

ОПШТИНА РУМА

НАЦРТ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
НАСЕЉЕ СТЕЈАНОВЦИ

Рума, октобар 2015. Године

НАЦРТ

**ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
НАСЕЉЕ СТЕЈАНОВЦИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : ОПШТИНА РУМА

Израђивач плана: ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА : МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

Одговорни урбаниста: МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж.арх.

Сарадници: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж.грађ.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.
МИРОСЛАВ СТАНОЈЕВИЋ, дипл.инж.пејз.арх.

Рума, октобар 2015. године

САДРЖАЈ

• ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД.....	1
-----------	---

ОПШТИ ДЕО

1. 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	1
1.1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
1.1.2 ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА.....	2
1.1.3 ОБАВЕЗЕ, СМЕНИЦЕ И УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА.....	6
1.1.4 АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА.....	7
1.2 ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	9
1.3 ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА.....	12

ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

2. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....	14
2.1. ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ.....	14
2.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ ПРЕМА ПРЕОВЛАЂУЈУЋИМ НАМЕНАМА.....	14
2.3. БИЛАНС ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ.....	21
3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ.....	23
4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	24
5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	28
5.1. САОБРАЋАЈ.....	28
5.2. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	30
5.2.1 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	31
5.2.2 ГАСНА МРЕЖА.....	31
5.2.3 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА И КДС.....	32
5.2.4 ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ.....	33
5.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	33
5.3.1 ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	33
5.3.2 ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА И СИСТЕМ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА.....	34
5.3.3 АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА.....	34
5.3.4 ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА.....	35
5.4. ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И НАСЕЉА.....	35

6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	36
6.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА.....	36
6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА.....	42
6.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	43
6.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	47
6.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ ДЕЈСТАВА.....	47
7. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	49
7.1 ПОДРУЧЈА НА КОЈИМА СЕ СПРОВОДЕ ПРАВИЛА УТВРЂЕНА ОВИМ ПЛАНОМ.....	50
7.2 ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ДАЉА РАЗРАДА И ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	50
7.3 ОГРАНИЧЕЊЕ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА.....	51
8. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	51
8.1 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	51
8.2 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ.....	51
8.3 УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА.....	52
8.4 СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	52
8.5 УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ.....	53
8.6 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ.....	54
8.7 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ.....	54
8.8 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ.....	54
8.9 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСОВОДНУ МРЕЖУ.....	54
8.10 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТЕЛЕКОМУНАЦИОНУ МРЕЖУ.....	55
8.11 УСЛОВИ ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПОВРШИНА.....	55
 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:	
9. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛИ.....	56
10. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ОБРАЗОВАЊЕ ПАРЦЕЛА.....	57
11. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ.....	60
12. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ.....	61
13. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА.....	62
14. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	63
15. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	64
16. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	66

17. АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКАТА.....	68
18. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА.....	69
19. ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКАТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА.....	70
20. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА.....	71

• **ГРАФИЧКИ ДЕО:**

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ	
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂ. ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА	P 1:5 000
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ	P 1: 5000
4. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	P 1 : 5000
5А. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА (водоводна, фекалана и гасна мрежа)	P 1 : 5000
5Б. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА (електро и телекомуникациона мрежа)	P 1 : 5000
6 . СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	P 1 : 5000
7. НОРМАЛНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ (улица у зони становања)	P 1 : 100
8. НОРМАЛНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ (улица у радној зони)	P 1 : 100

НАЦРТ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ СТЕЈАНОВЦИ

Н° УВОД

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насеље Стејановци јесте стварање планског основа за утврђивање стратегије организованог просторног развоја, заштиту, уређење и наменско коришћење простора као и услова за уређење и изградњу насеља у постојећим и новостеченим условима. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планске документације вишег реда које се односе на ово подручје. Концепт плана је израдило ЈУП "ПЛАН" РУМА.

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

Планом је дефинисана граница грађевинског подручја насеља, основна намена површина са поделом на грађевинско земљиште за јавне и остале намене (становање, радне зоне и др.), генералне регулациона и нивелациона решења, решење инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила грађења по зонама и целинама из Плана, а све у складу са законом и правилницима.

ОПШТИ ДЕО

1.1 ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

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

1.1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду плана је:

1.) **ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ**

("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14; Израда Плана генералне регулације је започета у септембру 2014. пре ступања на снагу измена и допуна Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 132/2014, 145/14) те је у складу са Самосталним чланом бр.130 (Сл. Гласник РС бр. 132/2014) израда плана настављена по одредбама закона по којима је започета.)

