мере заштите:

- Мере очувања и унапређења: унапређивање постојећих и формирање нових еколошких коридора према суседним заштићеним подручјима;
- Забрањено је: подизање индустријских објеката, прерађивачких погона, туристичких и других садржаја као и извођење радова који нарушавају еколошки



или визуелни интегритет подручја или су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем; формирање грађевинског земљишта ван грађевинског подручја насеља супротно циљевима заштите и одрживог коришћења природних вредности; привремено и трајно одлагање свих врста отпадних материја, као и транспорт опасног отпада;

- Ограничава се: планирање садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, на растојање веће од 300 m целом дужином обале.

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

### **7.1.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту**

За извођење радова на непокретним културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту - градитељски објекти, инвеститор је у обавези да се обрати Покрајинском заводу за заштиту споменика културе, Петроварадин, ради утврђивања услова за пројектовање и извођење радова, а у складу са одредбама Закона о културним добрима.

У складу чланом 29. Закона о културним добрима, мере заштите утврђене овим законом примењују се и на непокретности које су евидентирани да уживају претходну заштиту. У складу са чланом 29. Закона о културним добрима, установа заштите дужна је да у року од две године утврди да ли евидентирана непокретност има споменичка својства и да у том року предложи утврђивање те непокретности за културно добро. Уколико евидентирана непокретност није утврђена за културно добро у року од три године од дана евидентирања, на ту непокретност неће се примењивати мере заштите утврђене овим Законом.

Пре предузимања било каквих земљаних радова и ископа на простору свих регистрованих археолошких локалитета обавезно затражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите археолошких локалитета, односно неопходно је да надлежни завод одреди услове пре планиране изградње објеката и инфраструктуре на археолошким локалитетима. На просторима археолошких локалитета морају се пре земљаних радова и изградње обављати заштитна археолошка ископавања, да не би дошло до уништавања истих.

У оквиру археолошких зона, приликом земљаних радова и ископа мора се вршити археолошка контрола радова, од стране стручњака Покрајинског завода за заштиту споменика културе, па је инвеститор у обавези да благовремено писмено обавести надлежни завод о датуму почетка ових радова, да би се обезбедила археолошка контрола истих.

## **7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Енергетска ефикасност изградње за крајњи циљ има смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Смањење потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије доприноси заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.





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

Повећање енергетске ефикасности у насељу обезбедити са:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза, за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије који су одговарајући за предметни простор (сунце, ветар, геотермалне воде, биомасе и др.) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- максимално користити нове техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објеката;
- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода, ветра и сл., применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл. (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);
- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни света), груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу), и сл;
- пројектовати облик објекта којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену зграде;
- обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу (на јужној и западној страни садити листопадно дрвеће, а на северној зимзелено);
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- користити систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи;
- при пројектовању термотехничких система предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности;
- системе централног грејања пројектовати и изводити тако да се омогући централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.



Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих објеката су следеће:

- приликом реконструкције објеката, чији је циљ постизање енергетске ефикасности, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде и у складу је са мерама заштите надлежног органа за објекте који су у режиму заштите;
- уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, односно граници са суседном парцелом, дозвољава се реконструкција за потребе постизања енергетске ефикасности објекта уз сагласност власника суседне јавне/приватне парцеле;
- дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности и ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде), елиминисање „хладних мостова“ и смањење енергетских губитака постављањем топлотне изолације на зидове, кровове и подове, замена столарије новом која има добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије;
- примењивати мере за постизање енергетске ефикасности прописане за планиране објекте у максималној мери у којој услови постојећег објекта дозвољавају;
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, уградња нових енергетских система, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере).

Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа. Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.).

Инвеститори изградње/реконструкције објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије. Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

Неки објекти, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из примене мера за постизање енергетске ефикасности.

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

### **7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

Изградња објеката и извођење радова, односно уређење простора, у обухвату Плана може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине. Такође, коришћење планираних садржаја мора се одвијати на такав начин да се максимално умање потенцијални негативни утицаји на природне вредности, ваздух, воду и земљиште, на становништво и свеукупне услове живота у непосредном окружењу.



Током извођења радова на припреми терена, изградњи и реконструкцији објекта потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта,
- утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације,
- отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију,
- материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала,
- применити опште и посебне санитарне мере и услове предвиђене законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора, као и прибављене услове/сагласности надлежних органа и организација.

Заштиту ваздуха обавезно је обезбедити доследним спровођењем Закона о заштити ваздуха и пратећих подзаконских аката, нарочито у погледу мера превенције и санације евентуалних емисија загађујућих материја у ваздух и непријатних мириса. По потреби, може се вршити контрола прекорачења граничне вредности  $PM_{10}$  фракције суспендованих честица у ваздуху, које се прекорачују због подизања прашине проузроковане посипањем паркинга и осталих саобраћајних површина песком и сољу у зимском периоду.

Основна мера за спречавање и ограничавање негативног утицаја на квалитета ваздуха, као природног ресурса, у насељу Жабаљ односи се на успостављање мониторинга квалитета ваздуха, у складу са законском регулативом од стране надлежне институције, као и евиденцијом потенцијалних загађивача са утврђеним програмом праћења њиховог рада.

Услови и мере заштите вода су:

- забрањено је испуштање отпадних вода у површинске и подземне воде, које прелазе граничне вредности емисије - квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализациони систем насеља односно крајњи реципијент,
- забрањено је испуштање отпадних вода које су прекомерно термички загађене,
- вршити прихват зауљених отпадних вода преко сепаратора уља и масти,
- атмосферске воде пре упуштања у реципијент такође очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти,
- вршити биохемијско и механичко испитивање параметара квалитета отпадних вода.

Услови и мере заштите земљишта су:

- применити биоразградиве материјале у зимском периоду за одржавање паркинга, улица и манипулативних платоа,
- примењивати мере којима се спречава расипање и развејавање прашкастих материја и отпада по околини, приликом манипулисања или привременог чувања,
- у случају изливања опасних материја (гориво, машинско уље и сл.), загађени слој земљишта мора се отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији. На месту акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта,
- пре почетка обављања делатности извршити испитивање квалитета земљишта.

Забрањено је испуштање и одлагање загађујућих, штетних и опасних материја и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште. Особине земљишта могу да се мењају само у циљу побољшања квалитета у складу са његовом наменом.

Обавезно је спроводити техничке мере за спречавање испуштања загађујућих, штетних и опасних материја у земљиште, праћење утицаја на квалитет земљишта, као и спровођење других мера заштите у складу са Законом о заштити земљишта и другим законима.



Услови и мере заштите од буке су:

- пројектовати и извести одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука, која се емитује при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, не прелази прописане граничне вредности,
- према потреби надлежни орган може утврдити потребу мониторинга буке у складу са Правилником о методологији за одређивање акустичких зона, Законом и важећим подзаконским актима.

Услови и мере при управљању отпадним материјама су:

- адекватно управљати комуналним и осталим врстама отпада који настане на простору у обухвату Плана, у складу са Законом о управљању отпадом, локалним и регионалним планом управљања отпадом за регион, као и у складу са условима надлежне комуналне службе,
- примењивати опште и посебне санитарне мере предвиђене законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора.

## **7.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

### **7.4.1. Услови и мере заштите од елементарних непогода**

**Заштита од елементарних непогода** подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавања њиховог дејства.

Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама утврђују се конкретне мере и активности у циљу спречавања и ублажавања последица од катастрофа, кроз План смањења ризика катастрофа и План заштите и спасавања.

Мере заштите од *земљотреса* су правилан избор локације за градњу објеката, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примена важећих грађевинско-техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју за констатовани VII-VIII степен интензитета према ЕМС-98.

При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством.

Мере заштите од *пожара* обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите. Урбанистичке мере заштите се односе на планирање простора у насељу кроз урбанистичке показатеље (намена површина, индекс заузетости парцеле) и правила изградње (регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, паркиралишта и др.). Грађевинско-техничке мере заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења.

Заштита објеката од *атмосферског пражњења* обезбедиће се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Заштиту од *јаких ветрова* спроводити применом дендролошких мера у организацији и уређењу насеља (при формирању и уређењу појединих делова насеља као и код уређења непосредне околине сваког објекта). Дендролошке мере подразумевају формирање одговарајућих ветрозаштитних појасева уз саобраћајнице и канале, довољне ширине, планско засађивање високог дрвећа у одређеном распореду и сл.



Заштита од града се обезбеђује противградним станицама. Према условима РХМЗС изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од противградних станица Сектора одбране од града, могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења ове институције.

#### **7.4.2. Услови и мере заштите од акцидентних ситуација**

У контексту процене појаве акцидентата, на основу доступних података, утврђено је да се у обухвату предметног Плана **не налазе севесо постројења/комплекси**.

У случају изградње нових севесо постројења/комплекса, а у складу са Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Службени гласник РС”, број 41/10), као полазни основ за идентификацију повредивих објеката разматра се удаљеност од минимум 1000 m од граница севесо постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне – зоне опасности, одређује на основу резултата моделирања ефеката удеса.

#### **7.4.3. Услови и мере заштите од ратних дејстава (одбрана)**

За простор који је предмет израде Плана, **нема посебних услова и захтева** за прилагођавање потребама одбране земље коју прописује надлежни орган.

У складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18), 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.

Као други заштитни објекти користе се просторије, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње и/или реконструкције објеката, препоруча је да се над подрумским просторијама или просторијама приземља (ако објекат нема изграђен подрум) гради 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.

### **7.5. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ**

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

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

Приступачност обезбедити применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, и грађењу јавних објеката и јавних површина, помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.



При планирању, пројектовању и грађењу јавних простора - саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, обезбедити обавезне елементе приступачности за све будуће кориснике у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- елементи приступачности кретања и боравка у простору - стамбене зграде и објекти за јавно коришћење;
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

## **7.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

Тачком „5. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење на њу и условима за уређење зелених и слободних површина“ су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на насељску комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Такође, прикључци на јавну комуналну мрежу се изводе према техничким условима и уз сагласност предузећа, надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

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

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе у зони становања и зони радних садржаја обезбедити минимално прикључак на насељску јавну: саобраћајну, водоводну и електроенергетску инфраструктуру.

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе у зони централних садржаја, у зони спорта, рекреације и зеленила и за комплексе у зони комуналних и инфраструктурних садржаја обезбедити минимално прикључак на насељску јавну: саобраћајну, водоводну, канализациону, електроенергетску и електронску комуникациону инфраструктуру.

## **8. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА**

Обавезна је примена Плана на следећи начин:

- 1) даља планска разрада: обавезна израда плана детаљне регулације, у свему према смерницама утврђеним Планом;
- 2) директна примена Плана:
  - издавање локацијских услова, израда пројекта препарцелације и парцелације;
  - обавезна израда урбанистичког пројекта за Планом дефинисане локације;
 а све према графичком прилогу број 8. „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“.

Постојећи законито изграђени објекти, односно објекти који су изграђени у складу са грађевинском дозволом/одобрењем за изградњу, а који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, до привођења простора планираној намени могу се санирати и реконструисати само у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.



## 8.1. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПЛАН ДИРЕКТНО ПРИМЕЊУЈЕ

Правилима уређења и графичким прилогом број 8. „Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“, дефинисани су делови насеља за директну примену Плана. За подручје где је дефинисана директна примена Плана, овим Планом, у поглављу „II Правила грађења“, дата су правила грађења по целинама и зонама из Плана.

## 8.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ/ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

**Урбанистички пројекат** се израђује када је то предвиђено Планом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим овим Планом за одређену намену, односно зону, као и правилницима који конкретну област регулишу и прибављеним условима надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање.

Изradi урбанистичког пројекта неопходно је приступити за потребе урбанистичко-архитектонске разраде за:

- изградњу нових објеката високоградње у комплексу гробља и за потребе реконструкције и проширења гробља;
- изградњу нових објеката високоградње у комплексу зелене и робне пијаце;
- нове радне комплексе;
- постојеће радне комплексе, ако мењају постојећу делатност или значајније повећавају капацитет производње, или проширују постојећи комплекс на контактано остало грађевинско земљиште;
- за грађевинску парцелу у зони централних садржаја или становања која се намењује за чисто пословање, и то:
  - ✓ за установе организоване као јавне службе у приватној својини (нова амбуланта, дом за старе, објекат намењен образовању, здравству, социјалној заштити, култури, спорту, култури и сл.);
  - ✓ угоститељске објекте и објекте трговине на мало већих капацитета, за које је неопходно у складу са законском регулативом обезбедити: засебан економски улаз, површину за паркирање већег броја возила (путничких/теретних) и сл.;
- за грађевинску парцелу у зони становања која се намењује само за производњу (без становања), уз услов да објекти, односно делатност не угрожавају животну средину;
- проширење капацитета постојећих фарми (у смислу изградње нових објеката за потребе: повећања броја грла за узгој, измене технологије узгоја, проширења комплекса на контактано остало грађевинско земљиште);
- за реализацију нових ССГ-а (станица за снабдевање горивима);
- за изградњу пољопривредних радних комплекса на пољопривредном земљишту;
- за изградњу нових инфраструктурних капацитета у оквиру постојећег уличног коридора.

