



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ОПОВО  
Одељење за имовинско-правне, стамбено комуналне послове,  
урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ БР. 24, 35А И 36А НАСЕЉА ОПОВО -нацрт плана-

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА  
Председник Скупштине општине Опово:

Ненад Јосић

Број:  
Дана:

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

Директор:

Душица Черницин, дипл.инж.арх.  
број лиценце: 200 1009 07

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Панчево, јун 2023.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО  
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005  
e-mail: [e-posta@urbanizam.pancevo.rs](mailto:e-posta@urbanizam.pancevo.rs)

Назив планског документа

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ  
БР.24, 35А И 36А  
НАСЕЉА ОПОВО  
нацрт плана**

Наручилац



**ОПШТИНА ОПОВО**

Председник општине

**Милош Марков**

Носилац израде плана

**Одељење за имовинско-правне, стамбено  
комуналне послове, урбанизам, грађевинарство  
и заштиту животне средине**

Обрађивач Плана



**ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево**

Број предмета

**05-61/22**

Одговорни урбаниста

**Душица Черницин, дипл.инж.арх  
број лиценце: 200 1009 07**

Стручни тим

геодезија  
водовод и канализација  
саобраћај  
термоенергетика  
електроенергетика и  
телекомуникације  
услови и сагласности  
животна средина  
служба за правне послове

**Марко Марић, дипл.инж.геод.**

**Петар Петровић, дипл.инж.грађ.**

**Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.**

**Срђан Воденичар, дипл.инж.маш.**

**Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.**

**Вера Марковић, дипл.пр.планер**

**Иван Зафировић, дипл.социолог  
(специјалиста еко менаџмента)**

**Милан Балчин, дипл.правник**

**Весна Ромчев, техн.арх.  
Гордана Коцић, техн.арх.  
Гордана Пешић, техн.геод.**

Техничка подршка

**Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре**

**Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.**

**Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима**

**Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.**

**Извршни директор**

**Милан Балчин, дипл.правник**

**Директор**

**Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.**

## САДРЖАЈ

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

### **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **У В О Д**

<b>А ОПШТИ ДЕО</b>		<b>13</b>
<b>A1</b>	<b>ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b>	<b>13</b>
<b>A2</b>	<b>ОБУХВАТ ПЛАНА</b>	<b>17</b>
<b>A3</b>	<b>ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</b>	<b>17</b>
<b>Б ПЛАНСКИ ДЕО</b>		<b>19</b>
<b>Б0</b>	<b>ПОЈМОВНИК</b>	<b>19</b>
<b>Б1</b>	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>	<b>21</b>
<b>Б1.1.</b>	<b>ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА</b>	<b>21</b>
Б1.1.1.	Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина	21
Б1.1.2.	Планирана детаљна намена површина и објекта по целинама и зонама	21
Б1.1.3.	Биланс површина	22
<b>Б1.2.</b>	<b>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ</b>	<b>22</b>
Б1.2.1.	Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	22
Б1.2.2.	Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте	23
Б1.2.3.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене	24
Б1.2.3.1.	<b>Правила за јавне намене</b>	<b>24</b>
Б1.2.3.1.1.	<b>Општа правила за јавне намене</b>	<b>24</b>
Б1.2.3.1.2.	<b>Зона спорта рекреације и зеленила</b>	<b>28</b>
Б1.2.4.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	39
Б1.2.4.1.	Јавне саобраћајне површине	39
Б1.2.4.2.	Јавне зелене површине	43
Б1.2.4.3.	Хидротехничка инфраструктура	43
Б1.2.4.4.	Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура	47
Б1.2.4.5.	Термоенергетска инфраструктура	47
<b>Б1.3.</b>	<b>УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ</b>	<b>53</b>
Б1.3.1.	Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина	53
Б1.3.2.	Услови и мере заштите животне средине и здравља људи	54
Б1.3.3.	Мере енергетске ефикасности изградње	54
Б1.3.4.	Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности	54
<b>Б2</b>	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	<b>56</b>
<b>Б2.1.</b>	<b>Зона становања мање густине</b>	<b>56</b>
<b>Б3</b>	<b>СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</b>	<b>70</b>
<b>Б3.1.</b>	<b>Зоне и локације за даљу разраду</b>	<b>70</b>
<b>Б3.2.</b>	<b>Остали елементи значајни за спровођење плана</b>	<b>70</b>

## II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из плана вишег реда План Генералне регулације насеља Опово ("Општински службени гласник општине Опово" број 1/2015 и 1/2017)	1:5000
2. Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са детаљном наменом	1:000
3. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и смерницама за спровођење	1:1000
4. Регулационо - нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина	1:1000
5. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре са синхрон планом	1:1000
6. План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	1:1000
7. Ограничења урбаног развоја	1:1000

## ПРИЛОЗИ

- Одлука Скупштине општине Опово о изради Плана детаљне регулације за блокове бр.24, 35а и 36а насеља Опово („Општински службени гласник општине Опово“ број 13/21).
- Услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција са табеларним прегледом
- Катастарско топографски план

		<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>		Београд, Србија Агенција за привредну регистрацију
---	---	---	--	---

<b>ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК</b>	
Матични / Регистарски број	08484015

<b>СТАТУС</b>	
Статус привредног субјекта	Активан

<b>ПРАВНА ФОРМА</b>	
Правна форма	Јавно предузеће

<b>ПОСЛОВНО ИМЕ</b>	
Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО
Скраћено пословно име	ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

<b>ПОДАЦИ О АДРЕСАМА</b>	
Адреса седишта	
Општина	ПАНЧЕВО
Место	ПАНЧЕВО
Улица	КАРАЂОРЂЕВА
Број и слово	4
Спрат, број етажа и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
E- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

<b>ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ</b>	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	18. март 1993
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектурска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	160-0000000451690-69 160-6000000777642-70 840-0000000954743-18 160-005850000250-52
Контакт подаци	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
Подаци о статуту / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

<b>Законски (статутарни) заступници</b>			
Физичка лица			
1. Име	Славе	Презиме	Бојарићки
ЈМБГ	0103981710170		
Функција	Директор		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

<b>Надзорни одбор</b>			
Преаседник надзорног одбора			
Име	Вioletа	Презиме	Бењовски
ЈМБГ	2506980865019		
Чланови надзорног одбора			
1. Име	Татјана	Презиме	Вуксан
ЈМБГ	2804975865028		
2. Име	Саша	Презиме	Стојановић
ЈМБГ	1005991860040		

<b>Чланови / Сувластници</b>	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 2 од 3

Регистарски / Матични број	08005911	
<b>Подаци о капиталу</b>		
<b>Новчани</b>		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	
<b>Неповчани</b>		
вредност	датум	опис
Уписан: 0,10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.
Удео		
визнос(%)		
100,000000000000		

<b>Оснодни капитал друштва</b>		
<b>Новчани</b>		
износ	датум	
Уписан: 1.000,00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013	


 Регистратор, Милан Милош

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 3 од 3



На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 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 и др.закон и 9/20), Статута ЈП Урбанизам у Панчеву и по указаној потреби дносим следеће Решење о именовану одговорног урбанисте:

**РЕШЕЊЕ**

о одређивању одговорног урбанисте

**Душица Черницин**, дипл.инж. арх. (лиценца бр. 200 1009 07)

Одређује се Душица Ж. Черницин, дипл.инж.арх. за одговорног урбанисту за израду Плана детаљне регулације за блокове бр.24, 35а и 36а насеља Опово.

Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове за израду урбанистичко-планске документације прописане Законом о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 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 9/20 и 52/2021).

сагласан

---

**Душица Черницин, дипл.инж.арх.**  
лиценца бр. 200 1009 07  
(МП)

Директор

---

**Славе Бојаџевски, дипл.инж.арх.**



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Душица Ж. Черницин**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 070-4972865084

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1 009 07**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шустерцац  
дипл. инж. мик.

У Београду,  
8. новембра 2007. године

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019) саставни део Планског документа је и:

**ИЗЈАВА**

одговорног урбанисте

**Душица Черницин**, дипл.инж. арх. (лиценца бр. 200 1009 07)

да је **Нацрт планског документа** План детаљне регулације за блокове бр.24, 35а и 36а насеља Опово, **после Стручне контроле а пре Јавног увида**, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019) и прописима донетим на основу Закона и да је припремљен и усклађен са Извештајем о стручној контроли (бр. 06-13/2023-II-(2) од13.06.2023.год.) као и да је усклађен са планским документом ширег подручја: Планом генералне регулације насеља Опово ("Општински службени гласник општине Опово" број 1/2015 и 1/2017).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

-----  
**Душица Черницин**, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 200 1009 07  
(МП)

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА БЛОКОВЕ БР. 24, 35а и 36а НАСЕЉА ОПОВО**

На основу чланова 32. и 66. **Закона о локалној самоуправи** („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35. став 7. **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“ број 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, 9/20 и 52/21), **Плана генералне регулације насеља Опово** ("Општински службени гласник општине Опово" број 1/2015 и 1/2017) **Одлуком Скупштине општине Опово** о изради Плана детаљне регулације за блокове бр.24, 35а и 36а насеља Опово („Општински службени гласник општине Опово“ број 13/21) и члана 40. став 1. Тачка 5 **Статута општине Опово** („Општински службени гласник општине Опово“ број 2/2019), приступа се изради:

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ БР. 24, 35а и 36а НАСЕЉА ОПОВО нацрт плана

### УВОД

Изради плана приступило се на основу **Одлуке** Скупштине општине Опово за блокове бр.24, 35а и 36а насеља Опово („Општински службени гласник општине Опово“ број 13/21).

**Планом генералне регулације насеља Опово** ("Општински службени гласник општине Опово" број 1/2015 и 1/2017) – у даљем тексту ПГР насеља Опово, дефинисана је обавеза израде плана детаљне регулације за део блока бр.24, 35а и 36а.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 37/2019), израђен је **елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида** у плански документ. који је одржан од 15.09.2022.год. и трајао је 15 дана од дана објављивања.. На основу Извештаја о извршеном раном јавном увиду број 350-14/2022 од 07.10.2022.год., настављена је израда плана детаљне регулације.

**Разлог** за израду Плана је стварање планског основа и услова за дефинисање површина јавне намене и изградњу објеката на површинама намењеним становању мањих густина у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 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, 9/20 и 52/21).

**Визија** израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења као и економску, еколошку и социјалну оправданост планираних садржаја.

**Концептуални оквир** планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, дефинисање планираних намена, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребма корисника простора.

У току израде нацрта Плана прибављени су **услови** и мишљења имаоца јавних овлашћења за потребе израде планског документа.

### А – ОПШТИ ДЕО

#### А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

##### Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20 и 52/21)
- Одлука Скупштине општине Опово о изради Плана детаљне регулације за блокове бр.24, 35а и 36а насеља Опово („Општински службени гласник општине Опово“ број 13/21).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019)

##### Плански основ:

- **План генералне регулације насеља Опово** ("Општински службени гласник општине Опово" број 1/2015 и 1/2017)

**Извод из планског документа вишег реда:**

## **"I - 3.3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА**

### **I - 3.3.2. Зона становања**

Зона становања мање густине је зона која је по површини највише заступљена у грађевинском подручју насеља. У овој зони је углавном заступљено породично становање са објектима у прекинутом низу и слободностојећим објектима. Задржана је постојећа зона становања уз њено проширење на незаузете површине у насељу.

Према демографској прогнози, Опово ће до краја планског периода имати око 4350 становника, што значи да ће број становника и даље опадати. Предвиђен број домаћинства је 1430, са планираном просечном величином од 3 члана по домаћинству. У складу са наведеним, планирана је површина од око 563 m<sup>2</sup> по становнику до краја планског периода (не узимајући у обзир стамбене објекте и површине у зони централних садржаја), тј. око 1700 m<sup>2</sup> по домаћинству. Ако се чак претпостави и могућност извесног механичког прилива становника, може се констатовати да ће у насељу и даље бити довољно површина за стамбену изградњу. Постојеће становање је задржано и, за сада, није планирано погушћавање постојећих стамбених блокова "пробијањем" нових улица.

Као пратеће активности у зони становања 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 околну зону становања, као што су бука, загађења ваздуха, воде и земљишта, токсичан отпад и слично.

### **I - 3.3.4. Зона спорта, рекреације и зеленила**

У циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва неопходно је обезбедити услове за задовољавање потреба становништва у овој области, тј. неопходно је обезбедити довољно отворених, уређених рекреативних и спортских терена.

За задовољавање потреба из области спорта, рекреације, физичке културе и туризма ту су, пре свега, постојеће површине – дечије и фудбалско игралиште и отворени спортски терени. У центру насеља се налази и уређена јавна зелена површина-парк.

У склопу наведених површина могуће су интервенције - обогаћење садржаја, уређење терена, изградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и слично, у циљу побољшања услова функционисања.

У планском периоду, Планом се дају плански услови за обезбеђивање и нових отворених простора за реализацију спортско - рекреативних садржаја, који ће становништву насеља Опово омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена. У том смислу, постојеће неизграђене површине у блоку бр. 11., 36а., 50а. и 51а., су планиране да се уреде за потребе садржаја спорта и рекреације. Површине намењене заштитном зеленилу су планиране у блоку бр. 43а. и 46., као забрана градње, као резервација простора, за потребе евентуалног ширења комуналних садржаја.

Укупно, зона спорта, рекреације и зеленила заузима површину од око 15,98 ha, односно око 3,60 % од планираног грађевинског подручја насеља, што би требало да задовољи насељске потребе за овом наменом.