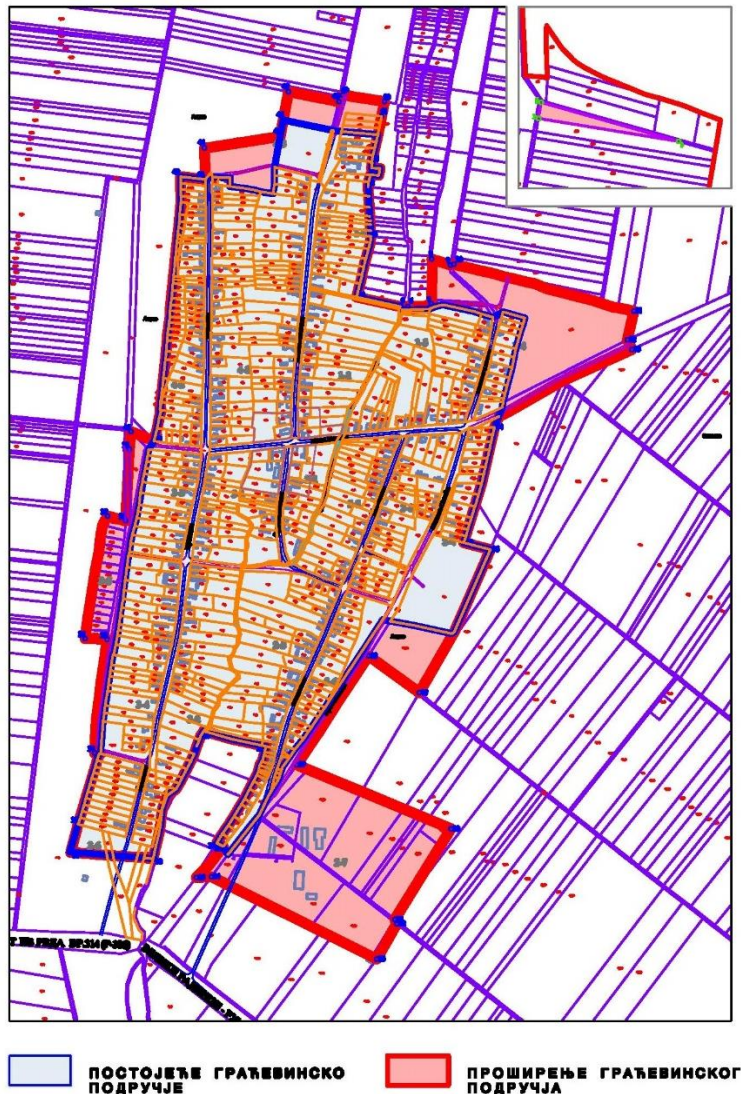
- 2.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА
("Сл. гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11)
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ СТЕЈАНОВЦИ
(Сл. лист општина Срема бр. 20/14)

Плански основ за потребе израде плана је:

- 1.) ПРОСТОРНИ ПЛАН РУМЕ (Сл. лист општина Срема бр. 7/15)
- 2.) ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ФРУШКА ГОРА ("Сл. гласник АПВ" бр.16/04)

1.1.2 ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА

Граница подручја обухваћеног планом је грађевинско подручје насеља Стејановци, укупне површине од око 114,9ха планираног грађевинског подручја и 0,57ха грађевинског земљишта изван граница градског грађевинског земљишта (комуналне површине).



ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СТЕЈАНОВЦИ

Планирано грађевинско подручје има површину од око 114,9ха. Проширење грађевинског подручја у односу на постојећи износи око 23,0ха.

- **Граница грађевинског подручја**, има следећи ток:

Почетна тачка бр.1 описа границе дефинисана је на тромеђи катастарских парцела 805/15, к.п.805/1 и 921.

Од тачке бр.1 граница иде у правцу југа, прати западну ивицу к.п.805/1 дужином од око 91м до тачке бр.2 на југозападном темену к.п.бр.805/1.

Од тачке бр.2 граница сече катастарске парцеле бр. 925/3, 925/4, 926, 928, 929, 930 и 932 дужином од око 110м до тачке бр.3 на тромеђи катастарских парцела бр. 932, 934 и 935/1.

Од тачке бр.3 граница прати западну међу катастарских парцела бр.935/1, 935/2, 940/1, 940/2, 945 и 946 дужином око 139м до тачке бр. 4 на тромеђи катастарских парцела бр.946, 947 и 1244.

Од тачке бр.4 граница прати јужну међу катастарске парцеле 946 до тачке бр. 5 на тромеђи катастарских парцела бр. 1244, 946 и 1930.

Од тачке бр.5 граница у правцу истока сече катастарску парцелу бр. 1930 (Стејановачки канал), дужином око 16.85м до тачке бр.6 на тромеђи катастарских парцела бр.850, 1245 и 1930.

Од тачке бр.6 граница прати северну међу катастарске парцеле бр.1245 у дужини око 53м до тачке бр.7 на тромеђи катастарских парцела бр. 1245, 810/1 и 810/4.

Од тачке бр.7 граница у правцу севера прати западну међу катастарске парцеле бр.810/1 дужином од око 99,5м до тачке бр.8 на тромеђи катастарских парцела бр.810/1, 810/2 и 810/4 .

Од тачке бр.8 граница у правцу југоистока прати североисточну међу катастарске парцеле бр.810/1 дужином око 44м до тачке бр.9 на тромеђи катастарских парцела бр. 1931, 810/1 и 810/2.

Од тачке бр.9 граница сече катастарску парцелу бр.1931 дужином од око 6,8м до тачке бр.10 која се налази на тромеђи катастарских парцела бр.848/14, 849/1 и 1931.

Од тачке бр.10 граница у правцу истока прати јужну међу катастарских парцела бр. 848/14, 845, 843/1 и 843/4 до тачке бр.11 на тромеђи 849/1, 843/4 и 841/2.

Од тачке бр.11 граница прати источну међу катастарске парцеле бр.849/1 до тачке бр.12 на тромеђи катастарских парцела бр. 849/1, 841/2 и 1932.

Од тачке бр.12 граница иде у правцу југа и сече под правим углом катастарску парцелу бр.1932 формирајући тачку пресека односно тачку бр.13 границе обухвата плана.

Од тачке бр.13 граница грађевинског подручја прати јужну границу катастарске парцеле бр.1932 дужином око 67м, потом се граница ломи и иде у правцу југа све до тачке бр.14 смештене у североисточном темену катастарске парцеле бр.1355/3.

Од тачке бр.14 граница иде у правцу југа, прати западну границу катастарских парцела бр. 1338 и 1350/10 до тачке бр.15 на тромеђи катастарских парцела бр.1350/9, 1350/10 и 1349.

Од тачке бр.15 граница иде северном међом катастарске парцеле бр.1349 до тачке бр.16 на тромеђи катастарских парцела 1349, 1350/10 и 1348/1.