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

За потребе образовања грађевинских парцела за уређење површина јавне намене и изградњу објеката јавне намене неопходно је израдити **пројекат препарцелације** за потребе спровођења експропријације.



### **8.3. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА И ПРЕДВИЂЕНИМ РОКОВИМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ И ЗАБРАНОМ ГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ДО ДОНОШЕЊА ПЛАНА**

На основу дефинисаног просторног развоја насеља, дефинисаних услова за обезбеђивање и развој јавних служби и предузећа, комуналних и инфраструктурних садржаја и коридора, дефинисани су делови насеља за које је неопходно, пре издавања локацијских услова или израде урбанистичко-техничких докумената, донети план детаљне регулације. У складу са планираном наменом површина, план детаљне регулације неопходно је урадити у свим деловима насеља где су планирани нови улични коридори и друге површине јавне намене, за потребе дефинисања нове регулације, правила уређење јавних површина и правила грађења за објекта јавне намене, за које је предвиђено утврђивање јавног интереса (приказ на графичком прилогу бр. „8. Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“). Оријентациони обухват планова детаљне регулације је дат у графичком приказу бр. „8. Природна и непокретна културна добра, природни ресурси, заштита животне средине и начин спровођења Плана“. У деловима насеља где је прописана обавезна израда плана детаљне регулације, планиране регулационе линије су овим Планом само предложене и њихов положај се утврђује израдом наведених планова.

Ако се у примени Плана додатно утврди да је потребно дефинисати нову регулацију јавне површине (иако на наведеном графичком прилогу није приказана обавеза израде плана детаљне регулације), урадити план детаљне регулације на основу Планом датих правила уређења.

#### **8.3.1. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока бр. 1 и 2**

- Израдом плана детаљне регулације неопходно је дефинисати улични коридор за сабирне и приступне насељске саобраћајнице, у складу са условима из тачке „5.1. Саобраћајна инфраструктура“ и графичким прилозима из Плана, као и потребама будућих корисника, а све ради стварања услова за образовање грађевинских парцела у зони становања.
- Правила грађења дата у тачки „2.2. Правила грађења за зону становања“, у делу који се односи на дозвољену изградњу врсте и намене објекта, максималну спратност објекта, максимално дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле и минималну заступљеност са зеленим површинама, при изради плана детаљне регулације се користе као обавезна. Остала правила грађења дата у наведеној тачки при изради плана детаљне регулације нису обавезујућа, могу се користити као смернице, те се у зависности од конкретних захтева могу прилагођавати и мењати.

#### **8.3.2. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока број 3**

- За потребе ангажовања неизграђеног грађевинског земљишта и стварања услова за образовање грађевинских парцела у железничком подручју неопходно је дефинисати коридор железничке пруге, објекте, постројења и уређаје који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја и приступну саобраћајницу са паркинг просторима, зеленилом и пратећим услужним објектима. Све ове активности у комплексу железничке станице реализовати у складу са условима АД „Инфраструктура железница Србије“, а према условима из тачке „5.1. Саобраћајна инфраструктура“ из овог Плана и у складу са потребама будућих корисника.

#### **8.3.3. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока број 15а**

- Планом детаљне регулације преиспитати површине намена датих овим Планом.
- При изради плана детаљне регулације придржавати се правила уређења датих за зону спорта и рекреације и зону комуналних и инфраструктурних садржаја, а





правила грађења, дата у тачкама: „2.4. Правила грађења за зону спорта, рекреације и зеленила“ и „2.5. Правила грађења за зону комуналних и инфраструктурних садржаја“, могу се користити као смернице, те се у зависности од конкретних захтева могу прилагођавати и мењати. Правила грађења дата у наведеним тачкама, у делу који се односи на дозвољену изградњу врсте и намене објеката, максималну спратност објеката, максимално дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле и минималну заступљеност са зеленим површинама, при изради плана детаљне регулације се користе као обавезна.

- Израдом плана детаљне регулације дефинисати улични коридор приступне насељске саобраћајнице, у складу са условима из тачке „5.1. Саобраћајна инфраструктура“ и графичким прилозима из Плана, као и потребама будућих корисника.

#### **8.3.4. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока бр.: 36а, 39а 43, 47, 48 и 49**

- Планом детаљне регулације дефинисати улични коридор за:
  - главну насељску саобраћајницу, минималне ширине коловоза 7,0 m, са бициклическим стазом 1,3 m и пешачким стазама ширине минимум 1,5 m;
  - сабирну насељску саобраћајницу, минималне ширине коловоза 5,5 m, са пешачким стазама ширине минимум 1,2 m и
  - приступну насељску саобраћајницу, минималне ширине коловоза 5,0 m, са пешачким стазама ширине минимум 1,2 m.
- Израдом плана детаљне регулације преиспитати површине намена датих овим Планом, и дефинисати их у складу са конкретним захтевима инвеститора тј., у зависности од изабране технолошке шеме и расположивог простора.
- У оквиру грађевинске парцеле у зони радних садржаја, у зависности од величине парцеле и врсте делатности која се обавља дати услове за изградњу: пословних, производних и складишних објеката, као и у комбинацијама: пословно-производних објеката, пословно-складишних објекат, производно-складишних објеката или пословно-производно-складишних објеката, као и њима компатибилних намена.
- У зони радних садржаја обезбедити минималну заступљеност са зеленим површинама од 30%.

#### **8.3.5. Смернице за израду плана детаљне регулације за блокове бр.: 46, 46а и делове блокова бр.: 44, 44а и 47**

- За потребе ангажовања неизграђеног грађевинског земљишта и стварања услова за образовање грађевинских парцела у зони радних садржаја (производни, складишни и пословни садржаји) и зони становања, неопходно је дефинисати улични коридор за главну насељску саобраћајницу (утврђена ширина регулације), сабирне насељске саобраћајнице (минималне ширине 16 m) и приступне насељске саобраћајнице (минималне ширине 10 m), у складу са условима из тачке „5.1. Саобраћајна инфраструктура“ и графичким прилозима из Плана, као и потребама будућих корисника.
- Правила грађења дата у тачки „2.3. Правила грађења за зону радних садржаја“, у делу који се односи на дозвољену изградњу врсте и намене објеката, максималну спратност објеката, максимално дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле и минималну заступљеност са зеленим површинама, при изради плана детаљне регулације користити као обавезна. Остала правила грађења дата у наведеној тачки при изради плана детаљне регулације нису обавезујућа, те се у зависности од конкретних захтева могу прилагођавати и мењати.
- За комплекс МРС обезбедити минималну површину парцеле од 150 m<sup>2</sup>.
- Мере заштите дефинисане овим Планом су обавезујуће, уз њихово преиспитивање и усаглашавање са надлежним институцијама које су надлежне за заштиту простора дефинисану овим Планом.
- Израдом плана детаљне регулације преиспитати површине намена датих овим Планом и дефинисати их у складу са конкретним захтевима инвеститора тј., у зависности од изабране технолошке шеме и расположивог простора.



**8.3.6. Смернице за израду плана детаљне регулације за делове блокова бр.: 36, 36б и 36в**

- Израдом плана детаљне регулације дефинисати улични коридор за приступне насељске саобраћајнице, минималне ширине 10 m, у складу са условима из тачке „5.1. Саобраћајна инфраструктура“ и графичким прилозима из Плана, као и потребама будућих корисника, а све ради стварања услова за образовање грађевинских парцела у зони становања. У планираним уличним коридорима обезбедити услове за одвијање немоторног саобраћаја (пешачке и бицикличке стазе). Планом дефинисати и уређење у коридору канала.

**8.3.7. Смернице за израду плана детаљне регулације за делове блокова бр.: 5, 7, 19 и 21**

- За потребе несметаног и безбедног одвијања саобраћаја неопходно је дефинисати улични коридор за главну насељску саобраћајницу, минималне ширине 20 m, у складу са условима из тачке „5.1. Саобраћајна инфраструктура“ и графичким прилозима из Плана, као и потребама будућих корисника.
- У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице обезбедити услове за одвијање пешачког и бицикличког саобраћаја.
- Дефинисати коридор за колски прилаз, минималне ширине 5 m, у складу са условима из тачке „5.1. Саобраћајна инфраструктура“ и графичким прилозима из Плана.
- Планом дефинисати услове за реконструкцију и уређење постојећих парковских површина (са измештањем постојеће мерно-регулационе станице), уз дефинисање парковских стаза и платоа са местима за одмор, игру деце и забаву, а све у складу са условима из тачке „5.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“ и графичким прилозима из Плана, као и потребама будућих корисника.

**8.3.8. Смернице за израду плана детаљне регулације за део блока број 35**

- При изради плана детаљне регулације придржавати се правила уређења за зону спорта, рекреације и зеленила. Правила грађења дата у тачки „2.4. Правила грађења за зону спорта, рекреације и зеленила“, у делу који се односи на дозвољену изградњу врсте и намене објеката, максималну спратност објеката, максимално дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле и минималну заступљеност са зеленим површинама, при изради плана детаљне регулације се користе као обавезна. Остала правила грађења дата у наведеној тачки при изради плана детаљне регулације нису обавезујуће, могу се користити као смернице, те се у зависности од конкретних захтева могу прилагођавати и мењати.

**8.3.9. Смернице за израду плана детаљне регулације за комплекс верског објекта**

У зони централних садржаја дозвољено је градити нови комплекс верског објекта, уз обавезну израду плана детаљне регулације, не само за парцелу на којој се планира верски објекат, него за мало шире окружење. При изради плана детаљне регулације за комплекс верског објекта, правила грађења дата у тачки „2.1. Правила грађења за зону централних садржаја“, у делу који се односи на максималну висину објекта (укупна висина објекта<sup>10</sup> не може прећи 20 m), максимално дозвољени индекс заузетости од 70% (објекти + саобраћајно-манипулативне површине) и минималну заступљеност са зеленим површинама у оквиру парцеле од 30%, се користе као обавезна.

Остала правила грађења дата у наведеној тачки, при изради плана детаљне регулације за комплекс верског објекта нису обавезујуће, могу се користити као смернице, те се у зависности од конкретних захтева могу прилагођавати и мењати.

<sup>10</sup> Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта.



## II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VII-VIII степен интензитета према ЕМС-98. Ови сеизмички услови не представљају део техничке документације - нису основ за прорачун у фази главног пројекта за објекте ван категорије и објекте I категорије.
- Спроводи 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, 43/11-УС, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон и 95/18-др. закон).
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе у Петроварадину и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- За све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла претстављати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04): здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја), важе општи услови дефинисани условима Покрајинског секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Нови Сад и Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06).
- При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова („Службени лист СФРЈ“, број 45/67) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).
- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су испуњени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.



- Такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објеката.
- Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена, под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом.
- Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (нпр. 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 у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.
- За изградњу и уређење површина и објеката јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у поглављу „Правила уређења“, у тачки „4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“, као и правила грађења дата овим Планом за урбанистичку зону у којој се конкретан садржај налази.
- На свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ комуналне службе, а у складу са условима заштите животне средине.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Овим Планом дата су правила грађења за грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља. Правила грађења су дата по зонама, за делове у којима је предвиђена директна примена Плана.

### 2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

#### а) Врста и намена објеката

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

Намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.

1. Главни објекат: породични и вишепородични: стамбени<sup>11</sup>, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти<sup>12</sup>; пословни објекти (нема ограничења у броју пословних јединица ако су задовољени остали услови из Плана);
2. Помоћни објекат: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограде, трансформаторске станице и сл. Помоћни објекти су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта.

11 Породични стамбени објекти су објекти са максимално две стамбене јединице, а вишепородични стамбени објекти су објекти са три и више стамбених јединица.

12 Код стамбено-пословног објекта преко 50% бруто развијене површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% бруто развијене површине објекта намењено пословању.



На грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња:

- више главних и помоћних објеката на парцели,
  - највише два стамбена/стамбено-пословна/пословно-стамбена објекта,
- уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

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 услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета) и производни објекти (изузев занатских радионица) у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Држање домаћих животиња: На парцелама у зони централних садржаја није дозвољено држање и узгој животиња, изузев кућних љубимаца (чији је број и врста одређен Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња на територији општине Жабаљ).

### **б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене нестамбеној намени: минимална ширина фронта парцеле за све врсте објеката је 10 m, минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>. Максимална величина парцеле је 2500 m<sup>2</sup>.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању (вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат) су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 20 m;
- за објекат у прекинутом/непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15 m;
- минимална површина парцеле за све врсте вишепородичних стамбених објеката је 600 m<sup>2</sup>. Максимална величина парцеле је 2500 m<sup>2</sup>.

Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су испуњени остали услови за изградњу дати овим Планом.

Услови за образовање грађевинских парцела намењених породичном становању су исти као услови дати у зони породичног и вишепородичног становања.

За потребе образовања грађевинске парцеле намењене за редовну употребу објекта изграђеног у отвореном стамбеном блоку и формирање унутар блоковског зеленила неопходна је израда плана детаљне регулације којим би се дефинисале нове регулационе линије.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу. При дефинисању услова дозвољено је планом детаљне регулације дефинисати и индекс заузетости грађевинске парцеле и до 100%.

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два стамбена објекта, где ширина и површина парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се препарцелација и испод дозвољеног минимума, у циљу решавања имовинско - правних односа (физичка деоба имовине). При препарцелацији обезбедити минималну ширину колског прилаза парцели од 3,5 m за грађевинску парцелу намењену вишепородичном становању, односно ширину колског прилаза парцели од 2,5 m за грађевинску парцелу намењену породичном становању.



**в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом.

Грађевинска линија за први главни објекат се поклапа са регулационом линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију. Ако се на парцели гради више главних објеката, дозвољено је да се њихова грађевинска линија, осим за први главни објекат, повуче у односу на регулациону линију у дубину парцеле.

Грађевинска линија је на минимално 5 m од регулационе линије у случају када се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража. Дозвољена је изградња гараже на регулационој линији под условом да отварање гараже не угрожава јавну површину. Изградња главног објекта у дубини парцеле може се дозволити уз упозорење инвеститору да улази у зону помоћних објеката који имају првенство градње на суседним парцелама и у том случају изградња помоћног објекта неће бити условљена прописаном удаљеношћу од овако изграђеног главног објекта.

Слободностојећи главни објекат (основни габарит без испада) је могуће градити на међи у односу на суседне парцеле, са препоруком да се објекат увуче по слободном избору односно, на минимално 3 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације, уз напомену да се морају испоштовати услови у погледу потребних мера заштите од пожара, тј. где је неопходно обезбедити услове за колски прилаз возилима специјалне намене (ватрогасци, возило прве помоћи и др.).

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

Основни габарит објекта у непрекинутом низу од границе парцеле је 0 m.

**г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

За комплексе објеката јавне намене примењује се индекс заузетости и индекс изграђености парцеле дата у поглављу „Правила уређења“, тачком „4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“.

За остале садржаје у зони централних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који износе:

- максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 70% (објекти + саобраћајно-манипулативне површине);
- максимално дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,8;
- у оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

**д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

За комплексе објеката јавне намене примењује се највећа дозвољена спратност дата у поглављу „Правила уређења“, тачком „4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“.

За остале садржаје у зони централних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- за вишепородични: стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат и пословни објекат максимална спратност је П+4+Пк (приземље + четири спрата + поткровље), односно, укупна висина објекта<sup>13</sup> не може прећи 20 m;

<sup>13</sup> Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта.



- за породични: стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат максимална спратност је П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље) односно, укупна висина објекта не може прећи 12 m;
- за помоћни објекат максимална спратност је П (приземље) односно, укупна висина објекта не може прећи 6 m.

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

### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других - помоћних објеката.

Услов за изградњу ових објеката је да се они граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта, осим изградње: ограда, базена, и сл. објеката, као и изградње гараже у посебним случајевима, дефинисаних овим Планом.

Помоћни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни објекат се гради по правилу иза главног објекта. Помоћни објекат може бити дограђен уз главни објекат, постављени у истој линији као и главни објекат или грађен на одстојању од минимално 1 m у односу на границе парцеле. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних објеката и на 0 m од заједничке границе парцеле уз услов да: пад кровних равни буде ка сопственој парцели, окапница не прелазити на суседну парцелу и на калканском зиду не смеју се изводити отвори.

Помоћни објекат - гаража се може предњом фасадом поставити и на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже немају пад према регулацији и суседној парцели, тј. да имају пад у сопствено двориште. Врата гараже не смеју се отворати ван регулационе линије. Када се гаража гради као слободностојећи објекат у линији, а иза главног објекта, минимална њена удаљеност од главног објекта је 5 m.

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

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

Водомерни шахт се гради на минимално 1 m од регулационе линије, а водонепропусна бетонска септичка јаме на минимално 3 m.

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

Удаљеност главног објекта од других објеката је:

- удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других главних објеката је минимално 4 m (основни габарит са испадом); међусобна удаљеност новог слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других главних објеката може бити мања од 4 m уз обавезу да међусобни размак између објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта и да на суседним странама наспрамни отвори морају имати парапет на висини од мин. 1,8 m;
- удаљеност слободностојећег стамбеног објекта вишепородичног типа од других објеката је минимално 5 m (основни габарит са испадом);
- удаљеност стамбеног објекта породичног типа у прекинутом/непрекинутом низу од других објеката је 0 m;
- пословни објекти могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;



- главни и помоћни објект могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако пословни објект има отворе са те стране и уз услов да отвори морају имати парапет на висини од мин. 1,8 m, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

### **ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину (улица, парк и сл.) и обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној, која је већ у јавној својини).

При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се било каква градња на траси отворених уличних канала, која може довести до њиховог рушења и затрпавања.

Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1 m.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта јавне намене или пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3 m, односно у складу са потребама возила која се користе, и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

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, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> јавног/пословног простора, односно у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле обезбедити и потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 m x 5 m, за теретно возило мин. 3 m x 6 m);
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај;
- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6 - 0,7 m<sup>2</sup> по бициклу;
- пешачке стазе радити од бетона, бетонских плоча или бехатона мин. ширине од 1 m.

### **з) Заштита суседних објеката**

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

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





Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености до 3 m дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 3 m, а минимално до 1 m, дозвољени су отвори са парапетом висине од мин. 1,8 m уз оверену писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле;
- на удаљености мањој од 1 m се не може дозволити отварање отвора; отварање отвора на објекту према суседима на удаљености мањој од 1 m се може дозволити само са парапетом висине мин. 1,8 m и уз оверену писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле.

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

Изградња објеката у прекинутом/непрекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

### **ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-45°. Кровни покривач изводи се у зависности од нагиба кровне конструкције. Као кровни покривач се препоручује цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално (кровна баца). Висина надзетка код приземних објеката је макс. 0,6 m без могућности отварања отвора на крову. Висина надзетка за поткровну етажу је 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Ако се отварају отвори према ближој граници парцеле морају бити затамњена стакла.

Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти (зелени кровови).

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



- један степеник у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,5 m или већа;
- код традиционалних прозора „кибиц фенстер“ дозвољава се реконструкција у постојећим димензијама.

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 1,2 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 мање од 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 мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) мање од 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 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.

## 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ СТАНОВАЊА

### 2.2.1. Правила грађења за зону породичног и вишепородичног становања

#### а) Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом и непрекинутом низу.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних, економских и помоћних објеката.

1. Главни објекат: породични и вишепородични: стамбени<sup>14</sup>, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти<sup>15</sup>; пословни објекти (нема ограничења у броју пословних јединица ако су испуњени остали услови из Плана); производни и складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни објекти); дозвољена је изградња и више главних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.
2. Економски објекат:
  - економски објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
  - главни објекат уз који је дозвољена изградња економског објекта је: стамбени објекат породичног типа, пословни, производни и складишни објекат;

<sup>14</sup> Породични стамбени објекти су објекти са максимално две стамбене јединице, а вишепородични стамбени објекти су објекти са три или више стамбених јединица.

<sup>15</sup> Код стамбено-пословног објекта преко 50% бруто развијене површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% бруто развијене површине објекта намењено пословању.



- економски објекат уз пословни, производни и складишни објекат је магацин;
- економски објекат уз стамбени објекат породичног типа је: објекат за гајење животиња, само за властите потребе и то за пет условних грла (стаје за гајење: коња, говеда, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење живине, голубова, кунића, украсне живине и других птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирание сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.);

### 3. Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта;
- помоћни објекти су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограде, трансформаторске станице и сл.

На грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња:

- више главних, економских и помоћних објеката на парцели;
  - два стамбена/стамбено-пословна/пословно-стамбена објекта,
- уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

На 50 m од границе комплекса јавне установе (предшколска установа, школа, амбуланта и сл.) није дозвољена изградња: објеката за гајење животиња (стаје), пратећих објеката за гајење животиња, објеката за складиштење сточне хране, објеката за складиштење пољопривредних производа. На наведеној удаљености дозвољена је изградња само економских објеката за сопствене потребе, намене: објекти за машине и возила, пушнице, сушнице и сл.).

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало и на велико, 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, производне и складишне делатности мањих капацитета до 250 t, с тим да се обезбеде услови заштите животне средине. Пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (Пројекти из Листе I, за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Пројекти из Листе II, за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, „Службени гласник РС”, број 114/08).

Ако се грађевинска парцела у зони становања, евентуално, намењује за чисто пословање/производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

## **б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

У зони становања дозвољено је образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању, вишепородичном становању и за нестамбене намене (парцела намењена пословању/производњи).



Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању (породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат), су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12 m (изузетно 10 m за породични стамбени објекат са једном стамбеном јединицом), минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16 m (2 x 8 m), минимална површина је 400 m<sup>2</sup> (2 x 200 m<sup>2</sup>);
- за објекат у низу и прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10 m, минимална површина парцеле је 200 m<sup>2</sup>;
- дозвољено је задржавање постојеће парцелације ако је парцела мања од минимално дозвољене уз услов, да су испуњени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- за све врсте изградње максимална површина је 2500 m<sup>2</sup>;
- дозвољено је задржавање постојеће парцелације ако је парцела већа од максимално дозвољене уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачуна у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом;

Услови за образовање грађевинских парцела намењених вишепородичном становању (вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат) су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 20 m,
- за објекат у прекинутом/непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15 m;
- минимална површина парцеле за све врсте вишепородичних стамбених објеката је 600 m<sup>2</sup>; максимална величина парцеле није лимитирана;
- ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су испуњени остали услови за изградњу дати овим Планом.

За образовање грађевинске парцеле нестамбене намене (парцела намењена пословању/производњи) минимална ширина фронта парцеле је 10 m, минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>, а максимална величина парцеле је 3000 m<sup>2</sup> (за све врсте објеката).

За потребе образовања грађевинске парцеле намењене за редовну употребу објекта изграђеног у отвореном стамбеном блоку и формирање унутар блоковског зеленила неопходна је израда плана детаљне регулације којим би се дефинисале нове регулационе линије. Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу. При дефинисању услова дозвољено је планом детаљне регулације дефинисати и индекс заузетости грађевинске парцеле и до 100%.

### **в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом.

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5 m. Изградња главног објекта у дубини парцеле може се дозволити уз упозорење инвеститору да улази у зону помоћних/економских објеката, који имају првенство градње на суседним парцелама и у том случају изградња помоћног/економског објекта неће бити условљена прописаном удаљеношћу од овако изграђеног главног објекта.

Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се обавезно повлачи на 5 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију. Дозвољена је изградња гараже на регулационој линији под условом да отварање гараже не угрожава јавну површину.



Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се по правилу граде у истој линији као и главни објекти.

Слободностојећи главни објекат (основни габарит без испада) је могуће градити на међи у односу на суседне парцеле, са препоруком да се објекат увуче по слободном избору, односно, на минимално 3 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације, уз напомену да се морају испоштовати услови у погледу потребних мера заштите од пожара, тј. где је неопходно обезбедити услове за колски прилаз возилима специјалне намене (ватрогасци, возило прве помоћи и др.).

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

Основни габарит објекта у непрекинутом низу од границе парцеле је 0 m.

### г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле

У тексту који следи су наведени:

- индекс заузетости парцеле: рачунају се само површине под објектима високоградње;
- индекс изграђености парцеле: рачунају се све изграђене површине: површине под објектима високоградње, саобраћајне површине, површине под инфраструктурним објектима и отвореним спортским теренима (изузев травнатих спортских терена).

Испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, као и услов заступљености зелених површина на парцели:

- индекс заузетости грађевинске парцеле под објектима високоградње је максимално 50%; максимални дозвољен индекс заузетости грађевинске парцеле (површине под објектима + саобраћајне површине) је 70%.
- индекс изграђености парцеле је максимално 2;
- у оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

### д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објекта износе:

- главни објекат, намене породични: стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је максималне спратности П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље) односно, укупна висина објекта<sup>16</sup> не може прећи 12 m;
- главни објекат, намене вишепородични: стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је максималне спратности П+4+Пк (приземље + четири спрата + поткровље), односно, укупна висина објекта<sup>17</sup> не може прећи 20 m;
- главни објекат, намене: производни и складишни објекат је максималне спратности П+Пк, односно, укупна висина објекта не може прећи 8 m;
- економски објекат уз стамбени објекат породичног типа:
  - објекат за гајење животиња (стаје) и објекти за складиштење сточне хране су макс. спратности П+Пк, односно, укупна висина објекта не може прећи 8 m;
  - објекти за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила и сл.) су макс. спратности П, односно, укупна висина објекта не може прећи 8 m;
- економски објекат уз пословни, производни и складишни објекат - магацин је макс. спратности П+Пк, односно, укупна висина објекта не може прећи 8 m;

<sup>16</sup> Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта

<sup>17</sup> Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта.