Такође, мањи спортско-рекреативни садржаји, комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, куглане и сл.) се могу развијати и на осталом земљишту, у зони: централних садржаја, становања или радних комплекса.

## I – 7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

### I – 7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Зелене површине ограниченог коришћења треба да прате садржаје основних намена (радне површине, пословање у функцији туризма и угоститељства, школска и предшколска установа, спорт и рекреација и становање). Формирање зелених површина у оквиру површина које су намењене за туризам и угоститељство, спорт и рекреацију, треба да буде усклађено са условима заштите природе, с обзиром да се ови комплекси налазе уз водене рукавце Тамиша и у непосредној близини станишта заштићених врста.

#### Спортско-рекреативне површине

Спортско-рекреативне површине, подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. 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. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. Постојеће спортско-рекреативне површине и планиране терене за мале спортове и рекреацију, треба уредити у складу са овим концептом.

#### Зелене површине у оквиру становања

##### Зелене површине у оквиру породичног становања мањих густина

У укупном билансу површина под зеленилом, ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање мањих густина. Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом.

Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора. У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

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

### I – 7.6.4. Услови за уређење зелених површина

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

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом.
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу.
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Дрвеће садити на минималној удаљености од:

- водовода 1,5 m

- канализације 1,5 m
- електрокабла 2,0 m
- ЕК и кабловске мреже 1,5 m
- гасовода 1,5 m

према водним условима и водној сагласности надлежног органа водопривреде и посебне сагласности ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад.

- 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 јавним путевима, а уз канале Закона о водама.

### I-1.2.3. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План детаљне регулације непходно је урадити за:

- блок бр.27, **36а**, 50а, 51а, 59 и
- део блока бр.**24**, **35а**, 43а, **54а**, **58**, 59а, 60,61,62.

Општа правила и смернице уређења простора за даљу планску разраду су:

#### **Зона становања мањих густина, блок бр.59и део блока бр.24., 35а, 54а, 58:**

- формирати уличне коридоре ми. Ширине 10м, а према условима из графичких прилога Плана и у складу са потребама будућих корисника;
- могући објекти су: стамбени и пословни објекти (и у комбинацијама) помоћни и економски објекти, производни и складишни објектимањих капацитета и инфраструктурни објекти;
- индекс заузетости парцеле у зони становања је макс.40%;
- индекс изграђености парцеле је макс.1.2;
- обезбедити мин.30% слободних, неизграђених, зелених површина;
- спартност објеката је макс. По+П+1+пк, (По-подрум, П-приземље, Пк-поткровље, М-мансарда, По-подрум); изградња подрума је дозвољена ако хидротехнички услови локације то дозвољавају.

#### **Зона становања мањих густина са спортско/рекреативним комплексом, блок бр.36а:**

- формирати уличне коридоре мин.ширине 10м, а према условима из графичких прилога Плана и у складу са потребама будућих корисника;
- могући објекти у зони становања су: стамбени и пословни објекти (и у комбинацијама) , помоћни и економски објекти, производни и складишни објекти мањих капацитета и инфраструктурни објекти;
- могући објекти у комплексу намењеном спортским/рекреативним садржајима су:
- приоритетно спортски, рекреативни и угоститељски објекти, а дозвољена је изградња и стамбених и других пословних објеката (и у комбинацијама) као и помоћних објеката уз главни објекат и инфраструктурних објеката;
- индекс заузетости парцеле на планираним садржајима је макс.40%;
- максимални индекс изграђености парцеле је макс.1,2;
- обезбедити мин.30% слободних, неизграђених, зелених површина;
- спартност објеката је макс. по+П+1+Пк, (По-подрум, П-приземље, Пк-поткровље, М-мансарда); изградња подрума је дозвољена ако хидротехнички услови локације то дозвољавају.“



## A2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Граница обухвата Планског документа налази се у северо-источном делу насељеног места Опово, Обухвата делове блокова број 24, 35а, 36 и 36а.

Граница обухвата Планског документа је дефинисана са северо-западне стране делом улице Братства и Јединства у делу између граничних тачака Г1 и Г2, Са северне и источне стране је дефинисана границама постојећих катастарских парцела број 1323, 3715, 3736 и 3734 као и координатама граничних тачака Г2, Г3, Г4, Г5 и Г6. Са источне стране је дефинисана границама постојећих катастарских парцела број 1264, 1247, 5626, 1246, 1244, 1243, 1242, 1241, 1240, 1239, 1238, 1237, 1236, 3738, 1330, 1331, 1332, 1333, 4744, 4745, 4746, 1334 као и координатама граничних тачака Г6, Г7, Г8, Г9, Г10 и Г11. Са јужне и југо-западне стране је дефинисана границама постојећих катастарских парцела и координатама граничних тачака Г12, Г13, Г14, Г15, Г16. Г17, Г18, Г19, Г20, Г21 и Г22

Површина обухвата Планског документа износи око 21.6 ха.

Попис катастарских парцела у оквиру границе Планског документа 3715, 1323, 1285, 1322, 1286, 1319, 1321, 1287, 1320, 3714, 1288, 1318, 1289, 1316, 1317, 1290, 1315, 1313, 1291, 1314, 3734, 1292, 1311, 1293, 1312, 1264, 1258, 1256, 1310, 1257, 5622, 1309, 1260, 3736, 1294, 1259, 1261, 1262, 1263, 1308, 1295, 3715, 1306, 1305, 3735, 1254, 1307, 1296, 1253, 1248, 1255, 1297, 1304, 1252, 4219, 4167/2, 1298, 1251, 4218, 4217, 4122, 1299, 1300, 4216, 1246, 1245, 1303, 1250, 1301, 4215, 5631, 4176/5, 1249, 1302, 1244, 4174, 4176/4, 5623, 4176/6, 4175, 4176/3, 5632, 4144, 1243, 4176/1, 5624, 1242, 1241, 1240, 5626, 1239, 1238, 5626, 1237, 1236, 4740, 4740, 3738, 1330, 1331, 1332, 1333, 5636, 5635, 5636, 1334, 5639, 4168, 5624 КО Опово.

## A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана према плану вишег реда чине површине намењене становању мањих густина, улични коридори и зона спорта и рекреације.

Постојеће стање предметног подручја претежно је неизграђено грађевинско земљиште где се планира становање мањих густина са пратећим компатибилним садржајима и изградња нових отворених простора за спортско - рекреативне садржаје са довољно отворених, уређених рекреативних и спортских терена.

### Објекти и површине за потребе јавних садржаја

У обухвату Плана као површине за јавне потребе сматрају се приступни путеви који омогућавају прилаз објектима у зони становања, канали, као и спортско рекреативне површине и објекти у оквиру зоне спорта и рекреације у делу блока 36а.

### Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

#### Саобраћајна инфраструктура

Примарна саобраћајница Плана детаљне регулације је деоница улице Братства Јединства, али и улица Шумска, са изграђеним коловозним застором али без изграђених пешачких стаза у континуитету. Са ових саобраћајница остварује се приступ блоку 24, али и блоковима 35 и 36а. Блоку 24 је могуће са северне стране приступити саобраћајницом Братства Јединства, а са западне стране је тангира „Безимена улица“ која није у потпуности спроведена, нити изграђена. Блоку 36а је могуће приступити са постојећих саобраћајница Бранка Радичевића, Гробљанске и Слатинске.

Постојеће стање саобраћајне мреже и саобраћајног система ових блокова указује да су у оквиру постојећих регулационих ширина недовољно изграђени, односно, да су неизграђени саобраћајни капацитети и то: коловози и пешачке стазе, као и површине за стационарни саобраћај. Поједини делови у оквиру овог Плана немају формиране саобраћајне површине, иако се за истима указује потреба.

У наредном планском периоду потребно је извршити изградњу, доградњу и реконструкцију постојећих саобраћајница и изградњу нових саобраћајница.

Приликом реконструкције постојећих саобраћајних површина, потребно је водити рачуна о условима за пројектовање и извођење објеката за несметано кретање лица са инвалидитетом, као и о условима за постављање уличне расвете, канделабара и сл. објеката, дрвореда, заштитних зелених ограда и контејнера.

Изградњом, реконструкцијом и опремањем саобраћајница коловозним застором одговарајуће ширине, пешачким и пешачко-бициклическим стазама обезбедиће се непосредан приступ свим садржајима унутар предметних блокова и допринеће унапређењу ефикасности и безбедности саобраћајног система у целини..

### **Водопривредна инфраструктура**

Предметни блокови су оивичени улицама Братства и Јединства, Безимена 5 и Шумска.

#### **Водоводна мрежа и објекти**

За потребе квалитетног водоснабдевања насеља потребним количинама воде за пиће, у западном делу насеља налази се постојећи комплекс фабрике за припрему воде за пиће, који је у планском периоду неопходно уредити, изградити и опремити у складу са важећим правилницима који ову област уређују. Насеље се снабдева изданском водом из бушених бунара. У самом насељу је изграђена примарна и дистрибутивна водоводна мрежа. Проблем је што у оквиру мреже постоји знатан број слепих кракова које је неопходно у будућем периоду повезати у прстен. У ободним улицама за предметне блокове је делимично изграђена водоводна дистрибутивна мрежа.

#### **Канализациона мрежа и објекти**

##### *Фекална*

Систем прикупљања, пречишћавања и одвођења фекалних и атмосферских вода је планиран као сепаратни. У насељу је започета изградња система фекалне канализације са испустом у Тамиш који представља главни реципијент. Основни концепт гравитационе канализације је због конфигурације терена планиран са релејним црпним станицама. Канализациони систем је започет у самом центру насеља и као такав ће се у наредном периоду задржати на нивоу целог насеља. У остатку насеља који подразумева и предметни блок са ободним улицама, тренутно нема уличне канализације. Проблем отпадних вода се решава септичким јамама.

##### *Атмосферска*

Атмосферске воде се у највећој мери и даље из насеља прихватају и одводе системом отворених канала. Реципијенти за атмосферску воду из каналске мреже су депресије по ободу насеља и река Тамиш са својим рукавцем, који ће се у наредном периоду очистити и ревитализовати. Од значајних водних објеката ту су две црпне станице и детаљна каналска мрежа, коју чине четири канала.

### **Електроенергетска инфраструктура**

Насеље Опово напаја се електричном енергијом преко 20кV извода из ТС 110/20 кV/кV „Дебељача“.

На посматраном простору обухвата Плана постоји делимично изграђена 20 кV и 0,4 кV мрежа.

#### **Електронска комуникациона инфраструктура**

Телекомуникациона инфраструктура

Електронска комуникациона инфраструктура насељу Опово, по квалитету и капацитету је на задовољавајућем нивоу, а у самом насељу постоје и базне станице.

На посматраном простору обухвата Плана постоји делимично изграђена електронска комуникациона инфраструктура.

### **Термоенергетска инфраструктура**

Насеље Опово је гасификовано. Изграђена је дистрибутивна гасна мрежа у насељу и доводни гасовод са МРС "Опово", за снабдевање насеља природним гасом.

### **Јавно и друго зеленило**

На парцелама намењеним спорту и рекреацији тренутно су неуређена зелена површина на једној, а на другој изграђени спортски терени. Осим њих још постоји линеарно зеленило у оквиру саобраћајница и зелене површине у оквиру површина отворене каналске мреже насеља.

### **Површине остале намене**

Постојећа стамбена зона претежно је неизграђено грађевинско земљиште где се планира становање мањих густина са пратећим компатибилним садржајима.

### **Непокретна културна и природна добра**

На предметном обухвату нису евидентирана заштићена културна добра и не постоје прописани услови заштите.

### **Животна средина**

Општина Опово нема институционално организован систем праћења квалитета животне средине.

Аутори Плана генералне регулације насеља Опово напомињу да су природни ресурси у насељу у мањој мери деградирани. У овом месту нема индустријских објеката али постоји низ прерађивачких и занатских делатности као и објеката који могу бити извори загађивања животне средине.

Квалитет ваздуха може бити нарушен емисијама из индивидуалних ложишта и са државног пута који пролази кроз насеље и на коме се одвија интензиван моторизовани саобраћај.

С друге стране, квалитет вода и земљишта угрожава незадовољавајуће одвођење санитарних

отпадних вода у Опову јер је тек делимично изграђен сепаратни канализациони систем. Осим тога, постројење за обраду санитарних отпадних вода је тек делимично учинковито. Систем одвођења атмосферских вода у виду канала дуж уличне саобраћајнице није добро одржаван због чега је, такође, недовољно ефикасан.

Будући да се подручје обухваћено Планом налази на периферији Опова, према отвореном простору, вероватно да је тамо, због добре проветрености, квалитет ваздуха бољи и да је загађеност ваздуха мања. Ипак, због близине државног пута, постоји могућност да ваздух буде загађен од саобраћања моторних возила, као и да буде нешто виши ниво буке. У самим предметним блоковима нема објеката и делатности који би угрозили постојећи квалитет животне средине.