Од тачке бр.16 граница иде источном међом катастарских парцела бр. 1349 и 1350/12 до тачке бр.17 која се налази на тромеђи катастарских парцела бр. 1350/12, 1348/2 и 1653.

Од тачке бр.17 граница у правцу северозапада прати југозападну међу катастарске парцеле 1350/12 до тачке бр.18 на тромеђи катастарских парцела бр.1350/12, 1653 и 1356.

Од тачке бр.18 граница у правцу југа прати југоисточну међу катастарске парцеле бр.1356 укупном дужином од око 289м до тачке бр.19 на међи катастарских парцела бр. 1596/1 и 1356.

Од тачке бр.19 граница у правцу северне међе катастарске парцеле бр.1596/2 сече катастарску парцелу бр. 1596/1, потом прати северне међе катастарских парцела 1596/2, 1597/2, 1598/2, 1599/2, 1600/2 и 1601/4 до тачке бр.20 која је смештена у источном темену катастарске парцеле бр.1601/4.

Од тачке бр.20 граница прати источну међу катастарских парцела 1601/4 и 1601/2 до тачке бр.21 на тромеђи катастарских парцела бр.1595, 1601/2 и 1601/1.

Од тачке 21 граница иде у правцу југоистока и сече катастарску парцелу бр.1595 дужином од око 10м до тачке бр.22 на тромеђи катастарских парцела бр.1595, 1592/4 и 1592/1.

Од тачке бр.22 граница прати источну међу катастарске парцеле бр.1592/4 до тачке бр.23 на тромеђи катастарских парцела бр.1592/4, 1591/3 и 1592/1.

Од тачке бр.23 граница прати јужне међе катастарских парцела бр. 1592/4, 1592/2, 1591/2 и 1590/5 до тачке бр.24 на тромеђи катастарских парцела бр. 1590/5, 1590/1 и 1934.

Од тачке бр.24 граница иде у правцу запада, сече катастарску парцелу бр.1934 до тачке бр.25 на тромеђи катастарских парцела бр. 1934, 1516 и 1518/3.

Од тачке бр.25 граница иде у правцу севера, прати западну међу катастарске парцеле бр.1934 до тачке бр.26 на тромеђи катастарских парцела бр. 1515, 1516 и 1934.

Од тачке бр.26 граница прати јужну међу катастарске парцеле бр.1515 до тачке бр.27 на тромеђи катастарских парцела бр. 1515, 1516 и 1518/2.

Од тачке бр.27 граница иде у правцу севера источном међом катастарских парцела 1518/2, 1518/1, 1517 и 1501 до тачке бр.28 на тромеђи катастарских парцела 1502, 1500 и 1501.

Од тачке бр.28 граница прати северну међу катастарске парцеле бр. 1501, у правцу запада сече катастарску парцелу бр.1930 укупном дужином од око 142м до тачке бр.29 на источној међи катастарске парцеле бр. 1521 и западној међи катастарске парцеле бр.1930.

Од тачке бр.29 граница прати западну међу катастарске парцеле бр. 1930 дужином од око 312м до тачке бр.30 на тромеђи катастарских парцела бр.1519/9, 1519/12 и 1930.

Од тачке бр.30 граница у правцу севера дужином од око 64м до тачке бр.32 смештеној у југозападном темену катастарске парцеле бр.1589/11.

Од тачке бр.32 граница иде у правцу североистока, прати западне међе катастарских парцела од бр.1589/11 до 1589/1 дужином око 165м, потом се ломи и иде у правцу истока, прати део северне међе 1589/1 до тачке бр.33 на тромеђи катастарских парцела бр. 1589/1, 1589/11 и 1928.

Од тачке бр.33 граница у правцу запада прати северну међу катастарске парцеле бр.1589/1, потом сече некатегорисани пут под правим углом у односу на западну међу катастарске парцеле бр.1928 и у описаној тачки пресека формира тачку бр.34 на западној међи катастарске парцеле бр. 1928.

Од тачке бр. 34 граница у правцу севера прати западну међу катастарске парцеле бр. 1928 до тачке бр.35 на тромеђи катастарских парцела бр. 1102/1, 1928 и 1112.

Од тачке бр.35 граница у правцу запада прати јужну међу катастарске парцеле бр.1102/1 до тачке бр.36 у југозападном темену катастарске парцеле бр.1102/1.

Од тачке бр.36 граница у правцу севера прати западну међу катастарских парцела од бр. 1102/1 до 1111/1 до тачке бр.37 у северозападном темену 1111/1.

Од тачке бр.37 граница у правцу југоистока прати северну међу катастарске парцеле бр.1111/1 до тачке бр.38 на тромеђи катастарских парцела бр. 1111/1, 1112 и 1928.

Од тачке бр.38 граница у правцу севера, сече катастарску парцелу бр. 1928 дужином око 159м до тачке бр.39 у западном темену катастарске парцеле бр.1168.

Од тачке бр.39 граница у правцу севера прати западну међу катастарске парцеле бр.1168 до тачке бр.40 на тромеђи катастарских парцела бр. 1928, 1161 и 1168.

Од тачке бр.40 граница у правцу истока сече катастарску парцелу бр.1161 до тачке бр.41 на тромеђи катастарских парцела бр. 1160, 1161 и 1047/1.

Од тачке бр.41 граница у правцу севера прати источну међу катастарске парцеле бр.1047/1 до тачке бр.42 смештој у северозападном темену катастарске парцеле бр.1047/33.

Од тачке бр.42 граница у правцу истока прати северну међу катастарске парцеле бр. 1047/33 до тачке бр.43 смештој у североисточном темену катастарске парцеле бр.1047/33.