- помоћни објекат је макс. спратности П+0 (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи 6 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске (По) или сутеренске етаже (Су), 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 (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити максимално 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте заштитног тротоара;
- кота приземља за послове, производне и складишне објекте максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- за гараже лоциране на регулационој линији кота приземља може бити виша од коте уличног тротоара, односно приступног пута, макс. 0,1 m;
- светла висина надзетка поткровне етаже износи макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

#### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката: помоћних и економских објеката. Услов за изградњу ових објеката је да се они граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта, осим изградње: ограда, као и за изградњу гараже у посебним случајевима, дефинисаних овим Планом.

Помоћни објекат се гради иза главног објекта. Помоћни објекат може бити дограђен уз главни објекат, постављени у истој линији као и главни објекат или грађен на одстојању од мин. 1 m у односу на границе парцеле. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних објеката и на 0 m од заједничке границе парцеле уз услов: да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Помоћни објекат - базен је дозвољено градити на 3 m од суседне парцеле.

Помоћни објекат - гаража се може предњом фасадом поставити и на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже немају пад према регулацији и суседној парцели, тј. да имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже не отварају ван регулационе линије.

Економски објекат се гради у истој линији као и главни објекат.

Помоћни и пословни објекат, економски и помоћни објекат, могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Висина помоћног и економског објекта на парцели не може бити већа од висине главног објекта.

Ограда на регулационој линији може бити транспарентна, комбинација транспарентне и нетранспарентне ограде или нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2$  m. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације нетранспарентни део ограде може ићи до висине од максимално 0,9 m.



Нетранспарентна ограда на углу се може градити само ако је регулација улице  $\geq 20$  m и то до висине од 0,9 m од коте тротоара.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2$  m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Водомерни шахт се гради на мин. 1 m од регулационе линије, а водонепропусна бетонска септичка јама и базен на мин. 3 m.

Ако грађевинска парцела мења намену из становања у пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта, уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање уз напомену да се, уз поштовање свих осталих правила грађења, може применити индекс заузетости парцеле под објектима високоградње до 60%.

Удаљеност слободностојећег главног објекта од других објеката је:

- удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других главних објеката је мин. 4 m (основни габарит са испадом); међусобна удаљеност новог слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других главних објеката може бити мања од 4 m уз обавезу да међусобни размак између објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта и да на суседним странама наспрамни отвори морају имати парапет на висини од мин. 1,8 m;
- удаљеност стамбеног објекта породичног типа у прекинутом/непрекинутом низу од других објеката је 0 m;
- при изградње два стамбена објекта на парцели, други је могуће градити на међусобном размаку од 0 m или 4 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;
- код постојећег стања дозвољена је изградња објеката у прекинутом/непрекинутом низу;
- пословни објекти могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;
- главни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;
- ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, пословни и производни објекат може да се гради у односу на економски и помоћни објекат на међусобном размаку од 0 m тј., међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако пословни/производни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

На парцели породичног становања на којој су два породична стамбена објекта удаљеност економског дела парцеле (економског дворишта) је минимално 5 m од стамбеног објекта. На парцели породичног становања на којој је један породични стамбени објекат удаљеност економског дела парцеле (економског дворишта) је минимално 15 m од стамбеног објекта. Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) је мин. 15 m.



Удаљеност економског објекта - ђубриште и пољски тоалет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно - хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. 25 m, односно 50 m у односу на било коју јавну установу у окружењу. Ђубриште и објекти за складиштење осоке се гради на мин. 1 m од границе економског дела суседне парцеле, уз услов да се, да не би дошло до разасипања, гради ободни зид висине 1 m и да је материјал од ког се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката је мин. 6 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

Водонепропусна септичка јама (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на мин. 3 m од границе парцеле и објеката.

Базени могу да се граде на минимално 3 m од границе парцеле и од објеката.

### **ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину (улица, парк и сл.) и обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној уз услов да је у јавној својини). При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се било каква градња на траси отворених уличних канала, која може довести до њиховог рушења и затрпавања. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1 m.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта јавне намене или пословног/производног објекта, обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3 m, односно у складу са потребама возила која се користе, односно у складу са условима противпожарне заштите и пешачку стаза мин. ширине 1,5 m.

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, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> јавног/пословног/производног простора, односно 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, а паркирање се не може у потпуности решити на њој, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремети коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- за паркирање возила за сопствене потребе обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 m x 5 m, за теретно возило мин. 3 m x 6 m);
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај;
- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6 - 0,7 m<sup>2</sup> по бициклу;
- пешачке стазе радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1 m.





**з) Заштита суседних објеката**

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 3 m дозвољено је отварање отвора са стандардним парпетом;
- на удаљености мањој од 3 m дозвољени су отвори са парпетом висини од мин. 1,8 m;

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 одводити регулисано до ђубришне јаме.

Изградња објеката у прекинутом/непрекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

**ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-45°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова (препоручује се цреп). Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти (зелени кровови).

Висина надзетка код приземних објеката је макс. 0,6 m без могућности отварања отвора на крову. Висина надзетка за поткровну етажу је 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Ако се отварају отвори према ближој граници парцеле морају бити затамњена стакла.

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 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:

- један степеник у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,5 m или већа;
- код традиционалних прозора „кибиц фенстер“ дозвољава се реконструкција у постојећим димензијама.



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 1,2 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 мање од 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 мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) мање од 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 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.

## 2.2.2. Правила грађења за зону породичног становања са посебним режимом

### а) Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом и непрекинутом низу.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.

1. Главни објекат: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, породични пословно-стамбени објекат и пословни објекат (дозвољена је само једна пословна јединица); дозвољена је изградња и више главних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

2. Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта;
- помоћни објекти су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограде, трансформаторске станице и сл.

На грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња:

- више главних и помоћних објеката на парцели;
  - два стамбена/стамбено-пословна/пословно-стамбена објекта,
- уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Пословне делатности које се могу дозволити 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 услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета) и производни објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени.

На грађевинској парцели у овој зони изградња пословног објекта је дозвољена ако на парцели постоји објекат са стамбеном наменом (у целисти или у делу објекта) или ако је започета његова изградња.



Ако се грађевинска парцела у овој зони намењује за чисто пословање, 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. У пословном објекту дозвољена је изградња стана за домара.

### **б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

У зони породичног становања са посебним режимом дозвољено је образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању и грађевинске парцеле за нестамбене намене (парцела намењена пословању).

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању (породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат), су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12 m (изузетно 10 m за породични стамбени објекат са једном стамбеном јединицом), минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16 m (2 x 8 m), минимална површина је 400 m<sup>2</sup> (2 x 200 m<sup>2</sup>);
- за објекат у низу и прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10 m, минимална површина парцеле је 200 m<sup>2</sup>;
- дозвољено је задржавање постојеће парцелације ако је парцела мања од минимално дозвољене, уз услов да су испуњени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- за све врсте изградње максимална површина је 2500 m<sup>2</sup>;
- дозвољено је задржавање постојеће парцелације ако је парцела већа од максимално дозвољене уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачуна у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом.

За образовање грађевинске парцеле нестамбене намене (парцела намењена пословању) минимална ширина фронта парцеле је 10 m, минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>, а максимална величина парцеле је 3000 m<sup>2</sup> (за све врсте објеката).

### **в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом.

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5 m. Изградња главног објекта у дубини парцеле може се дозволити уз упозорење инвеститору да улази у зону помоћних објеката, који имају првенство градње на суседним парцелама и у том случају изградња помоћног објекта неће бити условљена прописаном удаљеношћу од овако изграђеног главног објекта.

Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се обавезно повлачи на 5 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију. Дозвољена је изградња гараже на регулационој линији под условом да отварање врата на гаражи не угрожава јавну површину.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни објекти се по правилу граде у истој линији као и главни објекти.

Слободностојећи главни објекат (основни габарит без испада) је могуће градити на међи у односу на суседне парцеле, са препоруком да се објекат увуче по слободном избору, односно, на минимално 3 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације, уз напомену да се морају испоштовати услови у погледу потребних мера



заштите од пожара, тј. где је неопходно обезбедити услове за колски прилаз возилима специјалне намене (ватрогасци, возило прве помоћи и др.).

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

Основни габарит објекта у непрекинутом низу од границе парцеле је 0 m.

#### **г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

У тексту који следи су наведени:

- индекс заузетости парцеле: рачунају се само површине под објектима високоградње;
- индекс изграђености парцеле: рачунају се све изграђене површине: површине под објектима високоградње, саобраћајне површине, површине под инфраструктурним објектима и отвореним спортским теренима (изузев травнатих спортских терена).

Испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, као и услов заступљености зелених површина на парцели:

- индекс заузетости грађевинске парцеле под објектима високоградње је максимално 40%; максимални дозвољен индекс заузетости грађевинске парцеле (површине под објектима + саобраћајне површине) је 60%.
- индекс изграђености парцеле је максимално 1,2;
- у оквиру парцеле обезбедити минимално 40% зелених површина.

#### **д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

Испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објекта износе:

- главни објекат, намене: породични стамбени, породични стамбено-пословни, породични пословно-стамбени и пословни објекат: максимална спратност је П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље), односно, укупна висина објекта не може прећи 12 m;
- помоћни објекат је макс. спратности П+0 (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи 6 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске (По) или сутеренске етажне (Су), 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 (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити максимално 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте заштитног тротоара;
- кота приземља за послове, производне и складишне објекте максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- за гараже лоциране на регулационој линији кота приземља може бити виша од коте уличног тротоара, односно приступног пута, макс. 0,1 m;
- светла висина надзетка поткровне етажне износи макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине).



**е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката, помоћних објеката. Услов за изградњу ових објеката је да се они граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта, осим изградње: ограда, као и за изградњу гараже у посебним случајевима, дефинисаних овим Планом. Помоћни објекат се гради иза главног објекта. Помоћни објекат може бити дограђен уз главни објекат, постављени у истој линији као и главни објекат или грађен на одстојању од мин. 1 m у односу на границе парцеле. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних објеката и на 0 m од заједничке границе парцеле уз услов: да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Помоћни објекат - базен је дозвољено градити на 3 m од суседне парцеле.

Помоћни објекат - гаража се може предњом фасадом поставити и на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже немају пад према регулацији и суседној парцели, тј. да имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже не отварају ван регулационе линије.

Помоћни и пословни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

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

Ограда на регулационој линији може бити транспарентна, комбинација транспарентне и нетранспарентне ограде или нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2$  m. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације нетранспарентни део ограде може ићи до висине од максимално 0,9 m. Нетранспарентна ограда на углу се може градити само ако је регулација улице  $\geq 20$  m и то до висине од 0,9 m од коте тротоара.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2$  m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Водомерни шахт се гради на мин. 1 m од регулационе линије, а водонепропусна бетонска септичка јама и базен на мин. 3 m.

Ако грађевинска парцела мења намену из становања у пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта, уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање уз напомену да се, уз поштовање свих осталих правила грађења, може применити индекс заузетости парцеле под објектима високоградње до 60%.

Удаљеност слободностојећег главног објекта од других објеката је:

- удаљеност слободностојећег породичног стамбеног објекта од других главних објеката је мин. 4 m (основни габарит са испадом); међусобна удаљеност новог слободностојећег породичног стамбеног објекта од других главних објеката може бити мања од 4 m уз обавезу да међусобни размак између објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта и да на суседним странама наспрамни отвори морају имати парапет на висини од мин. 1,8 m;



- удаљеност породичног стамбеног објекта у прекинутом/непрекинутом низу од других објеката је 0 m;
- при изградње два породична стамбена објекта на парцели, други је могуће градити на међусобном размаку од 0 m или 4 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;
- код постојећег стања дозвољена је изградња објеката у прекинутом/непрекинутом низу;
- пословни објекти могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;
- главни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Водонепропусна септичка јама (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на мин. 3 m од границе парцеле и објеката.

Базени могу да се граде на минимално 3 m од границе парцеле и од објеката.

#### **ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину (улица, парк и сл.) и обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној уз услов да је у јавној својини). При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се било каква градња на траси отворених уличних канала, која може довести до њиховог рушења и затрпавања. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1 m.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта јавне намене или пословног објекта, обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3 m, односно у складу са потребама возила која се користе, односно у складу са условима противпожарне заштите и пешачку стаза мин. ширине 1,5 m.