## Б - ПЛАНСКИ ДЕО

### Б0 ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

#### УКОПАНА ЕТАЖА

- Подрум (По) - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).
- Сутерен (Су) подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације). Становање је могуће у сутерену само у случају објекта који су у поступку озакоњења.
- ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)
- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20m а максимално 1.20m изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20m а максимално 2.20m изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

#### ПОТКРОВНА ЕТАЖА

- Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.
- Кровна раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.
- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.
- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
- Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50m.
- Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

#### ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

## ОСТАЛО

- **Нулта кота објекта** је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Висина објекта је растојање од коте терена до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етажне, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Зграда јавне намене - је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде);
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- **Главни објекат:**
  - у стамбеној зони мање густине: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат; пословни објекат; на парцелама намењеним "породичном становању са малом привредом" као главни објекти, осим наведених, дозвољени су још: производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни објекти).;
- **Економски објекат:**
  - економски објекат уз стамбени објекат породичног типа: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), ђубришта (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 др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.);
  - економски објекат уз: пословни, производни и складишни објекат: магацин;
  - 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.
- **Помоћни објекат** - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.); 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, трафо-станице 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

## **Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА**

#### **Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина**

##### **Површине и објекти јавних намена**

- зона спорта, рекреације и зеленила
- саобраћајна и комунална инфраструктура (саобраћајне површине)
- канали

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

У оквиру ове зоне планира се изградња спортских терена и објеката са пратећим садржајима у функцији основне намене спорта и рекреације.

##### **Саобраћајна и комунална инфраструктура**

Поред постојећих јавних саобраћајних површина које треба повезати и изградити у континуитету, планиране су и саобраћајнице које ће обезбедити лакши приступ и функционисање парцела у предметним блоковима Плана, све уз изградњу пратеће инфраструктуре. Ове саобраћајнице су постављене у складу са планом вишег реда.

Минимални пречник уличне кишне канализације не сме бити мањи од Ø300 mm, то јест мора бити усклађен са профилом отвореног канала који се зацевљује.

Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама такође обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

##### **Канали**

У улицама у којима се планирају нове саобраћајнице а где тренутно постоји отворена каналска мрежа, неопходно је због ограничених просторних могућности извршити померање трасе и/или извршити зацевљење отворених деоница колектора. Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену у зависности од просторних могућности и техничко-економске анализе.

##### **Површине и објекти остале намене**

Остала намена обухвата становање мањих густина са компатибилним наменама..

**Планско решење** произлази из постојећег стања и планског основа тако да су дефинисани просторни елементи који су плански прихватљиви а односе се на стамбене блокове насеља и утичу на дефинисање овог Плана (регулација заузетост парцеле, величина, спартност објекта и др).

#### **Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама**

Основно начело планирања, коришћења и уређења и заштите предметног простора је задржавање основне намене простора, задржавање формираних урбанистичких целина, у складу са планским решењем вишег реда.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату плана према плану вишег реда чине површине намењене становању мањих густина, спортско рекреативне површине и улични коридори.

План дефинише детаљну намену простора, намену површина по зонама са компатибилним наменама које су прихватљиве са становишта заштите животне средине, дефинише регулацију улица са стационарним саобраћајем и простор зелених површина.

Овим планом обезбеђено је рационално коришћење простора, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености уз побољшање квалитета животне средине.

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

Све новине су предложене на основу анализе стања, процене могућности и потреба самих становника и корисника простора.

##### **Зона спорта рекреације и зеленила**

У циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва планским решењем обезбеђени су услови за задовољавање потреба становништва у овој области, тј. изградња отворених, уређених рекреативних и спортских терена и објеката.

##### **Саобраћајна и комунална инфраструктура**

Предложеним саобраћајним решењем датим у графичком прилогу бр 5, планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бицикличке стазе, коловози као и паркинг простори су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа је усклађена са трасама постојећих улица и путева.

Зеленило у оквиру саобраћајница и паркинга има естетску и санитарно – хигијенску улогу. Формирање зеленила дуж саобраћајница првенствено подразумева садњу високих и средње високих форми дрвенасте вегетације, са затрављивањем површине око стабла.

#### **Каналска мрежа**

У улицама у којима се планирају нове саобраћајнице а где тренутно постоји отворена каналска мрежа, неопходно је због ограничених просторних могућности извршити померање трасе и/или извршити зацевљење отворених деоница. Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену у зависности од просторних могућности и техничко-економске анализе.

Минимални пречник уличне кишне канализације не сме бити мањи од Ø300 mm, то јест мора бити усклађен са профилом отвореног канала који се зацевљује.

Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама такође обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

За деонице канала дуж којих не постоје већ изграђене саобраћајнице, неопходно је обезбедити стално проходну радно-инспекциону стазу за одржавање канала у зони од 5 m од ивице канала, где се не дозвољава изградња објеката, постављање ограда, садња дрвећа и сл.

#### **Становање мањих густина**

Зона становања мање густине је зона која је по површини највише заступљена у грађевинском подручју насеља.

Као пратеће активности у зони становања 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 околну зону становања, као што су бука, загађења ваздуха, воде и земљишта, токсичан отпад и слично.

Мањи спортско-рекреативни садржаји, комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, куглане и сл.) се могу развијати и на осталом земљишту, у зони становања мање густине

### **Б1.1.3. Биланс површина**

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана детаљне регулације је дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
<b>I</b>	<b>Јавна намена</b>	<b>5 95 28</b>	<b>27.58%</b>
1	Саобраћајнице	4 31 96	20.02%
5	Канал	0 75 52	3.50%
6	Спортско-рекреативне површине	0 87 80	4.07%
<b>II</b>	<b>Остала намена</b>	<b>15 62 89</b>	<b>72.42%</b>
1	Становање	15 62 89	72.42%
	<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>21 58 17</b>	<b>100.00%</b>

### **Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ**

#### **Б1.2.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте**

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

- од 1 до 13 саобраћајнице
- В.1 Водене површине (отворени канали)
- Од 14 до 15 инспекционе стазе
- СР1 - СР2 Спортско рекреативне зоне
- 

**Б1.2.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте**

**Саобраћајнице**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
1	Постојећа улица (Братства јединства)	Део: 5622, 3714	1 07 66	Опово
2	Планирана улица	Део: 1321, 1322, 1323, 3715	0 11 35	
3	Планирана улица	Део:3715	0 03 57	
4	Планирана улица	Део:3715, 5631, 4216, 4217, 4218, 4219, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322	0 49 19	
5	Планирана улица	Део:4215, 5632	0 22 34	
6	Планирана улица	Део:3736	0 01 62	
7	Планирана улица	4176/6 Део: 4176/4, 5623, 1249, 4176/3, 1302, 1299, 3736, 1297, 1296, 1295, 1294, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 4168, 1248, 3735	0 70 86	
8	Постојећа улица	Део:5624	0 17 55	
9	Планирана улица	Део:5624, 4122	0 12 85	
10	Планирана улица	Део: 4122	0 15 70	
11	Планирана улица	Део: 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1246, 4740, 5636	0 82 80	
12	Постојећа улица	Део: 5635, 5636	0 28 95	
13	Постојећа улица	Део: 5639	0 07 52	
<b>Укупна површина</b>			<b>4 31 96</b>	

**Водене површине**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
В.1	Канал	5626	0 64 02	Опово
14	Инспекциона стаза	Део: 4740	0 06 12	
15	Инспекциона стаза	Део: 1245, 1246	0 05 38	
<b>Укупна површина</b>			<b>0 75 52</b>	

**Спортско рекреативне површине**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
СР.1	Спортско рекреативна зона	4167/2, Део:4122	0 27 04	Опово
СР.2	Спортско рекреативна зона	Део: 4740	0 60 76	
		<b>Укупна површина</b>	<b>0 87 80</b>	

**Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене**

**Б1.2.3.1. Општа правила за садржаје јавне намене**

Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу.

Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене. Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене. Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену.

Планиране намене градити и уређивати додатно према одговарајућим правилницима, законима, прописима и нормативима који се односе на предметну област.

Препоручена димензија паркинг места за потребе јавне намене је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

**Општа правила за садржаје јавне намене који се могу градити на земљишту остале намене се овим планом дефинишу као смернице за изградњу и уређење објекта и комплекса у функцији јавне намене према указаној потреби а као компатибилна намена становању мање густине уз обавезу израде урбанистичког пројекта као детаљне разраде локације.**

Ову групу чине објекти јавне намене:

1. Управа и администрација
2. Здравство и социјална заштита
3. Образовање
4. Социјално и приступачно становање и домови за стара лица
5. Култура
6. Комуналне површине и објекти

и остали садржаји који су у функцији јавне намене а могу се као компатибилне намене градити у оквиру зона становања мање густине.

**Управа и администрација**

Општи услови за изградњу и уређење ових комплекса су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%;
- спратност објеката је макс. П+1+Пк;
- индекс изграђености парцеле је макс. 2, 1;
- обезбедити слободне зелене површина мин. 30%
- за нове комплексе обезбедити довољан број саобраћајних површина (приступних, манипулативних и паркинг површина) за возила специјалне намене, потребних ширина и радијуса.

Ови услови се примењују и при изградњи и уређењу комплекса јавних, јавних комуналних предузећа као удружења грађана, фондација, задужбина и др.

**Здравство и социјална заштита**

Општи услови за изградњу и уређење ових комплекса су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%;



- индекс изграђености парцеле је макс. 2,1;
- спратност објеката је макс. П+2;
- обезбедити зелених површина мин. 30%.

### Образовање

Општи услови за изградњу и уређење ових комплекса су:

**Предшколско образовање** - услови за изградњу и уређење су:

- Величина локације је 25 m<sup>2</sup> по детету
- Величина дворишта је мин. 8 m<sup>2</sup> по детету
- Травнате површине треба да заузимају мин. 40% површине дворишта
- Дечје игралиште површине је најмање 3 m<sup>2</sup> по детету
- БРГП (брuto развијена грађевинска површина) објекта зграде се обрачунава са мин. 6.5 m<sup>2</sup> по детету
- Терен по могућству раван или благо нагнут у правцу повољне оријентације на југ или исток како би се остварило мин 2 сата
- Довољну удаљеност од најближих објеката који их могу осенчити (мим. двострука висина вишег објекта)
- Комплекс обухвата земљиште под објектом, двориште са игралиштем и травнатим површинама и стазама за пешаке, дворишне површине и опционо паркиралиште
- обезбедити зелених површина мин. 40%
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености је макс. 1.0
- спратност објеката је макс. П+Пк

**Основна школа** - услови за изградњу и уређење су:

- Величина локације како би се на њој изградио одговарајући објекат и пратећи садржаји у слободном простору: 25 m<sup>2</sup> по ученику
- БРГП (брuto развијена грађевинска површина) треба планирати са најмање 6,5 m<sup>2</sup> –7,5 m<sup>2</sup> по ученику
- Величина школског дворишта је 3–5 m<sup>2</sup> /ученику намењено је за одмор и рекреацију ученика.
- Нормативни број ученика је 30 у одељењу, односно у складу са Законом.
- Оријентација за матичне и предметне учioniце сматра се одговарајућом: југоисточна, јужна и западна до 15 степени.
- Школско земљиште обухвата: земљиште под објектом – зградом; школско двориште; вежбалиште – спортски терени; зелене површине и школски врт; прилазе за пешаке и возила, доставно двориште и паркиралиште.
- обезбедити зелених површина мин. 25%.
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености је макс. 1.5
- спратност објеката је макс. П+1+Пк

### Социјално, приступачно становање и домови за стара лица

Општи услови за изградњу и уређење ових комплекса су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%;
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,2;
- спратност објеката је макс. П+2;
- обезбедити зелених површина мин. 30%.

### Култура

Општи услови за изградњу и уређење ових комплекса су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%;
- индекс изграђености парцеле је макс. 2.1;
- спратност објеката је макс. П+2;
- обезбедити зелених површина мин. 30%;

### Комуналне површине и објекти

Општи услови за изградњу и уређење ових комплекса су:

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

Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору у форми трг, пјачета, парк и сл. и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, препоручује се да се не поставља ограда. Уколико је потребно поставити ограду примењују прописи и правила која важе за предметну делатност.

Обезбедити приступ објектима лицима са посебним потребама.

Дозвољена је изградња једног или више објеката на једној парцели у складу са просторним капацитетом парцеле, уз напомену да је непоходно да се испуне сви услови дефинисани правилницима за предметну област у смислу заштите и функционалности објеката.

*Напомена За све што није наведено у овом поглављу, важе правила наведена у табели: "Б.2.1. Зона становања мање густине.", као припадајуће зоне.*

У оквиру земљишта остале намене могу се формирати простори за јавно коришћење (удружења грађана и др.), у складу са основном наменом зоне и компатибилношћу намена. За све овакве садржаје примењују се сви параметри дефинисани за исте такве објекте јавне намене.

## Верски објекти

Црквени објекти припадају категорији јавних садржаја.

Основни циљ објеката ове намене је да се задовоље потребе становника за верским садржајем. Земљиште за верске објекте и њихове пратеће садржаје, припада осталом грађевинском земљишту али је намењено јавном коришћењу. Ови објекти имају изражену централну функцију па је потребно да задовоље високе архитектонске критеријуме и остваре складан однос са објектима у непосредном окружењу.

Ови комплекси, уколико су одвојени као посебан комплекс, на регулационој линији могу имати транспарентну ограду максималне висине до 200см, која може имати зидани парапет максималне висине до 90см. Пешачке и колске капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и отварати се ка унутрашњости комплекса.

Потребе за стационарним садржајем код нових локација решавају се на сопственој парцели, док се код постојећих локација ово питање решава појединачно у складу са условима и могућностима саме локације (потребан број паркинг места се одређује у односу на број особа које опслужују предметни храм).

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

Код нових објеката ове намене поштовати следеће:

- површина објекта мин.= 0,10м<sup>2</sup>/становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле мин.= 0,30-0,50м<sup>2</sup>/становнику гравитационог подручја парохијске општине.
- максимална висина венца главног корпуса брода храма венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката,
- кота приземља објеката максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара,
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк,
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5м и пашачки прилаз мин. ширине 2,0м,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Уколико се укаже потреба за новим локацијама основни услови за њену процену су:

- верски објекти су компатибилни јавној, стамбеној и пословној намени,
- гравитационо подручје, број и концентрација верника,
- веза са суседним садржајима (близина других централних садржаја, функционална, саобраћајна),
- сагледљивост објекта (визуре).