Од тачке бр.43 граница иде у правцу севера, односно иде у правцу продужетка источне међе катастарске парцеле бр.1047/33 и сече катастарску парцелу бр.1047/1 укупном дужином око 70м до тачке бр.44.

Од тачке бр.44 граница иде у правцу истока дужином око 170м до тачке бр.45 која је формирана на постојећој граници грађевинског подручја (граница грађевинског подручја из Урбанистичког плана МЗ Стејановци) између тачака бр.34 и 35 и то на удаљености од око 70м од тачке бр.34.

Од тачке бр.45 граница у правцу севера прати постојећу границу грађевинског подручја (границу грађевинског подручја из Урбанистичког плана МЗ Стејановци) до тачке бр.46 која се поклапа са тачком бр.35 границе грађевинског подручја Урбанистичког плана МЗ Стејановци.

Од тачке бр.46 граница иде у правцу управном на јужну међу катастарске парцеле бр.804 где у пресеку ове две линије формира тачку бр.47.

Од тачке бр.47 граница у правцу истока прати јужну међу катастарске парцеле бр.804 до тачке бр.48 на тромеђи катастарских парцела бр. 804, 1047/1 и 908.

Од тачке бр.48 граница у правцу југоистока сече катастарску парцелу бр. 908 до тачке бр.49 на тромеђи катастарских парцела бр. 908, 805/1 и 805/2.

Од тачке бр.49 граница у правцу истока прати јужну међу катастарске парцеле бр. 805/2 дужином од око 95м до тачке бр.50 на међи катастарске парцеле бр.805/2.

Од тачке бр.50 граница у правцу југа сече катастарску парцелу бр. 805/1 дужином од око 33м до тачке бр.51 у североисточном углу катастарске парцеле бр.805/21.

Од тачке бр.51 граница у правцу југа прати западну међу катастарске парцеле бр. 805/1 до тачке бр.1 описа граница обухвата плана.

Напомена:

У случају неподударања текстуалног описа границе обухвата плана и графичког приказа тачака меродаван је графички приказ границе обухвата плана.

ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН НАСЕЉЕНОГ МЕСТА

Сточна јама

Почетна тачка бр.1 описа границе дефинисана је на тромеђи катастарских парцела 817/1, 816 и 1931.

Од тачке бр.1 граница иде у правцу југа, прати источну ивицу к.п.1931 до тачке бр.2 на тромеђи к.п.бр. 817/1, 1931 и 817/2.

Од тачке бр.2 граница иде северном границом к.п.817/2 до тачке бр.3 на тромеђи катастарских пацела бр. 817/1, 816 и 817/2.

Од тачке бр.3 граница прати јужну међу катастарске парцеле бр.816 до тачке бр. 1 описа границе грађевинског земљишта изван насељеног места.

1.1.3 ОБАВЕЗЕ, СМЕРНИЦЕ И УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

Према Просторном плану Општине Рума насеље Стејановци припада **четвртој групи села** (села до 1000 становника које требају да имају основне јавне службе и објекте за дневно снабдевање) а даљи развој села би требало да буде усмерен ка јачању статуса приградског насеља.

Четврти ниво – села до 1000 становника, имаће насеља Стејановци, Павловци, Вогањ, Мали Радинци, Жарковац, Краљевци, Доњи Петровци и Витојевци, која треба да имају основне објекте јавних служби (школство, здравство, култура и др.), као и објекте за дневно снабдевање. Све остале потребе ће да задовоље у насељима виших категорија, односно у општинском центру.

Мрежа јавних служби за четврти групу насеља подразумева:

- Обавезни садржаји: предшколско васпитање и образовање, основна школа (подручна), здравствена станица, библиотека, дом културе и отворени уређени простори за физичку културу
- Могући садржаји ако постоји интерес и економска основа за организовање садржаја или код насеља са специфичним функцијама: дечије установе, основна школа (потпуна), апотека, ветеринарска станица, архив, галерија и изложбени простори и отворени – уређени и опремљени простори

Мањи, северни део катастарске општине Стејановци припада **другој зони – зони заштите НП "Фрушка гора"** док су средњи и јужни делови ових катастарских општина у трећој зони, односно у зони активне заштите.

ПППН Фрушке горе дефинисао је правила и услове за развој, уређење и коришћење простора у овим зонама и они су директно уграђени и разрађени кроз Просторни план општине Рума.

По функционалној типологији Стејановци су имали одлике **аграрног насеља** а ту функцију задржали су и данас. Пољопривредна производња као једна од приоритетних делатности ће и у планском периоду остати основна привредна делатност.

1.1.4 АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

Концептом је приказан географски положај насеља са свим природним условима (сеизмичност, клима, подземне воде) и оцењено да природни услови не представљају ограничавајући фактор развоја, уређења и изградње.

Географски положај и карактеристике:

- Насеље Стејановци, са својом катастарском општином, заузима крајњи северни део територије општине Рума. Припада групи мањих насеља општине и покрајине Војводине, а лоцирано је у поточној долини на лесној заравни. Удаљено је од Руме око 8км и повезано директним државним путем другог реда II Б314 (регионални пут Р-106 по старој категоризацији Рума-Ердевик). Са осталим насељима нема директне везе путевима са савременим колвозом. У односу на територију атара насеље има централни положај што је добро за бољи приступ до пољопривредних површина.