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, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> јавног/пословног простора, односно 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, а паркирање се не може у потпуности решити на њој, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремети коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- за паркирање возила за сопствене потребе обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 m x 5 m, за теретно возило мин. 3 m x 6 m);
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај;



- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6 - 0,7 m<sup>2</sup> по бициклу;
- пешачке стазе радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1 m.

### з) Заштита суседних објеката

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 3 m дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 3 m дозвољени су отвори са парапетом висини од мин. 1,8 m.

Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

Изградња објеката у прекинутом/непрекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

### ј) Архитектонско обликовање и материјализација

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-45°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова (препоручује се цреп). Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти (зелени кровови).

Висина надзетка код приземних објеката је макс. 0,6 m без могућности отварања отвора на крову. Висина надзетка за поткровну етажу је 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Ако се отварају отвори према ближој граници парцеле морају бити затамњена стакла.

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 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:

- један степеник у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,5 m или већа;
- код традиционалних прозора „кибиц фенстер“ дозвољава се реконструкција у постојећим димензијама.

Грађевински елементи као еркери, доксати, 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 1,2 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 мање од 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 мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) мање од 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 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.

### 2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ РАДНИХ САДРЖАЈА

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

#### а) Врста и намена објекта

Врста објекта: објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних објеката, породичних стамбених објеката, економских објеката (само у „Југоисточној радној зони“, блокови бр. 36а, 47, 48 и делови блокова бр. 39а, 43 и 49) и помоћних објеката.

1. главни објекат: пословни, производни и складишни објекат као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат, пословно-производно-складишни објекат; породични стамбени објекат, само као пратећи објекат у зони радних садржаја. У овој зони породични стамбени објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат, ако постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта; дозвољена је изградња и једне стамбене јединице у оквиру пословног објекта;
2. Економски објекат:
  - економски објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
  - главни објекат уз који је дозвољена изградња економског објекта је пословни, производни и складишни објекат;
  - економски објекат уз пословни, производни и складишни објекат је магацин;





- за потребе изградње фарме економски објекат уз пословни објекат може бити и: објекат за гајење животиња (стаје за гајење: коња, говеда, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење живине, голубова, кунића, украсне живине и других птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.);
- 3. помоћни објекат: портирница, чуварска кућица, вагарска кућица, гаража, остава, магацин, надстрешнице и објекти за машине и возила, ограде, инфраструктурни објекти: колске ваге, трансформаторске станице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије<sup>18</sup> снаге испод 10 MVA, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне септичке јаме (изузетно, као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже), сепаратор уља и брзоталоживих примеса, бунари, и сл.; помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта.

Дозвољене су све производне, пословне и услужне активности већег обима, укључујући и складишне и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Дозвољена је изградња и више главних и помоћних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

На парцели у овој зони дозвољена је изградња само једног породичног стамбеног објекта, као пратећег објекта главном објекту.

Израда урбанистичког пројекта обавезна је за:

- све нове производно-складишне комплексе;
- постојеће пословно-производно-складишне комплексе, уколико се мења делатност, а обим нове изградње или технологија рада то буду захтевали.

У зони радних садржаја могу да се граде и енергетски производни објекти (биомаса, биогас, соларне електране и др.) капацитета мањих од 10 MVA, а који ће се прикључити на јавну електроенергетску мрежу према условима надлежног предузећа (ЕД), или користити за сопствене потребе.

У зони производно-складишних комплекса могу да се граде комплекси са енергетским објектима, као садржај у функцији насеља. У функцији енергетског производног објекта као пратећи садржаји могу да се граде: објекат који производи енергију (топлотну, електричну), соларни колектори, трансформаторско и разводно постројење, пословни објекат, средњенапонски подземни водови. Комплекс опремити инфраструктуром коју захтева ова врста енергетског објекта. Електроенергетску мрежу и осталу неопходну инфраструктуру у функцији производног енергетског објекта каблирати.

Соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача.

## **б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

У зони радних садржаја дозвољено је образовање грађевинских парцела намењених за пословно-производно складишни комплекс и пословно-производно складишну зону.

<sup>18</sup> Производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели.



Код пословно-производно складишног комплекса дозвољена је препарцелација до минимума дефинисаног Планом, а максимална величина парцеле је дефинисана графичким приказом број 4 „Планирана претежна намена површина“.

Величина парцеле намењене изградњи у пословно-производно складишној зони мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости земљишта или индекса изграђености.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000 m<sup>2</sup> са ширином уличног фронта од минимално 20 m.

Дозвољена је изградња и на постојећим парцелама чија је ширина фронта мања од 20 m, ако су задовољени законски прописи који регулишу област планиране делатности на парцели. Максимална величина парцеле је дефинисана графичким приказом број 4 „Планирана претежна намена површина“.

#### **в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Грађевинска линија за главни објекат се поклапа са регулационом линијом у постојећим радним комплексима у којима су постојећи објекти изграђени на регулационој линији.

Грађевинска линија је на минимално:

- 5 m од регулационе линије улице за нове радне садржаје;
- 5 m од регулационе линије канала;
- 25 m од осовине задњег колосека пруге;
- 20 m од изворишта;
- 10 m од пољопривредног земљишта;
- 15 m од регулационе линије ГМРС.

Грађевинска линија за неке помоћне објекте (нпр.: ограда, портирница, чуварска и вагарска кућица, канцеларијски и продајни простори и сл.) може да се поклапа са регулационом линијом.

Организацију дворишта комплекса усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимално 1 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. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 6 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

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

#### **г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

На грађевинској парцели индекс заузетости је максимално 70 % (објекти + саобраћајно - манипулативне површине). Индекс изграђености је максимално 2,1.

#### **д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

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

- пословни: П, П+1, П+1+Пк; укупна висина објекта не може прећи 12 m;



- производни и складишни: П, П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње; висина објекта у зависности од технолошког процеса производње (силоси, торњеви и сл. објекти);
- стамбени: П, П+1; укупна висина објекта не може прећи 9 m;
- помоћни и инфраструктурни објекат (гаража, остава, кућица уз колску вагу, кућица за бунар, трансформаторске станице и сл.) је макс. спратности П; укупна висина објекта не може прећи 6 m;
- за све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже (По), односно сутеренске етаже (Су) 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 објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; кота приземља за главне објекте је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша од 0,2 m онда се денивелација решава у оквиру габарита објекта;
- кота приземља за стамбене објекте на равном терену може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша од 1,2 m онда се денивелација решава у оквиру габарита објекта;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, а кота пода је на макс. 2,2 m од постојеће/планиране коте уличног тротоара;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине;
- светла висина надзетка поткровне етаже износи макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

#### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Други објекти на парцели (породични стамбени објекат и помоћни објекти) се по правилу граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. При одређивању локације на парцели за породични стамбени објекат, односно пословно-стамбени објекат са једном стамбеном јединицом, водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу парцеле са обезбеђењем одвојеног прилаза стамбеном делу објекта, без укрштања са прилазом радном делу. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора - гараже за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Ограда на регулационој линији може бити транспарентна, комбинација транспарентне и нетранспарентне ограде или нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2,2$  m. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m. Код комбинације, нетранспарентни део ограде може ићи до висине од максимално 0,9 m. Нетранспарентна ограда на углу се може градити само ако је регулација улице  $\geq 20$  m и то до висине од 0,9 m од коте тротоара.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2,2$  m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).



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

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0 m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

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

При изградњи силоса морају се испоштовати противпожарни услови (обезбеђивање прилаза противпожарног возила са све четири стране силоса, удаљеност од других објеката је мин. половина висине вишег објекта).

Удаљеност објекта у којем се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6 m.

Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже у улици) лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3 m од границе парцеле и других објеката.

Трансформаторске станице за сопствене или дистрибутивне потребе градити на минимално 3 m од других објеката. Трансформаторска станица се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката уз обезбеђивање услова противпожарне заштите.

Минимална удаљеност антенског стуба од осталих објеката је једнака висини стуба.

#### **ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину (улица, парк и сл.) и обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној, која је већ у јавној својини). За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је мин. ширине 3,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m. При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се било каква градња на траси отворених уличних канала, која може довести до њиховог рушења и затрпавања. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса изводити различитих ширина, у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфортно кретање.

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле обезбедити одговарајући паркинг простор за очекивани број путничких/теретних возила.



Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5 m, за теретно возило мин. 3 m x 6 m, док је за аутобус мин. 3,5 m x 10 m. Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора тј. једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> корисног простора за трговине на мало, за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, али се за конкретне случајеве паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују. Уколико се паркирање не може у потпуности решити унутар комплекса, 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.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 - 0,7 m<sup>2</sup> по бициклу.

### з) 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.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради. Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према зеленим површинама на парцели, а остале површинске воде прво пречистити на сепаратору уља и масти.

На грађевинској парцели обезбедити мин. 30% зелених површина уз одговарајуће хортикултурно уређење. У постојећим комплексима где ободно нису изграђени објекти, а у новим комплексима обавезно, уз бочне границе парцеле 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 у зони становања/пољопривредног земљишта, у контактном делу, формирати заштитни зелени појас ширине мин. 10 m.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом обезбеди изолација административних, односно стамбених објеката од производних (складишних) објеката, изолацију пешачких од моторних токова, као и заштиту паркинг простора од утицаја сунца.

Уз објекте повећаног ризика од пожара испројектовати и извести приступни пут, окретнице и платое за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се складишти и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) обезбедити слободне пролазе и прилазе 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.

### ј) Архитектонско обликовање и материјализација

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.

Кровови могу бити коси или равни, а нагиб крова ускладити са врстом кровног покривача. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона.

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

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

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора, са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима.

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

## 2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА

### а) Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи, објекти у прекинутом и непрекинутом низу.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних објеката, породичних стамбених објеката, економских и помоћних објеката.

1. Главни објекат је пословни објекат (евентуално пословно-стамбени објекат) и то:
  - спортски објекат (отворени и затворени спортско-рекреативни терени, објекти и базени);
  - угоститељски објекат (за пружање услуге пића, хране, смештаја);
  - туристички објекат (продавнице, агенције, информациони пунктови и сл.);
  - здравствени објекат;
  - други објекти компатибилне намене са услужним садржајима, као и објекти у наведеним комбинацијама;
  - дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са само једном стамбеном јединицом.
2. Породични стамбени објекат у овој зони је пратећи објекат главном објекту, у функцији је главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат, ако је започета изградња главног објекта. Изградња породичног стамбеног објекта дозвољена је само са једном стамбеном јединицом.
3. Економски објекат: дозвољена је изградња економских објеката само за потребе туристичке и спортске понуде и промоције: стаје за коње и економски објекат уз породични стамбени објекат (сушара или пушница).
4. Помоћни објекат:
  - помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта;



- помоћни објекти су: гараже, оставе, гардеробе и свлачионице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), оgrade, трансформаторске станице и сл.

На грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња:

- више главних, економских и помоћних објеката на парцели;
- само једног породичног стамбеног објекта;

уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Изградња угоститељских објеката, туристичких објеката и других објеката компатибилне намене са услужним садржајима дозвољена је само ако постоји изграђен спортски објекат или ако се траже услови за његову изградњу.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су из области: спорта и рекреације, трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, које су компатибилне спорту, рекреацији и туризму и које не нарушавају животну средину.

Трговина на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Држање домаћих животиња: Дозвољено је држање животиња само за потребе туристичке понуде и промоције.

#### **б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Величина парцеле у зони спорта, рекреације и туризма мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000 m<sup>2</sup>, са ширином уличног фронта од минимално 20 m. Максимална величина парцеле је дефинисана наменом.

#### **в) 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 се може поклопити са регулационом линијом или је увучена максимално 5 m у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија у односу на остале границе парцеле са суседима је увучена за мин. 3 m, односно 5 m ако је неопходно обезбедити услове противпожарне заштите.

#### **г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

Испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- индекс заузетости парцеле је максимално 60% (у наведени индекс заузетости се не рачунају саобраћајне површине, отворени спортски терени и отворени базени-језера за пецање);
- индекс изграђености парцеле је максимално 1,5 (у наведени индекс изграђености парцеле рачунају се све изграђене површине: површине под објектима високоградње, саобраћајне површине, површине под инфраструктурним објектима и отвореним спортским теренима (изузев травнатих спортских терена);
- у склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина (у зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени).



**д) Највећа дозвољена висина или спратност објеката**

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

- главни објекат, намене:
  - спортски објекат је спратности макс.  $P_0 + C_0 + P + 1$ ; укупна висина објекта<sup>19</sup> је макс. 10,5 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од 13 m;
  - угоститељски објекти, туристички објекат, други објекти компатибилне намене са услужним садржајима, као и објекти у наведеним комбинацијама су спратности макс.  $P + 1 + P_k$ ; укупна висина објекта је макс. 12 m;
- економски објекат:
  - уз главни објекат (за потребе туристичке и спортске понуде и промоције) је: објекат за гајење животиња (стаја) и објекат за складиштење сточне хране су макс. спратности  $P + P_k$ , односно, укупна висина објекта не може прећи 8 m;
  - уз породични стамбени објекат - сушара или пушница је макс. спратности  $P$ , односно, укупна висина објекта не може прећи 4 m;
- помоћни објекти су макс. спратности  $P$  (приземље); укупна висина објекта је 6 m.