Приликом пројектовања и изградње као слободностојећег објекта водити рачуна о функционалним, локационим и амбијенталним условима као што су:

- карактер функционалног окружења као места сустицања кретања и интереса становника насеља,
- повезивање са садржајима центра у непосредној близини,
- повезаност са амбијенталним и природним целинама,
- визуре и сагледивост у укупној слици простора.

У том смислу, овај објекат треба поставити тако да чини јединствену просторну и визуелну целину са тргом на којем се налази и садржајима у непосредном окружењу.

Уколико се верски комплекс ограђује дозвољено је померање ограде у односу на регулацију у површину парцеле, тако да паркирање буде одвојено од дворишта цркве.

Уз сам храм, на парцели може постојати и објекат са пратећим садржајима/парохијски дом (стан и канцеларија дежурног свештеника, остале канцеларије за управно-административне потребе, сала за

састанке/друштвена просторија за окупљање, продавница (продаја књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела за паљење свећа, звоник и слични сродни и потребни садржаји).“

### Станице за снабдевање течним горивом

Постојеће станице за снабдевање течним горивом су пратећи садржаји саобраћаја. У оквиру ових станица, у зависности од расположивог простора и положаја у односу на безбедно одвијање саобраћаја, дозвољени су садржаји пратећих услуга у складу са основном наменом (трговина на мало, кафе-ресторан, тоалети и сл.).

Локације ових комплекса/станица за снабдевање течним горивом, могу се пренаменити само у зелене површине.

За предметни простор тренутно нема нових локација за ову намену. Уколико се укаже потреба, компатибилне су са јавним наменама, становањем, пословањем – све уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника.

За све локације неопходна је сарадња са МУП-ом (Управом Противпожарне полиције) и прибављање сагласности на локацију пре издавања одобрења за изградњу.

За изградњу нових ССГ потребна је израда урбанистичког пројекта.

Као општа правила грађења станица за снабдевање горивом, можемо навести следеће:

- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,
- не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,
- сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.

Реконструкција и изградња ових станица, мора бити урађена у складу са важећим прописима и правилницима из ове области.

Уколико се ССГ планира као самостални комплекс, дозвољени су следећи пратећи садржаји (а у зависности од конкретне локације, расположивог простора и других потребних услова):

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- ауто трговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,
- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперионица, мотел и сл.

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Урбанистички параметри:

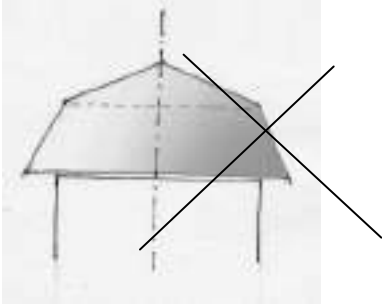
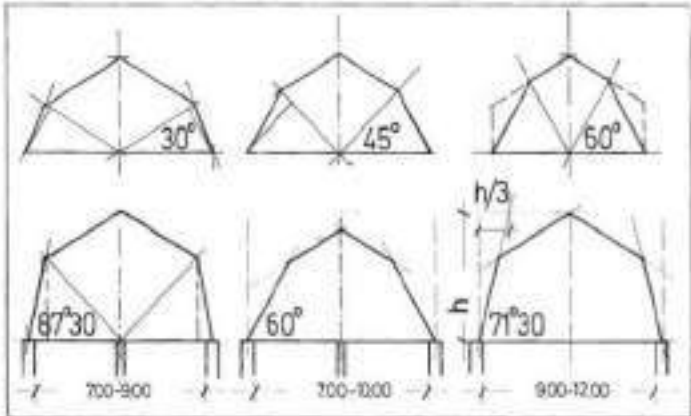
- максимални степен заузетости Из = 30%
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- минимални проценат зелених површина = 40%
- остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане површине
- паркирање за потребе запослених и за садржаје који се у комплексу налазе (нпр. ресторан, кафе, трговина и сл.) обавезно решити на сопственој парцели а према важећим нормативима за паркирање возила
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих закона, техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима

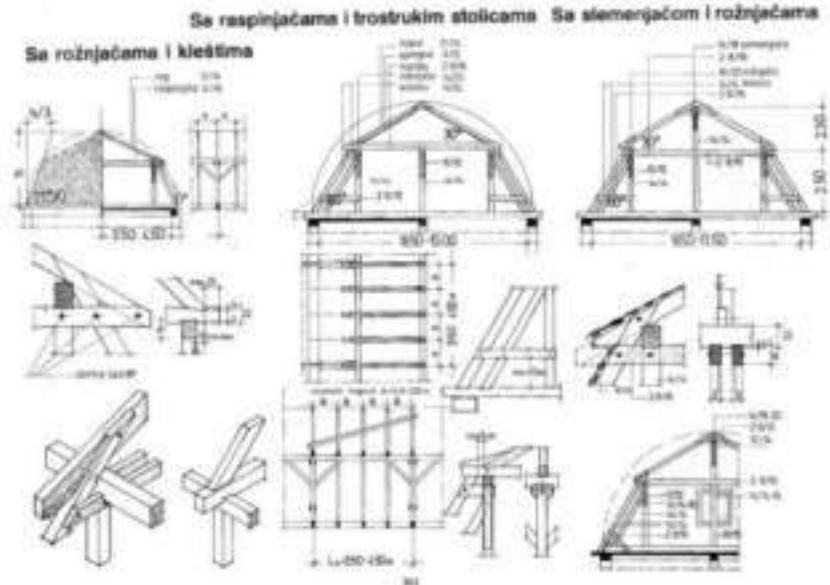
**Б1.2.3.2. Зона спорта рекреације и зеленила**

<p><b>Врста и намена објеката у зони</b></p>	<p><b>Основна намена објекта:</b>                  Објекти у функцији спорта и рекреације (спорт, рекреација, администрација, образовање, дресура домаћих животиња, спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина, спортска хала са пратећим наменама и трибинама и сл.)."                  Дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.                  Главни објекат: објекти намењени за спорт и рекреацију (отворени и затворени спортско-рекреативни терени и објекти), туристички и угоститељски објекти (за пружање услуге пића, хране и, евентуално, смештаја), пословни објекти (продавнице, агенције, салони и други услужни садржаји компатибилне намене) и у комбинацијама.                  Помоћни објекат: гаража, остава, гардеробе и свлачионице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, бунари, ограде, трафо-станице, и сл.</p>
<p><b>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</b></p>	<p><b>Условно дозвољена намена / компатибилна намена</b>                  Основна намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.                  Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групаације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).                  Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.  <u>Пословне делатности</u> 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 не нарушавају животну средину. Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне нису дозвољене.  <b>Забрањена намена</b>                  Нису дозвољене делатности које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.                  Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију зоне.</p>
<p><b>Типологија објеката</b></p>	<p>Објекти могу бити слободностојећи, објекти у прекинутом и непрекинутом низу.</p>
<p><b>Услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање</b></p>	<p><b>- Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</b>                  Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.                  Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.                  Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине/саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама.                  Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.                  Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p>

	<p><u>- Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u></p> <p>За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова.</p> <p>У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговор о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела.</p> <p>За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле.</p> <p>Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса «осталог земљишта» није неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступање или продаја земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекте формира посебна парцела и ограђује се.</p> <p>Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.</p> <p>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.</p> <p><b>Површина грађевинске парцеле износи минимално 500 m<sup>2</sup>, са ширином уличног фронта од минимално 12,0 m. Максимална величина парцеле у овој зони није лимитирана.</b></p>
<p><b>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</b></p>	<p><b>Постојећи објекти</b> (постојећи спортски терени) се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.</p> <p><b>Нови објекти</b> се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.</p> <p><u>- регулациона линија</u></p> <p>Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.</p> <p><u>- грађевинска линија</u></p> <p>Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.</p> <p>Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.</p> <p><b>Зона градње</b></p> <p>Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама.</p> <p><u>спољна грађевинска линија према регулацији</u></p> <p>Предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију улице за мин. 5,0 m, с тим да изузетно, за портирнице, продавнице и сличне објекте, ово растојање може бити и мање, односно грађевинска линија се може поклопити са регулационом линијом.</p> <p><u>положај према границама суседних/задњих парцела</u></p> <p>Грађевинска линија у односу на остале границе парцеле са суседима је увучена за мин. 3,0 m.</p> <p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју</p>

	<p>прећи границу суседне парцее, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p><b>Вертикална регулација</b>  <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u>          За објекте у овој зони испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од 12,0 m;</b></li> <li>- угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине макс. 12,0 m;</li> <li>- помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 6,0 m.</li> </ul> <p>За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>- светла висина назитка поткровне етаже износи макс. 1,5 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).</li> </ul> <p><i>Напомена:</i> Код објеката са повученим спратом као кота венца рачуна се кода пода терасе повученог спрата.</p> <p><b>Положај према границама суседних/задњих парцела</b>  <u>положај према границама суседних/задњих парцела</u>          За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p>
<p><b>Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености грађевинске парцеле</b></p>	<p>Испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле.</p> <p><b>Највећи дозвољени индекс заузетости Из</b>          Максимално под објектима (Из) = 40%  <i>Напомена:</i> У индекс заузетости се не рачунају саобраћајне површине, отворени спортски терени и отворени базени/језера за пецање.</p> <p><b>Највећи дозвољени индекс изграђености парцеле</b>          Индекс изграђености парцеле је максимално (Ии)1,2</p> <p><b>Мин проценат слободних површина</b>          У склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина; у зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени.</p>
<p><b>Правила и услови за друге објекте на парцели</b></p>	<p>Други објекти на парцели (помоћни објекти) се по правилу граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.</p> <p>Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи, а међусобна удаљеност два објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.</p> <p>Трафостанице за сопствене или дистрибутивне потребе градити као зидане, узидане, монтажно-бетонске или компактне, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,8 m x 6,3 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Трафостаница се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите.</p> <p>Средњенапонску мрежу 20 kV и нисконапонску мрежу у склопу комплекса каблirati по условима грађења за подземну мрежу. Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима, а сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.</p> <p>Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа и базних радио станица, могу се поставити у зони спорта, рекреације и туризма, у оквиру главних објеката (у или на објекту), у складу са условима надлежног предузећа.</p>

<p><b>Услови и могућности фазне реализације</b></p>	<p>Дозвољена је фазна изградња али тако да свака фаза представља функционалну, грађевинску и архитектонску целину и да укупно, све фазе представљају складну архитектонску композицију</p>
<p><b>Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта</b></p>	<p>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 објектима у окружењу.</p> <p>Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, као и при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина, буду међусобно усаглашени, тако да са објектима у окружењу и уз одговарајуће партерно решење (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.</p> <p>Могућа је израда косог или равног крова, а врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.</p> <p>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.</p> <p>Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или попличане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.</p> <p>Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.</p>
<p><b>Правила и услови за нове објекте</b></p>	<p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):</p>  <p>Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:</p> 

	 <p>У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.</p>
<p><b>Заштита суседних објеката</b></p>	<p>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.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.</p>
<p><b>Уређење зелених и слободних површина парцеле</b></p>	<p>Спортско-рекреативне површине, подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. <b>Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило.</b> Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. Постојеће спортско-рекреативне површине и планиране терене за мале спортове и рекреацију, треба уредити у складу са овим концептом.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p>



<p><b>Услови за пешачке и колске приступе парцелама</b></p>	<p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 3,0м. За завршну–површинску обраду могу се користити савремени асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Пешачки приступ оставиће се са постојеће саобраћајнице Гробљанске са северне стране, тј. са планираних пешачких стаза са јужне стране. Пешачке стазе око спортског комплекса су преко постојећег канала (парцела 5626) планиране да се повежу са пешачким стазама у блоку 36а.</p> <p>Ширина коловоза саобраћајних приступа су од мин. 3,5 до 6,0м (изузетно може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће приступ комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Колски приступи спортско-рекреативном комплексу је могуће остварити са планираних приступних саобраћајница са северо-источне стране (од ул. Шумске) и са постојеће саобраћајнице Бранка Радичевића (продужетка), са југо-западне стране. Колски приступ биће обезбеђен и преко канала, колско-пешачким прелазом ширине 7,0м (5,5м+1,5м).</p> <p>Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.).</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>												
<p><b>Паркирање на парцели</b></p>	<p>Паркирање за потребе постојећег спортско-рекреативног комплекса обезбедиће се у планираним саобраћајницама које тангирају комплекс. Са северо-источне стране спортско-рекреативне зоне планиран је мањи паркинг, капацитета 7ПМ за путничка возила, од који је једно паркинг место за особе са инвалидитетом димензија 3,7х5,0м, док су остала места димензија 2,5мх5,0м. Паркинг простор који је планиран у продужетку Улице Бранка Радичевића налази се са југо-западне стране комплекса и капацитета је 28 ПМ, од којих су 2 ПМ са особе са инвалидитетом. Са јужне стране спортско-рекреативног центра, планиран је и паркинг за бицикле.</p> <p>Уколико се на постојећем комплексу граде нови садржаји, нормативи за паркирање за ове садржаје су следећи:</p> <table border="0" data-bbox="507 1355 1415 1541"> <tr> <td>- спортски садржаји</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>- пословање</td> <td>1ПМ/70м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>- администрација</td> <td>1ПМ/60м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>- управне зграде, банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>- трговина</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места.</td> </tr> </table> <p>Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објекта.</p> <p>Уколико се у оквиру комплекса планирају различите делатности, паркинг места се обезбеђују на парцели спортско-рекреативног центра, а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у комплексу.</p> <p>Код ових објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са инвалидитетом и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p>	- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	- пословање	1ПМ/70м <sup>2</sup> нето површине	- администрација	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине	- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине	- трговина	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места.
- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца												
- пословање	1ПМ/70м <sup>2</sup> нето површине												
- администрација	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине												
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине												
- трговина	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора												
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места.												
<p><b>Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру у мрежу</b></p>	<p><u>Општи услови:</u></p> <p>Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају (или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе), неопходно је обезбедити посебно место мерења потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре.</p>												