Природни услови:

- Територија катастарске општине Стејановци се својим северним и централним делом налази на падинама Фрушке горе, са благим и постепеним падом са котом од око 130 до 110 мнв јужно од насеља. Само насеље се налази такође на падинама Фрушке горе на терену који је благо нагнут од севера ка југу. Средишњим делом насеља од севера ка југу простире се Стејановачки канал, према чијем се току спуштају обалске стране. Долина канала је уска и стрима и није пружала повољне услове за развој насеља, те је насељено место настало и данас се формира на вишем терену источно и западно од поточне долине, на надморској висини изнад 115м. За насеље је карактеристично скоро апсолутно пружање улица у правцу север-југ што је само нормално праћење рељефних облика.
- С обзиром да се цело насеље, па и атар налази на падинама Фрушке горе то се све геолошке карактеристике њених нижих делова односе и на насеље Стејановци. Из тих геолошких и геоморфолошких карактеристика проистиче и сеизмичност. Стејановци се налазе у зони максимално могућег турског померања тла од 8°МЦС скале.
- Подручје општине Рума, па самим тим и К.О Стејановци карактерише умерено континентална клима са свим типичним и често екстремним карактеристикама : жарка лета-оштре зиме, доста падавина распоређених у јесењем и зимском периоду, честе појаве магле.
- Насеље се налази на обронцима планинског дела Фрушке горе на пољопривредно обрадивом земљишту без већег учешћа шумских површина. Кроз насеље пролази Стејановачки поток (канал) тако да у целости има добро површинско одводњавање.
- Равничарски терен и плодно земљиште у јужном делу катастарске општине су предодређени за **развој пољопривреде**, док севернији део катастарске општине смештен на обронцима

Фрушке горе (вођарско-виноградарска зона) представља потенцијални простор за **развој сеоског туризма**.

Концептом плана је приказан постанак, демографски и привредни развој насеља, и оцењено да историјски фактори и физичка матрица не представљају ограничавајући фактор даљег развоја насеља.

Функција, организација, демографија и привредна делатност насеља

- Структура активног становништва према основним групама указује на доминатно учешће примарног сектора привреде 62,66%, затим терцијарног сектора 21,67% и на крају секундарног сектора 15,67%.
- Делатности секундарног сектора осим производног занатства нису заступљене у насељу, док је развој делатности терцијарног сектора у великој мери ограничен животним стандардом становништва. Терцијарне делатности које су заступљене у Стејановцима су: **трговина на велико и мало, угоститељство, занатство и комунална привреда**. Капацитети трговине на мало опслужују насеље у делу свакодневних и повремених потреба, међутим постоји потреба за **зеленом и кванташком пијацом**. У кварталном сектору привреде насеља Стејановци су заступљени **образовање, здравство, култура и спорт**.
- Функционална повезаност Стејановаца са Румом, Сремском Митровицом и Шапцом резултирала је миграцијама запосленог становништва према овим насељима. Од укупно 140 запослених становника Стејановаца дневни мигранти чине чак 74,28% (према попису становништва из 2002.год.).
- Сходно горе наведеном функционална трансформација насеља у наредном периоду подразумева, поред очувања и унапређења примарног сектора привреде, јачање терцијарног сектора и стварање услова за развој секундарног сектора привреде (задржавањем постојећег и резервацијом новог простора намењеног за радну зону створити услове за изградњу нових привредних погона и стварање радних места, како у планском периоду недостатак простора не би био ограничавајући фактор даљег развоја)
- Капацитети **ванпривредних делатности** у насељу Стејановци задовољавају потребе становништва осим у области физичке културе тј. евидентиран је недостатак спортске сале чију изградњу је могуће планирати у наредном периоду
- **Грађевинско подручје** насеља Стејановци је смештено у средишњем делу катастарске општине и окружено је узаним појасом пашњака на које се надовезују ораничне површине. **Морфолошка структура** насеља је организована у систему блокова, код којих је одступање од ортогоналне шеме такође условљено природним елементима простора. Одлике терена и изградња по ободу блокова најбитније су утицали на проценат изграђености и густину настањености по блоковима, чије су вредности прилично мале. Подаци указују да је потребно погушћавање у зони становања.
- У **структури коришћења према функцијама** издваја се породично становање које чини око 80% укупне површине насеља.
- На површини која се приближно поклапа са просторним средиштем насеља, на месту где су груписани малобројни централни садржаји дефинисана је зона друштвеног центра која чини око 1,55% укупне површине насеља.
- Део површина по ободу заузимају спортски терени, спомен парк, заштитно зеленило и гробље.
- Јавно зеленило је пре свега заступљено у виду уличног зеленила, зеленила уз јавне објекте (културне, просветне и здравствене установе) и зеленила на површинама јавне намене

(парковско зеленило, зеленило спортско-рекреативних површина, зеленило гробља, заштитно зеленило), а утиску већег зеленог фонда доприноси зеленило породичних парцела.

- Парцеле су претежно у приватној својини сем оних са **објектима јавних намена** : дом културе, месна заједница, амбуланта, библиотека, школа, угоститељски објект, верски објект. Изузев поменутих објекта, смештених у зони друштвеног центра, на другим местима у насељу се не појављују јавни садржаји, што је углавном карактеристично за насеља сеоског типа какви су Стејановци.

Инфраструктура мрежа

- **Систем инфраструктуре** се постепено развија и комплетира, мада могућности заостају за потребама. Од постојеће инфраструктуре изведена је саобраћајна, електроенергетска, водоводна, гасоводна и телефонска мрежа. Фекална канализација не постоји, али се у наредном периоду планира њена изградња са системом за пречишћавање отпадних вода.
- Мрежа саобраћајница у наредном периоду ће се углавном задржати као у постојећем стању, уз нужну реконструкцију и ревалоризацију, осим у деловима насеља у којима се планирају измене планског подручја (на северу и истоку насеља у зони рада са становањем, у радној зони...) где је неопходно увођење нових и/или измена постојећих саобраћајница.