За главне објекте дозвољена је изградња подрумске ( $P_0$ ) или сутеренске етажне ( $C_0$ ), 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 (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- светла висина надзетка поткровне етажне износи макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине).

**е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката: помоћних и економских објеката. Услов за изградњу ових објеката је да се они граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта, осим изградње: ограда, базена, и сл. објеката, као и за изградњу гараже у посебним случајевима, дефинисаних овим Планом.

Помоћни и економски објекат се по правилу граде у истој линији као и главни објекат.

Изградња помоћног објекта-гаража (супротно од линије са главним објектом) дозвољена је на минимално 1 m од границе парцеле, ако се објекат повлачи у дубину парцеле тј., гради се у економском делу парцеле који се граничи са економским делом суседне парцеле. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних објеката и на 0 m од заједничке границе парцеле уз услов: да пад кровних равни буде ка сопственој парцели и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Растојање економских објеката од границе парцеле може бити мин. на 1 m само ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче.

Помоћни и главни објекат, економски и главни објекат, могу да се граде на међусобном размаку од 0 m само ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

<sup>19</sup> Висина објекта од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта.





Минимална међусобна удаљеност објеката је половина висине вишег објекта.

Висина помоћног и економског објекта на парцели не може бити већа од висине главног објекта.

Ограда на регулационој линији може бити транспарентна, комбинација транспарентне и нетранспарентне ограде или нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2$  m. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације нетранспарентни део ограде може ићи до висине од максимално 0,9 m. Нетранспарентна ограда на углу се може градити само ако је регулација улице  $\geq 20$  m и то до висине од 0,9 m од коте тротоара.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне, предња и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2$  m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

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

Удаљеност главног објекта од других објеката је:

- међусобни размак је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4 m;
- размак између главних објеката, главних и помоћних објеката, може да буде на међусобном размаку од 0 m само ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Удаљеност економског објекта од других објеката је:

- економског објекта - објекат за гајење животиња (стаја) од главног објекта је мин. 15 m;
- економског објекта – ђубриште и осочара од главног објекта и бунара је мин. 25 m, односно 50 m у односу на било коју јавну установу у окружењу;
- ђубриште и објекти за складиштење осоке се гради на мин. 1 m од границе економског дела суседне парцеле, уз услов да се, да не би дошло до разасипања, гради ободни зид висине 1 m и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан;
- међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

Удаљеност помоћног објекта од других објеката је:

- водонепропусна септичка јама (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцира се на мин. 3 m од границе парцеле и објекта;
- базени могу да се граде на минимално 3 m од границе парцеле и од објеката;
- трансформаторске станице за сопствене потребе градити на минимално 3 m од других објеката; трансформаторске станице се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз обезбеђивање услова противпожарне заштите.



**ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину (улица, парк и сл.) и обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној, која је већ у јавној својини). При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се било каква градња на траси отворених уличних канала, која може довести до њиховог рушења и затрпавања. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне обезбедити колско-пешачки прилаз, ширине мин. 3 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7 m, и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар комплекса извести у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора и са свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру спортско-рекреативног комплекса предвидети сервисне саобраћајнице, као и прилазе возилима специјалне намене.

Ширина колске саобраћајнице је мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5 m, односно мин. 7 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

У складу са потребама, за паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце), обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру комплекса.

Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, односно једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> корисног простора за трговине на мало, за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, односно једно паркинг место на користан простор за 10 кревета, а за спортски објекат (халу) једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца, али се за конкретне случајеве паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретни спортско-рекреативни, угоститељско-туристички или пословни садржај. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5 m, а за аутобус минимално 3,5 m x 10 m. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 - 0,7 m<sup>2</sup> по бициклу.

Ширина пешачке стазе у оквиру спортско-рекреативног комплекса је мин. 1,5 m.

Уколико се паркирање не може у потпуности решити унутар комплекса, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремети коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

**з) Заштита суседних објеката**

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради. Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према зеленим површинама на парцели, а остале површинске воде прво пречистити на сепаратору уља и масти.



На грађевинској парцели обезбедити мин. 40% зелених површина које треба решити као парковско зеленило. Дрвеће и шибље распоредити тако да створе сенку на јужним експозицијама. Коришћењем дрвећа и шибља аутохтоних лишћарских врста заштитити од ветра спортско-рекреативне површине.

### ј) Архитектонско обликовање и материјализација

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

Дозвољена је изградња косог или равног крова (по могућности „зеленог“ крова). Врсту кровне конструкције и нагиб крова ускладити са врстом кровног покривача.

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

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

Остала правила грађења (правила за изградњу испада на објекту, отворених спољних степеница и других грађевинских елемената објекта) су иста као у оквиру зоне становања.

## 2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

У тексту који следи дају се остала правила грађења која се односе на: комплекс гробља, комплексе пијаце, саобраћајни терминал и водозахват. При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

### а) Врста и намена објекта

Врста објекта: објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса и задовољавања прописаних услова заштите.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објеката:

- главни објекат: пословни, производни и складишни објекат као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат, пословно-производно-складишни објекат;
- помоћни објекат: портирница, гаража, магацин, надстрешнице и објекти за машине и возила, ограде, инфраструктурни објекти: типске трансформаторске станице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије<sup>20</sup> снаге испод 10 MVA, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне септичке јаме (изузетно, као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже), сепаратор уља и брзо таложивих примеса, бунари, и сл.; помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта.

20 Производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели.



Дозвољене су производне, пословне и услужне делатности према дефинисаној намени, уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Дозвољена је изградња и више главних и помоћних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

За све нове комплексе обавезна је израда урбанистичког пројекта. За постојеће комплексе израда урбанистичког пројекта је обавезна само уколико обим нове изградње или технологија рада то буду захтевали.

#### **б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

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

Површина грађевинске парцеле мора да задовољи законске прописе који регулишу област планиране делатности на парцели.

#### **в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле.

Грађевинска линија је на 5 m од регулационе линије улице и канала, а према условима из графичког прилога бр. 5.

Грађевинска линија за неке помоћне објекте (на пр.: ограда, портирница и сл.) може да се поклапа са регулационом линијом.

Грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимално 1 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. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 6 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

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

#### **г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

Индекс заузетости и индекс изграђености дат је у поглављу Правила уређења, тачком „4.7. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу комуналних површина и објеката“.

#### **д) Највећа дозвољена висина или спратност објеката**

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

- пословни: П, П+1, П+1+Пк; укупна висина објекта не може прећи 12 m.
- производни и складишни: П, П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње; висина објекта у зависности од технолошког процеса производње (торњеви и сл. објекти);



- помоћни и инфраструктурни објекат (гаража, магацин, кућица за бунар, трансформаторске станице и сл.) је макс. спратности П; укупна висина објекта не може прећи 6 m;
- за све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже (По), односно сутеренске етаже (Су) 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 објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; кота приземља за главне објекте је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша од 0,2 m онда се денivelација решава у оквиру габарита објекта;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине;
- светла висина назитка поткровне етаже износи макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

### е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекти на парцели (помоћни објекти) се по правилу граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Ограда на регулационој линији може бити транспарентна, комбинација транспарентне и нетранспарентне ограде или нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2,2$  m. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације нетранспарентни део ограде може ићи до висине од максимално 0,9 m. Нетранспарентна ограда на углу се може градити само ако је регулација улице  $\geq 20$  m и то до висине од 0,9 m од коте тротоара.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2,2$  m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).

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

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0 m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су обезбеђени услови противпожарне заштите.

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

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

Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже у улици), лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3 m од границе парцеле и других објеката.



Трансформаторске станице за сопствене или дистрибутивне потребе градити на минимално 3,0 m од других објеката. Трансформаторска станице се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите.

Најмања удаљеност антенског стуба од осталих објеката треба да буде једнака висини стуба.

### **ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину (улица, парк и сл.) и обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећи или планирани у складу са тренутно важећим Законом). За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је мин. ширине 3,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m. При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се било каква градња на траси отворених уличних канала, која може довести до њиховог рушења и затрпавања. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар комплекса изводити различитих ширина, у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфортно кретање.

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле обезбедити одговарајући паркинг простор за очекивани број путничких/теретних возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5 m, за теретно возило мин. 3 m x 6 m. Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора.

За конкретне случајеве паркинзи се димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Уколико се паркирање не може у потпуности решити унутар комплекса, 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.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 - 0,7 m<sup>2</sup> по бициклу.

### **з) 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.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради. Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према зеленим површинама на парцели, а остале површинске воде прво пречистити на сепаратору уља и масти.



На грађевинској парцели обезбедити зелене површине према условима датим у Правилима уређења, тачки „4.7. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу комуналних површина и објеката“. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама делатности, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом обезбеди изолацију административних објеката од производних (складишних) објеката, изолацију пешачких од моторних токова, као и заштиту паркинг простора од утицаја сунца.

Уз објекте повећаног ризика од пожара извести приступни пут, окретницу и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6 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.) обезбедити слободне пролазе и прилазе 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.

### **ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

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

Кровови могу бити коси или равни, а нагиб крова ускладити са врстом кровног покривача. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона.

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

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, висине макс. 10 m.

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, са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

При пројектовању и изградњи комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима.

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

## **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ**

### **3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САЛАСЕ**

#### **а) Врста и намена објеката**

Врста објекта: на парцели се могу градити слободностојећи објекти и објекти у прекинутом низу.



Намена објекта: дозвољена је изградња главних, економских и помоћних објеката.

1. Главни објекат:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат;
- пословни објекти (објекат за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу);
- складишног објекта (објекат за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.);
- дозвољена је изградња и више главних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

2. Економски објекат:

- економски објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта;
- економски објекат уз пословни и складишни објекат је магацин;
- економски објекат уз стамбени објекат је: објекат за гајење животиња (стаје за гајење: коња, говеда, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење живине, голубова, кунића, украсне живине и других птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.);

3. Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта;
- помоћни објекти су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограде, трансформаторске станице, објекти/површине за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу) и сл.

На грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња више главних, економских и помоћних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом. Изградња објеката за потребе пољопривредног домаћинства-салаша дозвољена је само ако постоји изграђен породични стамбени објекат или ако се траже услови за његову изградњу. Није дозвољена изградња стамбеног објекта без изградње објеката за потребе пољопривредне производње.

**б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцеле**

Минимална величина парцеле за изградњу новог салаша је 2500 m<sup>2</sup>. Максимална величина парцеле није лимитирана. Минимална ширина фронта парцеле је 20 m.

**в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом:

- минимална удаљеност главног објекта од регулационе линије и од границе суседне парцеле је 5 m;
- минимална удаљеност економског објекта од главног објекта је 20 m а од суседне парцеле минимална удаљеност је 10 m. Минимална удаљеност економског објекта: стаје, ђубришта, пољског ws, од бунара је 25 m;





- минимална удаљеност помоћног објекта: гараже, оставе и летње кухиње, од границе суседне парцеле је 5 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 0,5 m од регулационе линије и од границе парцеле; водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално 3 m од свих објеката и од границе суседне парцеле; остали наведени помоћни објекти се граде на минимално 3 m од границе суседне парцеле.

#### г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле

У тексту који следи су наведени:

- индекс заузетости парцеле: рачунају се само површине под објектима високоградње;
- индекс изграђености парцеле: рачунају се све изграђене површине: површине под објектима високоградње, саобраћајне површине, површине под инфраструктурним објектима и отвореним спортским теренима (изузев травнатих спортских терена).

Испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, као и услов заступљености зелених површина на парцели:

- индекс заузетости парцеле је максимално 15%;
- индекс изграђености парцеле је максимално 0,3;
- у оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

#### д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката<sup>21</sup>, које за одређену намену објекта износе:

- главни објекат, намене:
  - породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени: П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље) односно, укупна висина објекта не може прећи 12 m;
  - пословни објекат: П+Пк (приземље + поткровље) односно, укупна висина објекта не може прећи 7 m;
  - складишни објекат: макс. П (приземље) односно, укупна висина објекта не може прећи 7 m;
- економски објекат уз стамбени објекат породичног типа:
  - објекат за гајење животиња (стаје) и објекти за складиштење сточне хране су макс. спратности П+Пк односно, укупна висина објекта не може прећи 8 m;
  - објекти за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила и сл.) је макс. спратности П, а макс. висине 8 m;
- економски објекат уз пословни и складишни објекат - магацин је макс. спратности П (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи 6 m;
- помоћни објекти су макс. спратности П (приземље); укупна висина објекта је 6 m.