	<p>Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране системе, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</p> <p>Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.</p> <p>Придржавати се свих позитивних закона, прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p><b>Услови за прикључење водоводне мреже</b></p> <p><u>Водоводна мрежа</u></p> <p>За део блока предвиђен за спортске комплексе минимални пречник уличног водовода је Ø150.</p> <p>Пречник водоводног прикључка треба да буде 25мм (Ø1" или OD32), осим ако се на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација не докаже да је потребан већи пречник (стамбене зграде или пословни простори са великом потрошњом).</p> <p>Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак.</p> <p>За прикључење на водовод предвидети цеви од савитљивог полиетилена, за притисак од 10 бара.</p> <p>Хидраулички прорачун радити за санитарну и противпожарну воду, уколикоинвеститор треба да ради противпожарну воду. Услове за хидрантску мрежупротивпожарне заштите одређује одсек за заштиту и спасавање МУПАСрбије у Панчеву. Пројекат унутрашњих инсталација мора урадити фирма овлашћена за ту врсту радова.</p> <p>Потрошњу воде мерити помоћу водомера. Димензије водомера са одговарајућимпропусним вентилима биће дефинисане пројектом прикључка а на основухидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација посматраног објекта. Водомермонтирати у озидано водомерно окно непосредно иза регулационе линије.</p> <p>Водомер мора бити према стандардима ЈП „Младост“ Опово (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б иливише), који ће бити саставни део пројекта унутрашњих инсталација. Уколикоинвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење објекта.</p> <p>Положај и димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација".</p> <p><b>Услови за прикључење канализационе мреже</b></p> <p><u>Канализациона мрежа</u></p> <p>Фекалну канализацију унутар блока предвидети од ПЕ или ПВЦ цеви минималногпречника Ø250мм. Цеви се монтирају према упутству достављеном од странепроизвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард EN 1401-1.</p> <p>Атмосферску канализацију предвидети од ПВЦ канализационих цеви минималногпречника Ø300. Цеви се монтирају према упутству достављеном од странепроизвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард EN 1401-1.</p> <p>Шахт поклопци носивости 400кN и сливничке решетке са рамовима морају дазадовољавају стандард SRPSEN 124.</p> <p>Минимална дубина закопавања је 150цм, уколико услови на терену то дозвољавају.</p> <p>Спајање канала са различитим пречницима предвидети врх у врх цеви, саминималним конструктивним каскадама. Ако постоје услови, каскаде могу битивеће, с тим да такозване унутрашње каскаде у шахтовима могу да иду и до 30 цм, а преко те висине предвидети спољне каскаде изван шахтова.</p> <p>Растојање између ревизионих шахтова уличне канализације не сме да буде већа од 80м.</p> <p>Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак.</p>
--	--

<p>Минимални пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5% - 6%.</p> <p>Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничкепарцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионешахтове смештати на заједничкој парцели блока.</p> <p>Вишепородични стамбени објекти се прикључују на унутрашњи блоковски разводфекалне канализације преко ревизионог шахта.</p> <p>На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.</p> <p>Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не сме се директно прикључити на канализацију.</p> <p>У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарнихотпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацијуиз других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотнихпумпи и др.).</p> <p>Није дозвољено упуштање санитарних или других отпадних вода у атмосферскуканализацију.</p> <p>У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).</p> <p>Минимални падови уличних канала за цеви од ПВЦ-а износе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за канале 250 мм имин = 2,5‰</li> <li>- за канале 300 мм имин = 2,2‰</li> <li>- за канале 400 мм имин = 1,6‰</li> </ul> <p>На местима укрштања водовода и канализације, канализација се изводи испод инсталација водовода</p> <p><b>Електроенергетска инфраструктура</b></p> <p>У границама обухвата плана и зонама намењеним за мање пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47kW по јединици) потребно је:</p> <p>Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.</p> <p>Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа изводиће се кабловски.</p> <p>Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.</p> <p>Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.</p> <p>Кабловско напајање јавног осветљења оствариће се одговарајућим кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.</p> <p>На основу планираног раста потрошње могу се изградити трансформаторске станице 20/0,4kV/kV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором ( у делу подручја обухваћеног планом ) .Напајање са најповољнијег места прикључења.</p> <p>Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице( у власништву Инвеститора) са коридором за прикључни средњенапонски вод.ТС предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта на регулационој линији.</p> <p>Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 500kW потребно је предвидети изградњу одговарајућег мерно разводног постројења 20/0,4kV/kV ( у власништву Електродистибуције) са 20 kV коридором( у делу подручја обухваћеног планом) за прикључни средњенапонски вод. Напајање МРП са најповољнијег места прикључења.</p> <p>МРП предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или на јавној површини уз регулациону линију.</p>
--

	<p>Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви <math>\varnothing 110</math> (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10 см.</p> <p>За трансформаторке станице типа 2x1000kVA потребан је простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3mх5,06m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.</p> <p>За трансформаторке станице типа 1x1000kVA потребан је простор правоугаоног облика минималних димензија 4.30mх3,55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.</p> <p><b>Електронска инфраструктура</b></p> <p>За све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана детаљне регулације, предвидеће се нови телекомуникациони коридори (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. На тај начин, а у складу са тенденцијама развоја захтеваних телекомуникационих сервиса, ови ресурси би били расположиви за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника на предметном подручју.</p> <p>На истом подручју базе станице мобилне телефоније ће се проширивати у складу са плановима развоја оператера мобилних комуникација.</p> <p><b>КДС инфраструктура</b></p> <p>Прикључење према условима дистрибутера, а у складу са законом.</p> <p><b>Термоенергетска инфраструктура</b></p> <p>Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.</p> <p>При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m,</li> <li>- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m,</li> <li>- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна,</li> <li>- положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски,</li> <li>- гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја,</li> <li>- гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу),</li> <li>- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1 m мерено по хоризонтали.</li> </ul> <p>При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90 и 52/90):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима, и одводне вентилационе решетке, која се уграђује на наспрамном зиду котларнице (при врху зида);</li> <li>- одвод продуката сагоревања се врши преко димњака са димњачком цеви; не постоји опасност од прескока пламена;</li> <li>- код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације у котларнице;</li> <li>- изградити АБ постоље за катао.</li> </ul>
--	--

<p><b>Правила и услови за евакуацију отпада</b></p>	<p>Судови за привремено складиштење отпада до транспорта могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодном и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Инвеститор је у обавези да при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара. Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона, габаритних димензија 8,60x3, 5,0x2,50m, полупречника окретања од 11m, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5m, а за двосмерни 6m, са максималним дозвољеним успоном од 7%.</p> <p>Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15m, по равној подлози са максималним успоном до 3%.</p> <p>Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5m.</p> <p>Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15m. Уколико се овај простор налази у оквиру неког комплекса. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p>
<p><b>Ограђивање грађевинске парцеле</b></p>	<p>Парцеле, односно комплекси, се могу ограђивати пуном (зиданом), живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m, с тим да ограде на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација пуне и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, пуни део ограде не може бити виши од 0,9 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.</p> <p>Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.</p> <p>Такође, 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.</p> <p>Висина и материјализација ограде спортско рекреативних комплекса осим што је дефинисана овим Планом зависи и од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објекта понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.</p>
<p><b>Посебни услови</b></p>	<p>Поштовати параметре Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке</p>

	<p>прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (ВАТ - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле.</p>
--	--

## **Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене**

### **Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине**

#### ○ Улична мрежа/ранг саобраћајница

Саобраћајна матрица насељских саобраћајница прилагођена је теренским и геоморфолошким карактеристикама и начелно је заснована на ортогоналном принципу. У оквиру насеља егзистира друмски саобраћај као једини вид саобраћаја који опслужује насеље и омогућује му саобраћајно и просторно повезивање са микро и макро простором.

Деоница Улице Братства Јединства има најважнији значај и представља окосницу саобраћајног система за насеље и уједно и трасу државног пута IIА реда број 131 Чента – Опово – Јабука на деоници број 13101 од поч.чвора 1314 Чента до завр.чвора 13001 Јабучки Рит. У обухвату Плана деоница државног пута је на стационажи од км 9+852 до км 10+202. Деоницом наведене улице одвија се транзитни саобраћај и значајан обим локалног саобраћаја. Траса Улице Братства Јединства, иако представља главну насељску саобраћајницу, узрок је знатних негативности за насеље које се манифестује пре свега кроз смањену безбедност саобраћаја, повећану буку и аерозагађење, отежано одвијање саобраћаја кроз насеље, стање коловоза итд.

Осим наведене саобраћајнице, примарни значај и улогу у саобраћајном систему насеља имају улице које представљају уводно-изводне правце и повезују насеље са његовим атаром и околином, а уједно врше и дистрибуцију саобраћаја унутар насеља. Остале улице у насељу имају ранг секундарних тј. сабирних и стамбених саобраћајница преко којих се одвија насељски и почетно завршни саобраћај мањег интензитета. Ранг сабирних улица су само деонице у јужном делу обухвата Плана дефинисане осовинским тачкама О51-О52 и О51-О54.

#### ○ Јавни градски саобраћај

Потребе за путовањем становници насељеног места Опово задовољавају средствима јавног аутобуског саобраћаја и сопственим превозним средствима.

Превоз путника у јавном саобраћају обавља се аутобусима. Линије јавног саобраћаја кроз насеље пролазе главним насељским саобраћајницама.

Становници Опова највећи број дневних путовања обављају према Панчеву, али и према Ковачици, Зрењанину и Новом Саду.

У обухвату овог Плана не постоји изграђена бензинска станица за снабдевање моторних возила горивом.

Постојећи начин јавног превоза путника задовољава потребе грађана уз неопходну корекцију броја и времена полазака у току дана.

Стајалишта јавног аутобуског саобраћаја, преко којих се одвија јавни превоз путника, морају бити изграђена са просторним нишама ван коловоза, платоима и повезати приступним стазама за путнике са уличним тротоарима.

#### ○ Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Са аспекта саобраћаја, за насељено место Опово, може се констатовати да има повољну и разгранату саобраћајну мрежу. Улична мрежа је изграђена, али недовољно, те је потребно изградити саобраћајнице и повезати их са постојећим, изградити их са савременим коловозним застором – асфалтом задовољавајуће ширине и носивости.

У оквиру постојећих регулационих ширина као и за новопланиране улице како би се безбедно одвијао динамички и стационарни саобраћај тј. кретање возила али и пешака и бициклиста у свим улицама потребно је обезбедити/изградити коловоз за двосмерни саобраћај, двостране тротоаре и у зависности од ранга улице – бициклистичке стазе као и неопходан број паркинг места.

Улична мрежа тротоара је недовољно изграђена. Постојећи тротоари су просечне ширине од 1,0-1,2 м и изграђени су од ливеног бетона или бетонских елемената. У појединим улицама недостатак је што тротоари нису изграђени у континуитету.

И поред повољних теренских (конфигурација терена) и геоморфолошких услова и значајног учешћа бициклиста у насељу, нема изграђених бициклистичких стаза. Из наведеног разлога исти се крећу углавном коловозом и представљају латентну опасност у саобраћају.

Потребе могућег стационарног саобраћаја на нивоу насеља само су делимично решене у централној зони. У предметном обухвату Плана нема изграђених паркинг места тако да се паркирање обавља на коловозима, слободним зеленим површинама, тротоарима и сл. Последице нерешених потреба стационарног саобраћаја у насељу одржавају се на отежано одвијање динамичког саобраћаја, смањење безбедности саобраћаја, уништавање зелених површина.