Заштита природних и културних добара

- У оквиру грађевинског подручја евидентиран је и заштићен одређени број објекта, споменика, спомен обележја и археолошких локалитета - **непокретних културних добара као и добара под претходном заштитом** (сакрални објект, објект народног градитељства, јавни објект, меморијални комплекс...) као и **природних добара, флоре и фауне** (станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста).

Атар

- **Атар** Стејановаца је издужен у правцу север – југ. На југу је лесна зараван а на северу су падине Фрушке горе. Најзначајније природно богатство овог подручја су високо продуктивна пољопривредна земљишта. Од укупне површине КО Стејановци пољопривредно земљиште чини 94,79% , односно само 5,21% територије катастарске општине чини остало земљиште (грађевинско подручје, радна зона, комуналне површине...).
- Шуме покривају свега око 0,34% површине катастарске општине, те се не сматрају значајним природним богатством.
- У атару Стејановаца на планинама Фрушке горе, на теренима са већим нагибом подигнути су воћњаци и виногради.
- Радне зоне у атару не заузимају знатне површине. На том подручју је економија (бивша земљорадничка задруга), машински парк и омладински наставни центар (ове површине нису тренутно у функцији).
- Остале површине атара чине и спомен парк „88 стабала“ и ловачки дом.

1.2 ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

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

- По попису 1981. године Стејановци су имали 964 становника а 2002.године 1020 становника. Забележен је благи пораст број становника у периоду до 2002.године док подаци прелиминарног пописа из 2011.године показују да су Стејановци са 918 становника забележили благи пад популације.

Број становника

Насеље	Укупан број становника	Укупан број становника
Стејановци	2002.	2011.
	1020	918

Претпоставља се да постоји висок степен корелације демографских обележја и оствареног нивоа функционалног развоја насеља, а као доказ тога су и свакодневне миграције становништва (јавним и личним превозом) према Руми (административни, трговински, културни центар општине), Сремској Митровици и Шапцу. Укупни дневни мигранти, њих 104, чине 10,2 % укупне популације односно 74,28% укупно запослених.

- Услед знатног погоршања социо-економских прилика у насељу Стејановци, тј. лошијег стандарда становништа и поред дугогодишњег пада природног прираштаја, пораста броја самачких и старачких домаћинства и смањења броја становника, просечна величина домаћинства се повећала са 3,1 (2002.година) на 3,23 (2011.година).

Број и структура домаћинства

Насеље	Број домаћинства	Просечна величина домаћинства
Стејановци		
2002.	328	3,1
2011.	284	3,23

- Очекује се да ће се, и поред дугогодишњих неповољних демографских кретања и негативног природног прираштаја, у планском периоду остварити благи пораст становника, јер ће Стејановци својим повољним положајем као и очувањем и интензивирањем пољопривреде, развојем секундарног и терцијарног сектора привреде, створити услове за привлачење миграната са ширег подручја.

На основу анализе капацитета стамбеног фонда насеља Стејановци где је у постојећем грађевинском подручју евидентиран одређени број неизграђених парцела намењених породичном становању, а без обзира на планиран пораст становника, закључује се да није неопходно планирати веће проширење зоне становања.

Пројекција укупног броја становништва

Насеље	Година		Стопа раста 2002-2022.
	2002.	2022.	
Стејановци	1020	1040	0,0010

Конципиран је привредни развој (циљеви уређења и изградње насеља) и установљени су основни програмски елементи:

- Развој насеља Стејановаца у планском периоду засниваће се на принципима одрживог развоја са циљем да се привредни и укупан друштвено-економски развој остварују уз очување и побољшање еко-система.
- У том циљу, овим планом стварају се просторно-плански и други услови за остварење уравнотеженог просторног, економског, еколошког и социјалног развоја, уз очување необновљивих и других ресурса насеља.
- Привредни развој Стејановаца у планском периоду засниваће се на бржој и ефикасној валоризацији расположивих ресурса: повољан положај, квалитетно пољопривредно земљиште, добра саобраћајна и комунална инфраструктура, радна снага и др.
- Стејановци располажу квалитетним природним и другим условима, неопходним за организовање квалитетне, тржишно конкурентне пољопривреде. Расположиви ресурси за развој пољопривреде, услед низа неповољних околности у којима се ова делатност налази (промена власничке структуре, уситњени поседи и др.) не користе се ефикасно. Достигнути ниво пољопривредне производње у Стејановцима је низак, структура пољопривредне производње није усклађена са тржишним захтевима, па су и укупни ефекти ове делатности испод могућности које пружају природни и други потенцијали. За бржи и стабилнији развој пољопривреде, неопходно је успоставити стимулативан пословни амбијент и квалитетан основ за организовање конкурентне, економски исплативе и еколошки прихватљиве пољопривредне производње.
- Предвиђа се да ће се пољопривреда Стејановаца у планском периоду развијати са циљем да се успостави модерна, високо продуктивна, еколошки прихватљива и тржишно конкурентна производња, заснована на ефикасном коришћењу расположивих потенцијала, примени знања и савремене технологије. Бржи развој засниваће се првенствено на већем учешћу повртарства, воћарства и сточарства, али и на развоју других грана пољопривреде у складу са расположивим ресурсима и тржишним захтевима.
- Поред традиционалне производње, развој пољопривреде све више ће се заснивати на повећању површина под органским и другим еколошки прихватљивим начинима производње, а у складу са тржишним захтевима. У циљу елиминисања зависности од климатских услова, ствараће се просторни и други услови за наводњавање обрадивих површина.
- Повољан положај у односу на Руму и на Сремску Митровицу представља значајну развојну предност, јер близина развијене средине отвара могућности за брже запошљавање радно способног становништва, па ће и у планском периоду део становништва Стејановаца радити у Руми и Сремској Митровци (тзв. "дневни мигранти"). Близина релативно великог тржишта, подстицајно ће утицати и на развој радних активности, како у пољопривреди (пре свега у повртарству и сточарству), тако и у другим делатностима. Стимулисањем развоја предузетништва, у пољопривреди, туризму и у другим делатностима које имају повољне

тржишне услове за развој, оствариће се ефикасно покретање развојних потенцијала и постићи бржи развој и раст запослености у Стејановцима.