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

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете приступног пута;
- кота приземља може бити максимално 1,2 m виша од коте нивелете приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- кота приземља за послове и складишне објекте је максимално 0,2 m виша од коте нивелете приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;

21 Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта



- светла висина надзетка поткровне етаже износи макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

#### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката: економских и помоћних објеката. Услов за изградњу ових објеката је да се они граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта, осим изградње: ограда, базена, и сл. објеката.

Помоћни и економски објекат се граде иза главног објекта. Помоћни објекат може бити дограђен уз главни објекат, постављени у истој линији као и главни објекат или грађен на одстојању од мин. 5 m у односу на границе парцеле. Помоћни и пословни објекат, економски и помоћни објекат, могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Висина помоћног и економског објекта на парцели не може бити већа од висине главног објекта.

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објекат је половина висине вишег објекта.

Ограда се гради на минимално 0,5 m од регулационе линије и може бити транспарентна, комбинација транспарентне и нетранспарентне ограде или нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2$  m. Капије се не могу отварати према регулационој линији.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације нетранспарентни део ограде може ићи до висине од максимално 0,9 m. Нетранспарентна ограда на углу се може градити само ако је регулација приступног пута  $\geq 20$  m и то до висине од 0,9 m од коте тротоара.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2$  m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Водомерни шахт се гради на мин. 1 m од регулационе линије, а водонепропусна бетонска септичка јама на мин. 3 m.

Удаљеност слободностојећег главног објекта од других објеката је:

- удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других главних објеката је мин. 4 m (основни габарит са испадом); међусобна удаљеност новог слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других главних објеката може бити мања од 4 m уз обавезу да међусобни размак између објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта и да на суседним странама наспрамни отвори морају имати парапет на висини од мин. 1,8 m;
- удаљеност стамбеног објекта породичног типа у прекинутом/непрекинутом низу од других објеката је 0 m;
- пословни објекти могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су обезбеђени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;
- главни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су обезбеђени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.



Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) је мин. 15 m. Удаљеност економског објекта - ђубриште и пољски тоалет од стамбеног, пословног, складишног и неких економских објекта (у складу са санитарно - хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. 25 m. Ђубриште и објекти за складиштење осоке се гради на мин. 5 m од границе економског дела суседне парцеле, уз услов да се, да не би дошло до разасипања, гради ободни зид висине 1 m и да је материјал од ког се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката је мин. 6 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0 m (ако су обезбеђени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

Водонепропусна септичка јама (прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже) и базени могу да се граде на мин. 3 m од границе парцеле и објеката.

### **ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Обезбедити приступ јавној саобраћајној површини са колско-пешачким прилазом ширине мин. 3 m.

За паркирање возила за сопствене потребе обезбедити паркинг површину у оквиру парцеле на којој се гради, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, односно у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

У оквиру парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- паркинг простор: за путничко возило мин. 2,5 mх5 m; за теретно возило мин. 3 mх6 m);
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај;
- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 - 0,7 m<sup>2</sup> по бициклу;
- пешачке стазе радити од бетона, бетонских плоча или бехатона мин. ширине од 1 m.

### **з) Заштита суседних објеката**

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према приступном путу, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде се не смеју усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

### **ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру парцеле салаша.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите).



Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-45°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова (препоручује се цреп). Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баџа).

Висина надзетка изнад приземља за приземне објекте износи макс. 0,6 m уз услов да се на калканским зидовима не могу остављати отвори као за поткровље. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баџа).

Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти (зелени кровови).

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

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 1,2 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 мање од 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 мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) мање од 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 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.

### 3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВОЋАРСКО-ВИНОГРАДАРСКУ КУЋИЦУ

На парцелама које су у зони обрадивог пољопривредног земљишта, која је према начину коришћења сврстана у културу воћњак, односно виноград, дозвољена је изградња воћарско-виноградарске кућице, бунара, пољског wc и оставе за смештај воћа, уз обезбеђивање следећих услова:

- дозвољена је изградња: воћарско-виноградарске кућице, бунара, пољског wc-а и оставе за смештај воћа;
- дозвољена је изградња на постојећој катастарској парцели ако су испуњени остали услови из Плана;
- минимална ширина парцеле је 10 m;
- најмање 85% површине парцеле мора се користити као воћњак или виноград;
- максимална површина за изградњу воћарско-виноградарске кућице је 25 m<sup>2</sup>;
- минимална удаљеност свих објеката од регулационе линије и од границе суседне парцеле је 5 m;
- максимална спратност објекта је приземље са подрумом (П + По), уколико то хидротехнички услови допуштају;
- дозвољава се изградња надстрешница, тремова и пергола, које ако нису застакљене не рачунају се у основни габарит објекта;



- уз воћарско-виноградску кућицу дозвољена је изградња и оставе за смештај воћа, максималне површине 100 m<sup>2</sup> и спратности приземље (П);
- парцеле се могу ограђивати транспарентном или живом оградом, висине до 2,2 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 0,5 m од регулационе линије и од границе парцеле;

### 3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЉОПРИВРЕДНЕ РАДНЕ КОМПЛЕКСЕ

У зони обрадивог пољопривредног земљишта дозвољена је изградња пољопривредног радног комплекса, са објектима за потребе примарне пољопривредне производње, за потребе складиштења и прераде пољопривредних производа.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом, висине максимално до 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 0,5 m од регулационе линије и од границе парцеле.

Пољопривредни радни комплекс мора бити комунално опремљен са минимално: приступним путем ширине минимално 3,5 m, унутрашњим саобраћајницама, санитарном и водом за потребе производње, унутрашњом канализационом мрежом, електричном енергијом.

Услови за реконструкцију, доградњу (до 50% у односу на постојећи објекат), адаптацију и санацију постојећих објеката пољопривредних радних комплекса, издаваће се на основу овог Плана и услова за заштиту животне средине, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Услови за изградњу нових објеката у постојећим пољопривредним комплексима и услови за изградњу нових пољопривредних радних комплекса издаваће се на основу овог Плана и услова за заштиту животне средине, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Накнада за промену намене земљишта ће се плаћати у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

На површини намењеној за пољопривредни радни комплекс дозвољена је изградња:

- стакленика и пластеника;
- објеката за гајење печурака;
- фарми - објекти за узгој животиња (живине, ситне и крупне стоке, пужева и др.);
- комплекса за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа и
- машински паркови.

Индекс заузетости парцеле са објектима и саобраћајницама за све радне комплексе је максимално 70%. Индекс изграђености парцеле је максимално 0,8. У оквиру комплекса неопходно је обезбедити минимално 30% озелењене површине.

При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се било каква градња на траси отворених путних канала, која може довести до њиховог рушења и затрпавања. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

#### 3.3.1. Стакленици и пластеници

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника. Удаљеност оваквих објеката од регулационе линије и од границе парцеле је минимално 5 m.

#### 3.3.2. Комплекси за гајење печурака

Изградњу ових комплекса и објеката изводити у складу са нормативима и правилницима који регулишу ову област.



Минимална удаљеност свих објеката од суседних парцела је 5 m. Максимална спратност објеката је П, са могућношћу изградње подрума уколико то хидролошки услови дозвољавају.

### 3.3.3. Фарме – производни пољопривредни комплекси за узгој животиња

Фарме јесу радни комплекси са објектима и простором за држање и узгој животиња. Ови објекти морају се лоцирати на компактном и добро оцедитом земљишту, по могућству слабије бонитетне класе. Величину парцеле дефинисати у складу са капацитетом и врстом производње, с тим да се мора обезбедити довољно простран круг фарме, који ће омогућити повезаност свих функционалних делова.

При изградњи фарми поштовати законску регулативу којом се уређује област о ветеринарству и добробити животиња: Закон о ветеринарству („Службени гласник РС“, бр. 91/05, 30/10, 93/12 и 17/19-др. закон) и Закон о добробити животиња („Службени гласник РС“, број 41/09); фарме градити у складу са Правилником о регистрацији, односно одобравању објеката за узгој, држање и промет животиња („Службени гласник РС“, број 36/17), Правилником о условима за добробит животиња у погледу простора за животиње, просторија и опреме у објектима у којима се држе, узгајају и стављају у промет животиње у производне сврхе, начину држања, узгајања и промета појединих врста и категорија животиња, као и садржини и начину вођења евиденције о животињама („Службени гласник РС“, бр. 6/10 и 57/14) и Правилником о условима које треба да испуњавају објекти за животињске отпатке и погони за прераду и обраду животињских отпадака („Службени гласник РС“, број 94/17 и 94/19).

Фарма (производни пољопривредни комплекс, газдинство са животињама), је сваки затворени или отворени простор, објекат у коме се животиње држе, чувају, узгајају и стављају у промет, трајно или привремено, а намењен је узгоју или тову животиња ради производње производа животињског порекла и хране животињског порекла или узгајању животиња за репродукцију.

Животиње јесу домаћи папкари и копитари (домаћа говеда, укључујући врсте родова Vubalus и Bison, свиње, овце, козе и домаћи копитари укључујући коње, магарце, мазге и муле), живина (гајене птице укључујући кокошке, ћурке, гуске, патке, морке, птице које се не сматрају домаћим, али се узгајају као домаће животиње, осим ратита); ратите (ној, ему, реа, моа и киви); лагоморфи (зечеви, кунићи и други глодари); дивљач (дивљи папкари, копитари или лагоморфи, други копнени сисари који се лове за исхрану људи и који се сматрају слободном дивљачи по важећим прописима, укључујући сисаре који живе на ограђеној територији у слободним условима сличним онима у којима живи слободна дивљач и дивље птице које се лове за исхрану људи); друге животиње и птице које нису живина (животиње и птице у зоолошком врту, пси, мачке, пчеле, свилена буба, дивље животиње, гмизавци, лабораторијске и експерименталне животиње); рибе и друге водене животиње (морске или слатководне животиње, осим живих шкољки и осталих мекушаца, живих бодљокожаца, живих плашташа и живих морских пужева и свих сисара, рептила и жаба без обзира да ли су дивље или узгајане); шкољке и остали мекушци; пужеви.

Објекти за складиштење животињских излучевина могу бити: ђубришта, осочне јаме, лагуне, седиментацијски базени. Својим капацитетом ови објекти треба да обезбеде прикупљање стајњака за период од шест месеци. Објекти се граде од материјала непропустљивог за воду, на начин који спречава изливање, испирање или отицање стајњака у околину, као и загађење подземних и површинских вода и гради се на најмање:

- 20 m удаљености од спољашњег руба корита језера или друге стајаће воде;
- 3 m удаљености од спољашњег руба корита водотока ширине корита 5 m или више;
- 10 m удаљености од спољашњег руба корита водотока, на нагнутим теренима уз водотокове са нагибом већим од 10%."



Власници, односно држаоци животиња морају обезбедити све неопходне услове за добробит животиња у погледу простора, просторија и опреме у објектима у којима се држе и узгајају да би се спречио непотребан бол, повреде, патње и болест животиња. За болесне, повређене и исцрпљене животиње потребно је обезбедити просторије, односно простор са сувом и удобном простирком који је одвојен од других животиња. Објекти и опрема у објектима треба да буду израђени од материјала који није штетан за здравље животиња, да немају оштре рубове или избочене делове који могу да проузрокују повреде животиња и да се лако одржавају, чисте, перу и дезинфикују. Температура и влажност ваздуха, вентилација, концентрација штетних гасова и прашине у ваздуху и интензитет буке у објектима у којима бораве животиње морају да буду у границама које нису штетне за животиње, а имајући у виду врсту и категорију животиња. Објекти морају да буду довољно осветљени, фиксно или преносно, природно или вештачки, тако да обезбеђују услове за надзор и преглед животиња у било које доба дана или ноћи.

Максимална спратност објеката је П+Пк, односно П за економске и помоћне објекте. Минимална удаљеност економских објеката од границе суседне парцеле је 5 m.

Сви објекти намењени држању и узгоју стоке морају бити пројектовани и грађени према нормативима и стандардима за изградњу ове врсте објеката и конкретне врсте животиња, уз примену санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова.

Унутрашње саобраћајнице треба градити тако да се обезбеди кружни ток саобраћаја (чисти и прљави путеви). Путеви који се користе за довоз животиња, хране за животиње, чистих простирки и опреме не смеју да се укрштају са путевима који се користе за одвоз стајског ђубрива, отпадних вода и лешева животиња. Повезивање фарми са мрежом јавних саобраћајница обезбедити приступним путем одговарајуће ширине и изграђеним од чврстог материјала. На уласку у комплекс изградити дезинфекциону баријеру минималне дужине 5 m и ширине минимално 3 m. Улаз у фарму мора бити под надзором на којем се обавезно води евиденција о уласку и изласку људи, животиња и возила из круга фарме. Круг фарме мора бити ограђен оградом, која спречава неконтролисани улазак људи и животиња, минималне висине 2,2 m.