На основу изнете анализе и сагледавања релевантних чинилаца и параметара, за саобраћајни систем насељеног места Опово може се утврдити следеће:

- Насељено место има повољну и развијену мрежу насељских саобраћајница, која обезбеђује услове и могућност успостављања брзог, ефикасног, рационалног, безбедног и економичног саобраћаја на нивоу насеља и његовог непосредног повезивања са ужим и ширим регионом.
- Постојеће регулационе ширине саобраћајница су веома повољне и омогућавају да се у склопу истих могу планирати потребни садржаји и издиференцирани саобраћајни капацитети.
- Највећи део уличне мреже у насељу су са савременим-асфалтни застором али недовољне ширине (мање од 5м), што је значајан недостатак за организацију квалитетнијег, непосреднијег и рационалнијег саобраћаја насеља. У наредном периоду пожељно је и потребно да све улице буду са коловозима ширине од мин 5,5м (изузетно од 5,0м).
- За уредно и безбедно одвијање пешачког саобраћаја у свим улицама потребно је обезбедити двостране тротоаре.
- Насеље нема ни једну изграђену бицикличку стазу а његовом саобраћајном мрежом се одвија веома интензиван транзитни (нарочито теретни) и локални саобраћај, што доводи у питање безбедност саобраћаја. Мрежу главних и примарних насељских саобраћајница као и све уводно-изводне правце и уз постојеће атарске тј. планиране локалне путеве треба обезбедити бицикличким стазама.
- За потребе мирујућег тј. стационарног саобраћаја извршиће се обезбеђење потребног броја паркинг места уз спортско-рекреативни комплекс, по важећим стандардима и критеријумима.
- Власници-корисници стамбених и пословних објеката, радни комплекси и др., потребе за стационарним саобраћајем обезбедиће на својим парцелама.
- За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких и бицикличких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.
- Рекламне табле (које својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).
- Зелене површине у саобраћајницама могу се подизати и формирати на слободним површинама између коловоза и других саобраћајних површина (стаза).
- Живе ограде могу се подизати на 0,5м од ивице коловоза а висина истих може бити од 60-80 цм од коте терена. Улични дрвореди у односу на ивице коловоза удаљени су 1,0м. Живе ограде и дрвореди се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја (нарочито у опасним и непрегледним кривинама, раскрсницама и сл.).
- Трасе јавне расвете (улично осветљење) могу бити на 1,0м односно 0,5м од ивице коловоза и изводе се на стубовима (канделабрима) или кабловски (подземно).
- Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких и бицикличких стаза. Контејнери се не могу постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.

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

Примарни значај и окосницу планираног саобраћајног система за насеље имаће главне насељске саобраћајнице и саобраћајнице чије трасе повезују насеље са улазно-излазним правцима насеља. Саобраћајница Братства Јединства, иначе траса државног пута IIА реда број 131 има свој заштитни појас ширине по 10,0м у оквиру којег је забрањена изградња грађевинских или других објеката, као и грађење и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих, функционалних, садржаја јавног пута, ако и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу. На трасу државног пута IIА 131 ће се прикључити новопланиране саобраћајнице са леве стране у смеру раста стационаже и то у: км 9+879 и у км 10+135. Саобраћајница у северном делу обезбедиће приступ стамбеном делу у блоку 24, док ће саобраћајница у јужном делу обезбедити приступ стамбеном блоку али и предвиђеним пословним комплексима. Саобраћајница која излази на ДП у стационажи км 10+135 у планираној регулационој ширини има отворени кишни канал који је неопходно зацевити.

Сагледавањем стања саобраћајне мреже и саобраћајног система насеља уочени су недостаци и утицаји који се имплементирају неповољно на просторно функционисање и организацију саобраћаја, ефикасност, безбедност, заштиту животне средине, буку и сл. и који се у наредном периоду морају решити.

Мрежа насељских (постојећих и новопланираних) саобраћајница рангирана је према значају и улози у саобраћајном систему насеља.

Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Постојеће нивелете коловоза у принципу се надвисују максимално за 5-7цм и усклађују са пројектованим подужним и попречним падовима.

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



Планиране саобраћајне површине тј. њихово нивелационо решење дато је на графичком прилогу и уклопљено је на постојећу конфигурацију терена.

Категоризацијом уличне мреже по хијерархији, одређене су три основне категорије саобраћајница и то: главне (примарне), сабирне и стамбене. Трасе новопланираних саобраћајница усаглашене су са постојећом мрежом насеља и прилагођена планираној намени простора. Регулационе ширине новопланираних саобраћајница биће минимум 10,0 м до 15,0 м ширине.

Садржаји и саобраћајни капацитети у улицама одређени су на основу расположивих регулационих ширина и категоризације уличне мреже.

Главне насељске саобраћајнице имаће издефинисане саобраћајне површине за динамички и стационарни саобраћај и пешачке и бицикличке стазе. Коловоз у овим саобраћајницама биће до 7,7 м ширине, пешачке стазе до 2,5 м ширине и по могућности, бицикличке стазе до 1.6 м.

Сабирне саобраћајнице имаће коловозе до 6,0 м ширине, бицикличке стазе до 1,5 м ширине и пешачке стазе ширине 1,5 м.

Стамбене и остале саобраћајнице имаће коловозе до 5,5м (изузетно од 5,0м) ширине и пешачке стазе од 1,5 м ширине.

#### Услови за реконструкцију постојећих саобраћајних површина

У случају реконструкције постојећих саобраћајних прикључака на државни важи следеће:

- Уколико се у зони изграђеног саобраћајног прикључка на државни пут, за чију изградњу је прибављено решење о испуњености услова управљача пута, промене саобраћајни захтеви (оптерсење, структура, врста и режим тока) врши се реконструкција саобраћајног прикључка тако да се елементи саобраћајног прикључка прилагоде новонасталим саобраћајним захтевима.
- Одлуку о прилагођавању саобраћајног прикључка потребама одвијања саобраћаја на јавном путу доноси управљач тог пута.

Реконструкцију аутобуских стајалишта према захтевима корисника, планирати у складу са саобраћајно-безбедносним карактеристикама и просторним потребама, ван коловоза, посебно код државног пута. Дужину аутобуског стајалишта и простора за чекање аутобуса планирати у зависности од улазне брзине, врсте аутобуса и броја аутобуса који се истовремено заустављају на стајалишту. Ширина нише треба да износи најмање 3м при чему је потребно сачувати простор на тротоару за путнике који чекају аутобус.

#### Услови за планиране саобраћајне површине

Ширине коловоза планираних саобраћајница поставити у односу на ранг саобраћајнице, тј. од 5,5м за стамбене, до 7,0м за главне насељске саобраћајнице, а за трасу државног пута, реконструкцијом од 7,7м. Пешачке и бицикличке стазе планирати у ширини од по 1,5м. Паркирање је могуће организовати у улицама нижег ранга, док са државног пута није дозвољено директно паркирање. Паркирање за потребе спортско-рекреативног центра организовано је око самих спортских садржаја и терена и до истих је могуће приступити и пешачким и бицикличким стазама. Стазе у блоковима 35 и 36 су пешачким мостом преко канала повезане са блоком 36а.

#### Услови за прикључење саобраћајних површина

Код постојећих саобраћајница, али и планираних саобраћајница, укрштаји са државним путем су предвиђени са управним вођењем осовине споредног правца на главни правац. Предвиђени укрштаји тј. планиране саобраћајнице ће се на државни пут IIА 131 прикључити у стациоณาма км 9+879 за северну саобраћајницу и у км 10+135 за саобраћајницу у јужном делу. Полупречници лепеза у зони прикључка, дефинисани су на основу криве трагова меродавног возила и приказани су на графичким прилозима. У предметном обухвату Плана на трасу државног пута наслоњена је само зона становања мањих густина, док је у оквиру целог обухвата, осим становања, присутна још и зона спортско-рекреативних садржаја. За ове намена ће услове саобраћајног прикључења давати надлежне институције.

За потребе повезивања „незахтевних“ објеката, а у складу са условима ЈП „Путеви Србије“ број 953-25237/22 од 22.12.2022. важи следеће:

- За потребе повезивања незахтевних објеката може се формирати један колски прилаз са државног пута ширине до 3м у складу са чл. 2. став 1. тачка 4. Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни органи спроводе ("Сл. гл. РС" број 102/20, 16/21 и 87/21).

За потребе објеката као што су аутоперионице, технички преглед возила и слични објекти у

функцији одржавања возила, зграде за вишепородично становање (три и више станова), трговински објекти који захтевају паркирање и сл. обавезно је предвидети начин повезивања на јавни пут, све у складу са условима управљача пута.

#### Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга постојећа и новопланирана аутобуска стајалишта треба да буду изграђена (ван коловоза са просторним нишама) и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити. Коловози су за главне насељске саобраћајнице ширине 7,7м (изуз.7,0 м) а за саобраћајнице нижег реда су 5,5-6.0 (изуз.5,0) м ширине. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Сходно члану 37. Закона о путевима, ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

При реконструкцији државног пута, услови за постављање инсталација у заштитном појасу су следећи:

##### Услови за паралелно вођење инсталација:

- Инсталације у заштитном појасу државног пута пројектовати на прописаној удаљености (најмање 3m) од крајње тачке попречног профила пута – ножице насипа трупа државног пута, или спољне ивице канала за одводњавање, на начин одређен планским документом и условима надлежних институција.
- Не дозвољава се вођење инсталација по банкни, по косинама насипа државног пута, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отварање клизишта или угрозити косине насипа државног пута, а посебно оне које могу директно или индиректно угрозити елементе путног профила државног пута.

##### Услови за подземно укрштање инсталација у зони државног пута:

- Да се укрштање са државним путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа државног пута, управно на државни пут у прописаној заштитној цеви.
- Заштитна цев за сваку инсталацију (вод) мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила државног пута, увучана за по 3m са сваке стране.
- Минимална дубина инсталација и заштитних цевни од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m и више у зависности од конфигурације терена.
- Минимална дубина инсталација и заштитних цевни испод путног канала државног пута за одводњавање (планираног или постојећег), од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00m.

##### Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- Стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10m мерено од границе путног земљишта државног пута другог реда) а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта.
- Обезбедити сигурносну висину од 7m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

#### ○ Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

За задовољење исказаних саобраћајних потреба третираних површина предвиђена је изградња одговарајућих саобраћајних површина за механизовани динамички, стационарни и пешачки саобраћај.

Према датом решењу и потребама извршиће се изградња планираних саобраћајница и доградња / реконструкција постојећих саобраћајница у постојећим/планираним регулационим ширинама са свим планираним садржајима.

Коловозни застори ових саобраћајних површина су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Паркинге, пешачке, бицикличке и пешачко - бицикличке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.

Габаритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким (баштенским) ивичњацима.

Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

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

Да би саобраћајни систем насеља одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање,

обезбедио виши ниво саобраћајних услуга и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћајном сигнализацијом

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

#### **Б1.2.4.2. Јавне зелене површине**

За све врсте зелених површина важи правило да унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

#### **Б.1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура**

##### Водоводна мрежа и објекти

Насеље Опово се снабдева водом из централног водоводног система општине чије се извориште састоји од 4 батерије бунара, фабрике воде, резервоара, магистралних и дистрибутивних цевовода укупне дужине око 26км. На постојећу дистрибутивну водоводну мрежу су прикључена сва домаћинства и установе у складу са техничким могућностима на терену.

**Блок 24** обухвата део улице Братства Јединства, Војвођанске и Шумске улице. У улици Братства Јединства постојећа водоводна мрежа Ø90 ПЕХД налази се од пута 4-6м и иде до краја улице у правцу Баранде. У том делу улице паралелно са водоводном мрежом пролази и магистрални вод пијаће воде Ø250, на удаљености од пута 2-4м. У Војвођанској улици такође постоји изграђена водоводна мрежа Ø75 ПЕХД која се у делу обухвата плана налази са десне стране улице, на удаљености од асфалта 3-4м, и завршава се на месту пословних комплекса. У Шумској улици водоводна мрежа је Ø80 бетон-азбест, и налази се са десне стране улице гледано у правцу краја улице на удаљености од пута 4-5м.

**Блок 35а** обухвата део Шумске улице кроз коју пролази водоводна мрежа као што је претходно наведено и крај улице Бранка Радичевића. У улици Бранка Радичевића водоводна мрежа Ø80 и Ø60 налази се са леве стране улице гледано у правцу краја улице.

**Блок 36а** обухвата део Гробљанске улице. У Гробљанској улици постоји изграђена водоводна мрежа Ø80 која планом обухвата сам крај улице. Изласком из Гробљанске улице водоводна мрежа улази у Слатинску улицу. У блоку 36а планира се зона становања и изградња нових отворених простора за спортско-рекреативне садржаје са довољно отворених, уређених рекреативних и спортских терена.

Притисак у мрежи 4 бара.

Планским документом планирати изградњу водоводне мреже у делу где иста није изграђена и повезивање на постојећу водоводну мрежу.

До тада, даљи развој водоснабдевања развијаће се у правцу који је сада у функцији, уз повећање броја црпних бушотина на постојећем изворишту, са изградњом појединачних уређаја за дотеривање квалитета воде по захтеваним критеријумима, као и изградњом неопходних елемената у системима (резервоари, црпне станице, коморе итд.). У наредном периоду је неопходно уредити, изградити и опремити постојећи комплекс фабрике за припрему воде за пиће за цело насеље, а у складу са важећим правилницима који ову област уређују.

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, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо

где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. спречило 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. Стање водоводне мреже захтева улагања која ће створити услове за повезивање што већег броја деоница у кружни ток. Анализа постојећег стања указује на поремећаје (застарели цевоводи са великим губицима) на дистрибутивној мрежи. Да би се штетне последице оваквог стања што пре отклониле неопходно је извршити димензионално усаглашавање и реконструкцију водоводне мреже изградњом нових деоница тамо где су уска грла у садашњем систему и заменом дотрајале мреже.

У наредном периоду ићи ће се на смањивање специфичне потрошње воде у домаћинствима политиком реалних цена воде, мерењем утрошка воде и мерама планске рационализације потрошње. Норма потрошње за становништво ће бити на нивоу од 120 л/стан./дан до 150 л/стан./дан, што је у већини случајева мање од данашње норме за становништво. Не предвиђа се потрошња воде преко 150 л/стан./дан, јер ће се увођењем економске цене воде знатно изменити понашање потрошача.

#### Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре вршити према следећим правилима:

- уличну водоводну мрежу поставити у зеленом појасу;
- минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље изнад темена цеви;
- јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- на водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима;
- јавна водоводна мрежа не сме бити пречника мањег од Ø 100 mm;
- динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;
- при проласку водоводне мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл., потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- положај објеката (црпна станица, уређај за кондиционирање воде, резервоар) утврдити у складу са примењеним савременим технолошким решењима;
- објекти црпне станице, уређаја за кондиционирање воде и резервоари се морају градити у складу са важећим прописима и нормативима за објекте ове намене;
- зоне непосредне заштите бунара морају бити ограђене, као и комплекс изворишта водоснабдевања у целини;
- бунаре унутар територије изворишта повезати цевоводом одговарајућег капацитета и квалитета;
- израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне водоводне мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу магистралне и дистрибутивне водоводне мреже;
- израдити пројекте за допуну, реконструкцију и изградњу објеката за водоснабдевање и кондиционирање воде на постојећем водозахвату и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе водоснабдевања;
- израдити елаборат зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће;
- сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са законском регулативом и уз сагласност надлежних органа.

#### Канализациона мрежа и објекти

За насеље Опово планира се изградња сепаратног система за евакуацију вода, што значи да ће се одвојеним системима прикупљати и евакуисати фекалне воде и атмосферске воде. Будући систем подразумева централизовано пречишћавање употребљених (фекалних и технолошких) вода, на бази биолошког и механичког пречишћавања. Постројење ће бити лоцирано јужно (низводно) од постојећег постројења и свих осталих планираних садржаја у насељу. Степен пречишћавања отпадних вода дефинисати према важећим законским прописима. За главни реципијент насеља, реку Тамиш, тренутно је важећа II категорија. Планирана индустрија ће моћи да испушта отпадне технолошке воде у систем канализације али са предтретманом у самом комплексу до потребног квалитета који неће угрозити рад постројења за пречишћавање отпадних вода или реципијент.

#### *Фекална*

Услови за прикључење на насељску канализациону мрежу за блокове бр.24; 35а и 36а тренутно не постоје јер иста није изграђена. Планом детаљне регулације предвидети одвођење отпадних вода

изградњом уличне канализације.

Основни концепт гравитационе канализације са релејним црпним станицама започет у самом центру насеља задржаће се и на нивоу целог насеља. Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода, односно до коначног реципијента. Такође, потребно је преиспитати капацитете постојећих колектора како би се новопланирана канализациона мрежа могла укључити на насељски систем.

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. Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја, а динамика реализације система одвијаће се у складу са могућностима и расположивим финансијским средствима.

До изградње канализације целог насеља, проблем отпадних вода решаваће се бетонским водонепропусним септичким јамама са редовним пражњењем аутоцистернама. Пражњење вршити контролисано према условима надлежног ЈКП-а.

#### *Атмосферска*

Услови за прикључење на насељску канализациону мрежу за блокове бр.24; 35а и 36а тренутно не постоје јер иста није изграђена. Планом детаљне регулације предвидети одвођење атмосферских вода изградњом кишне канализације.

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

Атмосферске воде ће се у највећој мери и даље из насеља одводити системом отворених канала. У ужој зони центра насеља, планира се изградња зацељене каналске мреже. Овај систем затворене канализације са риголама, каналетама и сливничким решеткама, се прикључује на отворене канале (постојеће и планиране). Реципијенти за атмосферску воду из каналске мреже су депресије по ободу насеља и река Тамиш са својим рукавцем, који ће се очистити и ревитализовати. У самом рукавцу, који се планира за потребе спортско- рекреативне зоне, мора се успоставити дириговани режим који ће омогућити пребацивање вишка воде у главно корито реке Тамиш. Такође се планира реконструкција главних канала Опово 1 и Опово 2. Нижи делови насеља који се планирају за нове садржаје, морају се насути минимум до коте 75,00 mANV.

#### Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

##### *Фекална*

- у насељу планирати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- уличну канализациону мрежу поставити по осовини постојећих и планираних саобраћајних трака;
- минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- динамику изградње канализација усагласити са изградњом саобраћајница, како се исте не би накнадно раскопавале;
- при проласку канализационе мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока, при укрштању са насипом и сл., потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- канализациону мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- минимални пречник уличне фекалне канализације не сме бити мањи од Ø250 mm;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- извршити предtretман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу, у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12);
- пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће, у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12).

**Прикључење** главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег ценовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

#### *Атмосферска*

- атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- минимални пречник уличне кишне канализације не сме бити мањи од Ø300 mm;
- атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- атмосферску канализацију поставити изнад нивоа поземних вода, уз обавезно заптивање спојева;
- израдити идејне и главне пројекте колекторске и секундарне канализационе мреже за подручја која нису обухваћена досадашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе одвођења отпадних вода;
- извршити зацевљење отворених деоница колектора;
- уградити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- приликом прикључења нових канала на постојеће, прикључење извести тако да кота дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;
- до изградње атмосферске канализације одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама или упојним јарковима;
- уређење корита отворених токова потока дефинисати кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а на основу водних услова, које издаје надлежни орган;
- у зони водотока, планирати појас заштите водотока, који мора бити стално проходан за механизацију, која одржава корито;
- у циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати потоке, канале и пропусте;
- забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту;
- забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у канале и реку Тамиш;
- укидају се сви илегални испусти отпадних вода у канале и реку Тамиш.

**Прикључење:** 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.

#### Водопривредни услови

У границама обухвата Плана генералне регулације за насеље Опово, налазе се водопривредни објекти општег значаја и то: одбрамбени насип дуж леве обале реке Тамиш, као прва одбрамбена линија, мелирациони канали (детална каналска мрежа: Оповачки 1 и 1-1 и Оповачки 2 и 2-1) за прихватање и одвођење сувишних унутрашњих вода са црпним станицама за њихово препумпавање у реку Тамиш.

Насеље Опово је лоцирано на релативно високом терену леве обале реке Тамиш. Од великих вода Тамиша насеље се брани одбрамбеним насипима за 1% велику воду реке Тамиш или високом обалом. Стационаже одбрамбене линије: бр. 3 Опово km 36+700-km 37+650; бр. 2 Опово km 38+400-km 39+700; бр. 1 Опово km 41+000-km 41+870. Круна одбрамбеног насипа на стациоณาма од km 38+400 до km 39+700 је на коти 76,70 до 76,80.

Коте терена високе обале су преко 76,00 што представља сигурну одбрану од великих вода Тамиша. У претходном периоду изграђен је насип и насут терен до планиране коте на делу старог корита Тамиша по ободу самог насеља на локацији будућег спортског центра. Косина насипа са небрањене стране изграђена је у нагибу 1:3. Косина насипа са брањене стране као и на местима где

има банкина изграђена је у нагибу 1:3 док је косина нагиба од банке до ножице насипа 1:7. Ширина круне насипа по целој дужини износи 6,00 m.

У зони одбрамбеног насипа забрањено је:

- садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундационом појасу ширине најмање 10,0m од небрањене ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености до 50,0m од унутрашње ножице насипа,
- копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10,0m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50,0m према брањеном подручју,
- копати и одлагати материјал и обављати друге радње којим се може угрозити стабилност насипа, дуж одбрамбене линије, у појасу ширине 10,0m према брањеном подручју, неопходно је обезбедити континуитет саобраћаја и слободан пролаз возила и грађевинске механизације службе одбране од поплаве и одржавање насипа (пролаз мора бити стално проходан).

**Канали:** Ради заштите система за одводњавање на подручју обухваћеним Планом потребно је сачувати интегритет детаљне каналске мреже. Неопходно је обезбедити стално проходну радно-инспекциону стазу за одржавање канала у зони од 5 m од ивице канала, где се не дозвољава изградња објеката, постављање ограда, садња дрвећа и сл. У канал се могу упуштати само чисте воде и евентуално технолошке које морају бити пречишћене, без таложљивих или муљевитих материја (пливајући предмети, амбалажа, делови хране, тешки метали, разна уља и течности за моторе и сл.), ради обезбеђења и одржавања II класа воде у каналу, односно крајњем реципијенту. Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.), чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања упуштати у мелиорациони канал. Изливи атмосферских вода у мелиорациони канал мора бити изведени на одређен начин како би се спречило деградација и нарушавање стабилности косина канала.

Код паралелног вођења са мелиорационим каналима, инфраструктурни објекти могу се поставити по линији експропријације канала, тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице обале канала буде минимум 5,0m, односно 10,0m у ванграђевинском реону. Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1,0m испод нивоа терена.

Код паралелног постављања подземне инфраструктуре на земљишту изван зоне експропријације појаса канала, када је ширина експропријације мања од 5,0m, инсталације поставити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице обале канала буде минимум 5,0m.

Евентуално укрштање инфраструктурних објеката са мелиорационим каналима могуће је извести подземно испод дна канала или надземно качењем о конструкцију пропуста-моста.

Саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације канала. Уколико је потребно саобраћајно повезивање леве и десне обале канала, исто је могуће планирати уз изградњу пропуста-моста, уз услов да се обезбеди статичка стабилност истог и потребан протицајни профил у свим условима рада система.

Изградња на каналском земљишту саобраћајних објеката (прелази преко канала, паркинзи и сл.) и полагање инфраструктуре, ради задовољавања појединачних приватних интереса, вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног органа водопривреде.

#### **Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура**

##### Електроенергетска инфраструктура

Подручје обухваћено планом, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 kV/kV „Дебелача“. Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже, постојеће 0,4kV нисконапонске мреже, иодговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 kV/kV.

Уколико је у делу подручја обухваћеног планом планирана изградња пословних објеката, за измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, Странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку. Тада је неопходно предвидети следеће:

У границама обухвата плана и зонама намењеним за мање пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47kW по јединици) потребно је:

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.

Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа изводиће се кабловски.

Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.

Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

Кабловско напајање јавног осветљења оствариће се одговарајућим кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

На основу планираног раста потрошње могу се изградити трансформаторске станице 20/0,4kV/kV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом). Напајање са најповољнијег места прикључења.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице (у власништву Инвеститора) са коридором за прикључни средњенапонски вод.ТС предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта на регулационој линији.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 500kW потребно је предвидети изградњу одговарајућег мерно разводног постројења 20/0,4kV/kV (у власништву Електродистрибуције) са 20 kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) за прикључни средњенапонски вод. Напајање МРП са најповољнијег места прикључења.

МРП предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или на јавној површини уз регулациону линију.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви а 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10 cm.

За трансформаторске станице типа 2x1000kVA потребан је простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3mх5,06m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране.

За трансформаторске станице типа 1x1000kVA потребан је простор правоугаоног облика минималних димензија 4.30mх3,55m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране.

#### **Услови за изградњу електроенергетске мреже**

- Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно, у складу са условима надлежне Електродистрибуције.
- Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ", бр. 18/92).
- Стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница.
- У центру насеља, на парковским површинама и у зонама за спорт и рекреацију светиљке за јавно осветљење поставити на декоративне стубове.
- У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже.
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV.
- При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°.
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

#### **Услови за изградњу јавног осветљења**

- Светиљке за осветљење саобраћајница у зони централних садржаја, радним зонама, спортско-рекреативним и парковским површинама и зони вишепородичног становања поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза.
- У осталим зонама расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже.
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.



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

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

#### Телекомуникациона инфраструктура

На планираном подручју налази се постојећи дистрибутивни и разводни тк каблови, као и постојећи оптички каблови у ТКК. Нема активних базних станица у границама плана \_ планиране су две базне станице МТС у границама плана, још у фази планирања. На предметном подручју нема РР линкова. Планирана су заштите-измештање свих постојећих тк објеката који су угрожени планираном изградњом саобраћајница или пословних објеката. На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже.

За стамбене објекте индивидуалног становања планира се да приступна мрежа буде реализована коришћењем оптичких каблова.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре, који ће бити повезани са постојећом тк канализацијом.

Такође, за све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана детаљне регулације, неопходно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. На тај начин, а у соаду са тенденцијама развоја захтеваних телекомуникационих сервиса, ови ресурси би били расположиви за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника на предметном подручју.

На истом подручју базне станице мобилне телефоније ће се проширивати у складу са плановима развоја оператера мобилних комуникација.

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

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

#### Општи услови

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката.

Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката .

Постојећи објекти и мрежа каблова Телекома на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом планираних нових саобраћајних коридора или неких других објеката, односно реконструкцијом постојећих, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања постојећих кабловских релација односно других објеката Телекома. Доношењем новог планског документа не сме се ограничити нити онемогућити приступ, односно службеност пролаза парцелама са инфраструктуром Телекома.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

#### **Услови за изградњу електронске комуникационе мреже**

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др.).
- Електронску комуникациону мрежу градити у коридорима саобраћајница.
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m или постављањем каблова у микроровове.

- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање.
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви.
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране.
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m.
- Укрштање планираних инсталација са путем удаљити од постојећих укрштања инсталација са путем на мин. 10,0 m.
- Ако већ постоје трасе, нове комуникационе каблове полагасти у исте.
- При паралелном вођењу комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV.
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°.
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевима гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m.
- При приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевима водовода и канализације хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m, а са цевима гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4-1,5 m, у зависности од притиска гасовода.
- У циљу обезбеђења потреба за новим прикључцима на електронску комуникациону мрежу и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем канализације, од планираног окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника.
- За потребе удаљених корисника, може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

#### Услови за изградњу бежичне ЕК мреже (PP) 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 постављати 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 радним зонама и на периферији насеља.
- Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домова и слично.
- У централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове 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 ограђени.
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV.
- До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице.
- Слободне површине комплекса озеленити.

#### Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја

- Ови 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 **електронске комуникационе опреме и уређаја** са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

#### Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

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

#### Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

У обухвату плана изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви пречника d40 максималног оперативног притиска 4 бара.