- Развој туризма базираће се на постојећим капацитетима, изградњи нових и већој искоришћености потенцијала националног парка Фрушке горе и сеоског туризма. Овим планом утврђени су просторно-плански услови за развој привреде. Предвиђа се да ће се на просторима који су планирани за радне активности, развијати мала и средња предузећа, а да ће се знатан део привредних активности у којима ће се запошљавати становништво Стејановаца, бити лоциран у оквиру стамбених парцела, где ће се обављати пословне активности које немају штетан утицај на становање. Близина радних зона Руме и Сремске Митровице, формирање радних зона дуж државног пута IБ-21 Нови Сад-Шабац и развој привредних активности у окружењу аутопута Београд-Загреб, отварају могућност за запошљавање радно способног становништва Стејановаца у његовом непосредном окружењу.

Концептом планског решења дефинисано је **ново грађевинско подручје** насеља Стејановци са предлогом намене површина. Поред задржавања постојећег грађевинског подручја, овим концептом предвиђен је простор потребан за његово ширење. На тај начин планирано грађевинско подручје износи око 114,0ха, тј. укупно проширење износи око 22,0ха. Проширење грађевинског подручја је извршено за потребе уређења и изградње следећих садржаја:

- Проширење породичног становања
- Проширење зоне спортско-рекреативних површина и објеката
- Проширење хуманог гробља
- Проширење радне зоне
- Укључење постојеће радне зоне у грађевинско подручје насеља
- Проширење зоне пречистача
- Проширење сточне јаме
- Проширење зоне заштитног зеленила

Такође концептом планског решења дефинисан је предлог површина јавне намене у које су сврстани централни садржаји од општег интереса, комуналне површине и објекти, зона спорта и рекреације, улични коридори и зеленило као и зона заштитног зеленила и Спомен прака.

Дефинисан је и предлог површина и комплекса остале намене као што су зона становања и радне зоне.

Концептом плана задржана је зона централних садржаја у оквирима постојеће границе друштвеног центра.

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

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

- Констатована је стање животне средине и евидентирани потенцијални загађивачи уз мере за њихово отклањање или умањење дејства
- Савремени третман и заштита споменика културе и споменика природе подразумевају њихову активну интеграцију и презентацију како у едукативне сврхе тако и у туристичку понуду што би био и начин обезбеђења средстава за њихово одржавање

1.3 ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

У Концепту плана евидентирани су сви прибављени услови надлежних јавних предузећа и релевантних институција који су од значаја за израду плана :

- ВОДОВОД РУМА..... бр.111/1 (од 09.03.2015.) и бр.595 (од 16.03.2015.)
- ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ бр.1-215/7-15 (од 13.05.2015.)
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА РУМА 7.30.4.-19/15 (од 09.03.2015.)
- ЈП ГАС РУМА бр.131 (од 28.01.2015.)
- ТЕЛЕКОМСРБИЈА Ср. Митровица ...бр.92989/1-2015 (од 12.03.2015.)
- ТЕЛЕКОМСРБИЈА , Мобилна телефонија Србије, Београд ...бр.32537/2-2015 (од 04.02.2015.)
- ТЕЛЕНОР доо, Нови Београд ...бр.293/40/15 (од 09.02.2015.)
- ВИП МОБИЛЕ доо, Нови Београд ... од 13.02.2015.
- ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ РУМЕбр.502-1/2015 (од 11.05.2015.)
- МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦАбр.217-1177/15 (од 02.02.2015.)
- МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београдбр.373-2 (од 04.02.2015.)
- ОПШТИНСКА УПРАВА , ОДЕЛЕЊЕ ЗА ДРУШТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ... бр. 35-3/2015-VI
(од 19.03.2015.)
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица ..бр.26-03/15 (од 01.04.2015.)
- ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд,бр.953-18815-1 (од дана 02.03.2015.)
- МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ ...бр.325-11-00957/2015-14
(од 11.02.2015.)
- МЗ СТЕЈАНОВЦИбр.01-11/2015. (од 13.03.2015.)
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, Нови Сад.....бр.03-116/2 (од 11.03.2015.)
- РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД СРБИЈЕ, Београд ... бр.922-3-8/2015
(од 13.02.2015.)
- РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД, Београд,бр.5-53, 02-58/15 (од дана 09.02.2015.)
- ЈП КОМУНАЛАЦ, Румабр.4415 (од дана 13.08.2015.)

ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Овим Планом генералне регулације дошло је до промене границе грађевинског подручја у односу на постојеће стање, тј. у односу на границу грађевинског подручја утврђену УП МЗ Стејановци. Планирано грађевинско подручје износи око 114,9 ha а планирано грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта износи 0,57 ha.

2.1. ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ

Подручје насеља у оквиру грађевинског подручја, из практичних разлога употребе (идентификација простора, утврђивање јединице планирања) је издељено на мање просторне јединице- блокове. Примењен је координатни систем, где се за центар узима централна насељска раскрсница, одакле се у правцу казаљке сата групишу зоне 1,2,3,4 са више или мање сложеним блоковима.

Укупно је 20 блокова (1/1-1/4, 2/1-2/7 , 3/1-3/6 и 4/1-4/3). Блокови су различити по величини, намени и сложености садржаја што се види у графичким прилозима.