### **3.3.4. Комплекси за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа**

У оквиру ових комплекса дозвољена је изградња објеката за примарну прераду и складиштење свих врста пољопривредних производа са пратећим објектима.

Пољопривредни производи који се могу примарно прерађивати и складиштити су: житарице, индустријско биље, лековито биље, цвеће, поврће, воће, производи животињског порекла и др.

Објектима за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др). Објекти у којима се пољопривредни производи могу примарно прерађивати су сушнице, пушнице, кланице и сл. Минимална удаљеност ових објеката од регулационе линије и границе суседне парцеле је 10 m. Максимална спратност објеката је П, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

### **3.3.5. Машински паркови**

У овим комплексима дозвољена је изградња објеката за смештај свих видова пољопривредне механизације, радионице за оправку возила сопственог возног парка, објекти за складиштење, сушење и чување пољопривредних производа биљног порекла, ђубрива и др. репроматеријала, евентуално станице за снабдевање горивом за сопствене потребе као и други слични објекти у функцији пољопривредне производње.



Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања. Минимална удаљеност ових објеката од регулационе линије и границе суседне парцеле је 10 m. Минимална удаљеност станице за снабдевањем горивом за сопствене потребе од границе парцеле и од других објеката у складу са саобраћајним прописима и прописима из области заштите животне средине. Максимална спратност објеката је П, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

### 3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РИБЊАКЕ

На пољопривредном земљишту дозвољена је изградња објеката за потребе организовања рибњачке производње: рибњачких базена, објеката високоградње и неопходних инфраструктурних објеката, на основу претходно израђеног урбанистичког пројекта, а у складу са правилима грађења утврђеним овим Планом.

#### а) Врста и намена објеката

- Дозвољена је изградња главног објекта, економског објекта, пратећих и помоћних објеката у функцији главног и економског објекта.
- Дозвољена је изградња само једног главног објекта.
- Главни објекат је пословни – административни објекат, односно пословно-стамбени објекат за потребе организовања и вођења рибњачке производње. У објекту обезбедити посебну просторију за ветеринарске прегледе и дневно праћење здравственог стања и прираста популације, за редовно вршење основне контроле квалитета воде која се упушта, користи или испушта из рибњака. У пословно-стамбеном објекту дозвољено је планирати само једну стамбену јединицу која се гради за потребе пољопривредног газдинства.
- Дозвољена је изградња више економских објеката.
- Економски објекти су рибњачки базени. При изградњи одвојити базене по категоријама у складу са технологијом производње: младичњаке, товилишта и зимовнике. У саставу рибњачких базена обезбедити уливно-изливне објекте, уставе, аераторе, хранидбене платформе и насипе који спречавају продор спољних вода у базене и задржавају воду у базенима.
- Дозвољена је изградња само једног пратећег објекта.
- Пратећи објекат главном објекту је пословни објекат из области угоститељства (угоститељски објекат за смештај, угоститељски објекат за исхрану и пиће), који се може изградити за потребе презентације подручја и ако су задовољени сви услови заштите.
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката.
- Помоћни објекат главном и пратећем објекту је: гаража за путничко возило, надстрешница, ограда, инфраструктурни објекти (бунар, водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода и др.). Помоћни објекти економском објекту су магацини хране за рибу, магацин репроматеријала, опреме за одржавање рибњака и обављање рибњачке производње, чуварнице и сл.
- Забрањена је изградња стамбених објеката, непоменутих: пословних, економских и инфраструктурних објеката, производних и складишних објеката, као и помоћних објеката уз наведене објекте.

#### б) Минимална и максимална површина парцеле за изградњу рибњака

- Комплекс рибњака са планираним садржајима представља јединствену целину која мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина.
- Максимална величина парцеле за изградњу рибњака је дефинисана површином обрадивог пољопривредног земљишта, приказаном на графичком приказу број 4 „Планирана претежна намена површина“.
- Минимална величина парцеле за изградњу рибњака је 1 ha.





**в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

- Сви објекти се граде као слободностојећи објекти.
- Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија се дефинишу у односу на регулациону линију, у односу на остале границе парцеле на којој се гради и у односу на објекте који се граде.
- Грађевинска линија за главни објекат је на минимално 10 m у односу на регулациону линију пута.
- У зависности од намене пратећег објекта дефинише се грађевинска линија у односу на главни и економски објекат, али не може бити мање од 3 m.
- У односу на границе парцеле са суседима грађевинску линију за све објекте (осим оградe, бунара, процедурних канала) увући за минимално 3 m.
- Гаражу градити на минимално 4 m од главног објекта. Ако су задовољени противпожарни услови заштите гаража се може градити у саставу главног објекта.
- Водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода лоцирати на парцели на којој се гради главни објекат, на мин. 3 m од границе парцеле и других објеката.

**г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

- Максимално дозвољени индекс заузетости комплекса рибњака је 90%, од чега је 80% индекс заузетости под рибњачким језерима и насипима, а максимални индекс заузетости под објектима високоградње и саобраћајним површинама је 10%.
- Обезбедити минимално 10% зелених површина унутар комплекса.

**д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

- Највећа дозвољена спратност главног и пратећег објекта је П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Највећа дозвољена спратност помоћног објекта је П (приземље).
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:
  - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
  - кота приземља може бити највише 0,7 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;
  - код објеката који ће имати подрум, коту приземља изводити тако да се обезбеди правилно проветравање и осветљавање подрумских просторија;
- Минимална светла висина етаже главног и пратећег објекта је 3 m.
- Минимална светла висина етаже помоћног објекта је 2,4 m.
- Светла висина назитка поткровне етаже је максимално 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

**е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

- Комплекс се може ограђивати транспарентном оградом, максималне висине до 2,2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на граници комплекса који се ограђује.
- Врата и капије на регулационој линији не могу се отворати ван регулационе линије.
- При постављању ограде и стубова ограде не сме се нарушити суседна парцела.
- Ограда и стубови ограде се постављају на регулациону линију ако је ширина коридора јавне саобраћајне површине мин. 10 m. Ако је ширина коридора јавне саобраћајне површине мања од 10 m ограда и стубови ограде се постављају на мин. 3 m од регулационе линије.
- Ограда и стубови ограде се постављају од међне линије парцеле према пољопривредном земљишту на удаљености од минимум 0,5 m.



**ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

- За комплекс обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7 m.
- За паркирање возила за сопствене потребе обезбедити паркинг простор у оквиру властите парцеле.

**з) Заштита суседних објеката**

- Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради.
- Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према саобраћајним и зеленим површинама на парцели.
- Површинске воде са парцеле није дозвољено усмеравати према другој парцели.

**ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

- Објекте градити од чврстих материјала, на традиционалан начин (зидани објекат) или савремени начин (монтажни објекат).
- При обликовању објекта тежити успостављању хармоничног односа на парцели и са окружењем. Делови објекта, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови) морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја.
- Избор боја и материјала за фасаде усагласити са одговарајућим партерним решењем (попљочавање, озелењавање и урбани мобилијар) тако да све чини привлачну, атрактивну и хармоничну целину.
- Обавезна је изградња косог крова. Кровне равни морају пратити пад терена. Кровни покривач ускладити са врстом кровне конструкције и нагибом крова.

**ПРИМЕНА ПЛАНА**

Доношењем Плана генералне регулације насеља Жабаљ престају да важе следећи плански документи:

- Генерални план насеља Жабаљ („Службени лист општине Жабаљ“, број 13/03);
- План детаљне регулације а.д. „Млин“ Жабаљ у општини Жабаљ („Службени лист општине Жабаљ“, број 2/09);
- План детаљне регулације дела блока број 34 у К.О. Жабаљ - радни комплекс („Службени лист општине Жабаљ“, број 11/09);
- План детаљне регулације за изградњу паркинга у блоку бр 21 у К.О. Жабаљ („Службени лист општине Жабаљ“, број 9/10);
- План детаљне регулације средњешколског комплекса у блоку 21 у К.О. Жабаљ („Службени лист општине Жабаљ“, број 9/10);
- План детаљне регулације за зграду општине, предшколску установу и спортске терене у Жабљу („Службени лист општине Жабаљ“, бр. 8/07 и 18/13);
- План детаљне регулације за део блока број 21 у насељу Жабаљ („Службени лист општине Жабаљ“, број 18/13);
- План детаљне регулације за део блока број 21 у насељу Жабаљ за парцеле 536 и 537 К.О. Жабаљ („Службени лист општине Жабаљ“, број 9/15);
- План детаљне регулације за блокове бр. 36а, 39а, 43, 45, 47, 48 и 49 и југоисточни део блока бр. 31 и 39 у Жабљу („Службени лист општине Жабаљ“, број 4/06);
- План детаљне регулације за део блока број 21 у Жабљу („Службени лист општине Жабаљ“, број 7/19);
- План детаљне регулације за део блока 14 у Жабљу („Службени лист општине Жабаљ“, број 3/20).



Доношењем Плана генералне регулације остаје на снази План детаљне регулације дела блока број 35 у К.О. Жабал спортско-рекреативни комплекс („Службени лист општине Жабал“, број 9/10).

Доношење Плана генералне регулације насеља Жабал омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.



## **В) ГРАФИЧКИ ДЕО**



## Г) ПРИЛОГ



Законски оквир Плана:

- Закон 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19);
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16 и 95/18-др. закон);
- Закон о култури („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 13/16, 30/16-исправка и 6/20);
- Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон и 6/20);
- Закон о територијалној организацији Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 18/16, 47/18 и 9/20-др. закон);
- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 113/17-др. закон, 27/18-др. закон и 9/20-др. закон);
- Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, број 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20);
- Закон о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14-др. закон, 101/16 и 47/18);
- Закона о јавним службама („Службени гласник РС“, бр. 42/91, 71/94 и 79/05-др. закон и 83/14-др. закон);
- Закон о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 23/01-СУС, „Службени лист СРЈ“, број 16/01-СУС и „Службени гласник РС“ број 20/09 и 55/13-УС);
- Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08-др. закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18-др. закон);
- Закон о пољопривреди и руралном развоју („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 10/13-др. закон и 101/16);
- Закон о сточарству („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 93/12 и 14/16);
- Закон о ветеринарству („Службени гласник РС“, бр. 91/05, 30/10, 93/12 и 17/19-др. закон);
- Закон о добробити животиња („Службени гласник РС“, број 41/09);
- Закон о дивљачи и ловству („Службени гласник РС“, број 18/10 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити и одрживом коришћењу рибљег фонда („Службени гласник РС“, број 128/14 и 95/18-др. закон);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредаба чл. 81. до 96.);
- Закон о туризму („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о угоститељству („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о спорту („Службени гласник РС“, број 10/16);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15 и 95/18-др. закон);
- Закон о путевима („Службени гласник РС“, број 41/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. Закон, 87/18 и 23/19);
- Закон о железници („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закон о безбедности и интероперабилности железнице („Службени гласник РС“, бр. 104/13, 66/15-др. закон, 92/15 и 113/17, престао да важи осим члана 78. став 1. тачка 5) подтачка (1));
- Закон о интероперабилности железничког система („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закона о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/18-др.закон, 83/18 и 31/19);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12, престао да важи осим одредаба члана 13. став 1. тачка 6) и став 2. у делу који се односи на тачку 6) и члан 14. став 2.);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, бр. 44/10, 60/13-УС, 62/14 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 25/15);



- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10);
- Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10);
- Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15)
- Закон о здравственој заштити („Службени гласник РС“, бр. 107/05, 72/09-др. закон, 88/10, 99/10, 57/11, 119/12, 45/13, 45/13-др. закон, 93/14, 96/15, 106/15 и 113/17- др. закон);
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“ број 36/09);
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон);
- Закон о биоцидним производима („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 92/11 и 25/15);
- Закон о хемикалијама („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 92/11, 93/12 и 25/15);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09),
- Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС“ бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Службени гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 -др закон и 54/15 - др. закон);
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18);
- Закон о транспорту опасног терета („Службени гласник РС“, број 88/10, чл. 37. које настављају да се примењују на транспорт опасног терета у ваздушном саобраћају, чл. 66-73, члана 84. став 1. тачка 17) и тач. 24)-32) и став 2, члана 87. став 1. тачка 3) и тач. 11)-21) и став 2, као и члана 89. тачка 20) и тач. 34)-53);
- Закон о транспорту опасне робе („Службени гласник РС“, бр. 104/16, 83/18, 95/18-др. закон и 10/19-др. закон);
- Закон о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09-др. закон, 104/09-др. закон, 10/15 и 36/18);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон);
- Закон о одбрани од града („Службени гласник РС“, број 54/15);
- Уредба о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 105/13, 119/13 и 93/15);
- Уредба о класификацији вода („Службени гласник РС“, број 5/68);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10);
- Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, број 31/12);
- Уредба о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама („Службени гласник РС“, број 34/13) и др.