За планиране потрошаче у обухвату Плана, планира се изградња гасоводне мреже, а према условима и уз сагласност надлежног дистрибутера за гас.

#### Гасовод средњег притиска

Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Гасовод ниског притиска

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

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

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

### Изградња МРС-а

Ако се укаже потреба у насељу за ширењем постојећег комплекса, потреба за образовањем новог комплекса, услови за изградњу и уређење би се стекли по предходно урађеном плану детаљне регулације, а на основу важећих закона и прописа који ову област регулишу.

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

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

Мернорегулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима. Растојања од других објеката су:

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

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

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

### Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

#### Б1.3.1.Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

##### Заштита културно-историјских споменика

Завод за Заштиту споменика културе у Панчеву издао је Услове чувања одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде Плана детаљне регулације за блокове бр.24,35а и 36а насеља Опово број 462/2 од 04.05.2023.год, којом се наводи да се план може изардити на основу следећих услова:

- Неопходно је обезбедити услове Завода за сваку планирану појединачну изградњу у оквиру обухвата плана;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе споменика у Панчеву током извођења свих земљаних радова (изградње објеката, инфраструктуре и др);
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова као и за њихово чување публикавање и излагање;
- Ако се у току извиђења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Предметна локација се налази у зони археолошког локалитета:

1. Локалитет "Буџак - Алексићева Слатина" на простору њива констатовано је неолитско насеље са остацима керамике.и кућног лепа.

##### Заштићене природне средине

Покрајински завод за заштиту природе истиче да на простору који План детаљне регулације обухвата нема заштићених подручја за које је спроведен или започет поступак заштите, нити еколошких коридора од међународног регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. С друге стране, ова установа, пак, додаје да предметни простор једним делом обухвата део међународно значајног подручја за птице - IBA (Important Bird Area) чији је назив *Средње Потамишје* и ознака RS013IBA и који је у обухвату Еколошки значајног подручја Потамишје (број 15) еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, Службени гласник РС, број 102/2010). Осим тога, граница ПДР се наслања на заштитну зону Пределаизузетних одлика *Потамишје* (подручје у поступку ревизије заштите).

Завод налаже да буду очувана предеона и билошка разноврсност кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживу употребу природних и блископрородних површина, укључујући и површине са очуваном или делимично измењеном дрвенстом, жбунастом и травном вегетацијом.

Планирање треба да буде усклађено с мерама за заштитну зону Предела изузетних одлика Потамишје, што значи да су забрањени: 1. радови и активности којим се трајно утиче на промене водног режима, физичко-хемијских својстава заслањених станишта, ако те промене изазивају трајно негативне последице на природне вредности заштићеног подручја или квалитет животне средине; 2. изградња депоније комуналног отпада, постројења за коришћење енергије ветра и радови којима се нарушава еколошки и визуелни интегритет подручја.

Ради смањења утицаја вештачких површина на микроклиматске сулове извршити озелењавање површине око објеката и засенчење што већег дела бетонских/вештачких површина. Избор садног материјала треба да буде усклађен са педолошким, хидролошким и микроклиматским особинама предметног подручја. Првенствено треба садити аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примере егзота које су се добро показале у адаптацији на дате сулове средине а да не припадају категорији инвазивних (агресивних, алохтоних) врста попут дивљег дувана (*Asclepias syriaca*), јасенолисног јавора (*Acer negundo*), киселог дрвета *Ailanthus altissima*), багремца *Amorpha fruticosa*), копривића (*Celtis spp*), дафине (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијског јасена (*Fraxinus pennsylvanica*), трновца (*Gleditsia tarcantnos*), живе ограде (*Lucium barbarum*), петолисног бршљана (*Parthenocissus quinquefolia*), касне сремзе (*Prunus serotina*), златног штапа (*Solidago gigantea aggr*), звездана (*Symphyotrichum spp*), фалопе (*Fallopia sp*), багрема (*Robinia pseudocacia*) и сибирског бреста *Ulmus pumila*).

Није допуштено употребљавати мелиоративни канал као пријемник непречишћених или непотпуно пречишћених отпадних вода ни за време изградње стамбених и спортских објеката ни током њиховог коришћења јер је овај канал у сливном подручју међународног еколошког коридора

водотока Тамиш. Такође је забрањено испуштање непречишћених или недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент при чему квалитет пречишћених ефлуенета треба да задовољава критеријуме за упуштање у канализацију сходно правилима за одвођење и предtretман отпадних вода, односно у крајњи реципијент у складу с Уредбомј о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/2011, 48/2012 и 1/2016).

Уколико током грађевинских и земљаних радова на простору обухваћеном ПДР буду откривена геолошка или палеонтолошка документа која би могла бити заштићена природна вредност, треба их одмах пријавити Министарству заштите животне средине и, истовремено, предузети све мере на заштити од оштећења, уништења или крађе до доласка одговорног лица.

### **Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи**

Локална самоуправа би и на предметном подручју, у случају подизања стамбених или пратећих објеката за спорско-рекреативне активности, требало да изгради одвојени систем одвођења употребљених санитарних вода и атмосферских вода. Руб простора обухваћеног Планом према државном путу заштитити од буке одговарајућим високим зеленилом.

### **Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

Применом савремених изолационих материјала, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд., у наредном периоду треба ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

При планирању и реализацији објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (топлотне пумпе, зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области).

Такође, треба се у највећој могућој мери оријентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.

Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

### **Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом - стандарди приступачности**

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар-пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим правилником. Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање особа са инвалидитетом.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

**Б.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**Б.2.1. Зона становања мање густине**

<p><b>Врста и намена објеката у зони</b></p>	<p>Основна намена зоне је <b>становање</b> (породично, породично становање са малом привредом)</p>
<p><b>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</b></p>	<p><b>Условно дозвољена намена / компабилна намена</b></p> <p>Основна намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компабилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компабилна може бити доминантна или једина.</p> <p>Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.</p> <p><u>Пословне делатности</u> које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства.</p> <p>За пословне делатности у функцији јавне намене важе правила дефинисана поглављем а</p> <p><u>Производне делатности малог обима</u> у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. 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", бр. 114/08).</p> <p><u>Држање домаћих животиња</u>: Дозвољено је држање животиња, чији је број и врста одређен Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња на територији општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово", бр. 3/14).</p> <p>За пословне делатности у функцији јавне намене важе правила дефинисана поглављем Б.1.2.3.1.1. Општа правила за јавне намене уз обавезу израде урбанистичког пројекта а за остале компабилне намене важе правила из припадајуће зоне.</p> <p><b>Забрањена намена</b></p> <p>Нису дозвољене делатности које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p> <p>Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становања.</p>
<p><b>Типологија објеката</b></p>	<p>Објекти могу бити слободностојећи, објекти у прекинутом и непрекинутом низу.</p>
<p><b>Услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање</b></p>	<p>- <u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></p> <p>Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине/саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске</p>

	<p>приступе парцелама.</p> <p>Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><u>- Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u></p> <p>За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова.</p> <p>У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговор о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела.</p> <p>За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле.</p> <p>Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса «осталог земљишта» није неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступање или продаја земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекте формира посебна парцела и ограђује се.</p> <p>Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.</p> <p><b>Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m (изузетно 9,0 m за породични стамбени објекат са једном стамбеном јединицом), минимална површина парцеле је 300.0 m<sup>2</sup>, а максимална величина парцеле није лимитирана;</li> <li>- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 300.0 m<sup>2</sup>, максимална величина парцеле није лимитирана;</li> <li>- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, минимална површина 800,0 m<sup>2</sup>, максимална величина парцеле није лимитирана; образовање грађевинске парцеле за породично становање пољопривредног типа-</li> </ul> <p><b>Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању са малом привредом су следећи:</b></p> <p>за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 500,0 m<sup>2</sup>, максимална величина парцеле није лимитирана;</p> <p>за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m<sup>2</sup>, максимална величина парцеле није лимитирана;</p> <p>За парцеле <b>нестамбене намене</b> минимална ширина фронта парцеле за све врсте објеката је 10,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>. Максимална величина парцеле није лимитирана</p> <p>Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом.</p>
<p><b>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</b></p>	<p><b>Постојећи објекти</b> се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.</p> <p><b>Нови објекти</b> се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.</p>



Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности.

**- регулациона линија**

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.

**- грађевинска линија**

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

**Зона градње**

Зона градње је једнака површини парцеле тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

Изузетно за део блока бр.24 у делу деонице државног пута грађевинска линија је повучена 10м у односу на регулацију улице и објекте постављати у оквиру на овај начин дефинисане зоне градње.

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 м.

Изузетно, удаљеност главног објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се обавезно повлачи на 5,0 м од регулационе линије. Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију.

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.

У делу блока

**Вертикална регулација**

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

У зони становања испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- **објекти стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат** су спратности од П+0 до макс. П+1+Пк/М/Пс, односно П+2, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 м, односно 13,0 м (само за објекте спратности П+2);
- **производни и складишни објекти** су спратности П+1, а максималне висине 8,0 м, евентуално и више, ако то захтева технолошки процес производње/складиштења;
- **економски објекат** је максималне спратности П+0, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 м;
- **помоћни објекат** је макс.спратности П+1 (приземље+спрат), а макс.висине 7,0 м.

*Напомена:* Код објеката са повученим спратом као кота венца рачуна се кода

	<p>пода терасе повученог спрата.</p> <p>За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,</li> <li>- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте,</li> <li>- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте заштитног тротоара,</li> <li>- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте заштитног тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта),</li> <li>- за гараже лоциране на регулационој линији кота приземља може бити виша од коте уличног тротоара, односно приступног пута, макс. 0,1 m;</li> <li>- светла висина назитка поткровне етажне износи макс. 1,5 m (висина од коте готовог пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине)</li> </ul> <p><b>Положај према границама суседних/задњих парцела</b>  <u>положај према границама суседних/задњих парцела</u></p> <p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Дозвољено је отварање отвора на објекту према суседима на следећи начин: Уколико је објекат на удаљености од границе парцеле са суседом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на мин. 2,5 m и више, дозвољени су отвори са стандардним парапетом;</li> <li>- на удаљености мањој од 2,5 m, а мин. на 1,0 m, дозвољени су отвори са парапетом висине мин. 1,8 m;</li> <li>- на удаљености мањој од 1,0 m, није дозвољено отварање отвора; изузетно, отварање отвора се може дозволити са парапетом висине мин. 1,8 m уз писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле.</li> </ul> <p>Изградња главних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.</li> <li>- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.</li> <li>- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).</li> <li>- Габарит објекта у непрекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m.</li> </ul>
<p>Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле.</li> </ul> <p><b>Највећи дозвољени индекс заузетости Из</b>  Максимално под објектима (Из) = 40%</p> <p><b>Највећи дозвољени индекс изграђености парцеле</b>  Индекс изграђености парцеле је максимално ( Ии)1,2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимално под зеленим површинама = 30%</li> </ul>
<p><b>Правила и услови за друге објекте на парцели</b></p>	<p>Дозвољена је изградња једног или више објеката на једној парцели у складу са просторним капацитетом парцеле, уз напомену да је непоходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим планом.</p> <p>Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>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.</p> <p>Помоћни објекат-гаража се може предњом фасадом поставити и на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже немају пад према</p>

	<p>регулацији и суседној парцели, тј. да имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже не отварају ван регулационе линије.</p> <p>Пословни и помоћни објект (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз главни објект, тј. на међусобном растојању од 0,0 m.</p> <p>Такође, пословни и помоћни објект, и економски и помоћни објект, могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.</p> <p>Други објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, с тим да су задовољени прописани услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.</p> <p>Изградња другог објекта на парцели (помоћног и економског објекта) од бочне (јужне/источне) границе парцеле (супротно од линије са главним објектом) дозвољена је на минимално 1,0 m, ако се објект повлачи у дубину парцеле тј., гради се у економском делу парцеле који се граничи са економским делом суседне парцеле. Максимална удаљеност од грађевинске линије за гаражу у односу на регулациону линију улице је 15,0 m. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних и економских објеката и на 0,0 m од заједничке границе парцеле уз услов: да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да се на калканском зиду не могу изводити стамбени отвори и да је инвеститор дужан да прибави оверену писмену сагласност власника суседне грађевинске парцеле.</p> <p>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. 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објект јавне намене у окружењу.</p> <p>Удаљеност економског објекта-ђубриште и пољски клозет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. 25,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објект јавне намене у окружењу. Ђубриште се гради на мин. 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.</p> <p>Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката је мин. 6,0m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно мин. половина вишег објекта.</p> <p>Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на на мин. 3,0 m од границе парцеле и објеката.</p> <p>Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и од објеката. Ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.</p>
<p><b>Услови и могућности фазне реализације</b></p>	<p>Дозвољена је фазна изградња али тако да свака фаза представља функционалну, грађевинску и архитектонску целину и да укупно, све фазе представљају складну архитектоснку композицију</p>
<p><b>Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта</b></p>	<p>Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.</p> <p>Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом подневљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).</p> <p>Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс. 45°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује 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).</p> <p>Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,5 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).</p>

	<p>Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.</p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;</li> <li>- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;</li> <li>- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.</li> </ul> <p>Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</li> <li>- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</li> <li>- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</li> <li>- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.</li> </ul> <p>Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,</li> <li>- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,</li> <li>- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</li> </ul>
<p><b>Правила и услови за нове објекте</b></p>	<p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):</p> <div data-bbox="758 1758 1133 2049" style="text-align: center;"> </div> <p>Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:</p>