Када је у питању мрежа саобраћајница у насељу Стејановци углавном се задржава постојећа шема улица. За новоформиране блокове 2-7 и проширење блока 4-3 је предвиђено увођење нових саобраћајница која се уклапају у постојећу мрежу док је за новоформирани блок 3-5 као и проширења постојећих блокова 1-2, 1-3, 1-4, 2-4 и 4-3 планиран само продужетак постојећих уличних праваца.

2.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ ПРЕМА ПРОВЛАЂУЈУЋИМ НАМЕНАМА

Просторном концепцијом планира се формирање зона (целина) са претежном наменом у зависности од планираног начина коришћења.

Овим планом предвиђене су:

- Зона централних садржаја
- Зона породичног становања
- Зона радних активности (радна зона)
- Спортско – рекреативна зона (спортско-рекреативне површине и објекти)
- Зоне зелених површина (заштитно зеленило, парковске површине ...)
- Зона комуналних садржаја (зелена пијаца, пољопривредна пијаца, хумано гробље, сточно гробље, пречистач, водозахват...)
- Остале површине и објекти

Зона централних садржаја

Концепт планираног уређења зоне централних садржаја задржава концентрацију централних функција уз допуне новим, у складу са потребама и развојем насеља.

Зона централних садржаја остаје у границама постојећег центра насеља (Зоне друштвеног центра), тј. заузима површину од око 1,30ха лоцирану у средишту насеља.

У склопу централних функција уз постојеће и планиране комплексе и објекте од општег интереса, могу се градити објекти намењени угоститељству, пословању, комерцијалним и услужним делатностима, спорту и рекреацији, комунални објекти, с тим да не заузимају више од 30% у односу на површину зоне.

Услов за изградњу и уређење центра је поштовање следећих одредби :

- намене појединих јавних објеката треба схватити условно (карактер објекта треба да буде јавни, а корисник се може мењати),
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно- функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори, тргови и парковске површине,
- централни садржаји могу бити испреплетани и са осталим комплементарним наменама, с тим да са њима сачињавају просторне и функционалне целине.

У зони централних садржаја није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, услужно занатство складишта и сл.). Постојеће објекте ове намене , уколико се налазе на простору центра, потребно је дислоцирати у њима примерене радне зоне.

Да би се побољшао сам квалитет услуге и друштвени живот у насељу, биће омогућена доградња , рушење, реконструкција или адаптација објеката за потребе управе, информисања, стручних служби и сл.

У оквиру зоне централних садржаја задржава се школски комплекс основне школе (смештен на површини од око 0,19ха , тј. смештен на катастарским парцелама бр.1222 и 1223), док је фискултурну салу могуће планирати у оквиру постојеће локације школског комплекса или на другој адекватнијој локацији која задовољава конкретне потребе.

У наредном планском периоду на основу очекиваног броја деце овог узраста у насељу Стејановци, предвиђа се одвијање програма предшколске установе у оквиру објекта основне школе уз потребу уређења и опремања дворишног простора у складу са нормативима за дату делатност.

Зоне породичног становања

Зоне становања обухватају површине на којима су постојећи и планирани објекти претежно стамбени.

Становање у постојећем стању заузима (око 76%) и углавном су заступљени породични стамбени објекти у оквиру пољопривредног газдинства и породични стамбени објекти на мешовитим и непољопривредним парцелама.

На парцелама породичног становања могуће су следеће промене: изградња нових као и реконструкција, адаптација, доградња и замена постојећих стамбених објеката (новим, већим, квалитетнијим објектима), увођење на парцелу делатности пословања или мањих производних делатности, различити радови на помоћним објектима, реорганизација простора на парцели, препарцелација.

На површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори и за пратеће садржаје становања (личне услуге, пословни простори, угоститељство, производне и сервисне делатности у функцији пољопривреде које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова или опасношћу од загађења подземних и површинских вода и сл. угрожавају околину).

Изградња пољопривредних објеката дозвољена је искључиво у зонама породичног становања ниских густина, уз услов да минимална површина парцеле износи 600м².

Изградња производних пољопривредних објеката - фарми дозвољена је искључиво у атару насеља на прописаној удаљености од зоне становања.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и друге делатности које не утичу негативно на становање. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. У простору стамбене намене није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле. Основни услов је да на парцелама морају да постоје просторни предуслови за смештај и функционисање планиране делатности и интерног саобраћаја, коначно да постоје или да се могу обезбедити услови изградње одговарајуће инфраструктуре. Обавезна је израда претходне анализе утицаја на околину за одређене планиране делатности, по потреби и УПРа.

Зона радних активности

Радне зоне су планиране у југоисточном делу насеља (на парцелама садашњег машинског парка и комплекса О.Н.О.) и у источном делу насеља (у продужетку Ул. Васе Девића).

Укупна површина планираних радних зона износи око 15,33ха.

Овај простор је углавном намењен за обављање радних делатности које према Закону о заштити животне средине нису одређене као загађивачи (делатности које производне прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце, које директно загађују животну средину-воду, ваздух и земљиште).

У радној зони се планира изградња садржаја секундарног и терцијарног сектора привреде: пословне (услугне делатности), мала привреда и занатство, радне активности мањег или већег обима односно капацитета уз обезбеђење услова заштите животне средине - производња, прерада и складиштење (сировина и готових производа). Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у свој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и његову околину било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних и прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и сл.

За све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на стање животне средине неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину. За овакве објекте инвеститор је дужан да уз захтев за прибављање Услова приложи Идејно решење планираних објеката и технолошки пројекат израђен од предузећа овлашћеног за израду истих.

У оквиру зоне намењене производњи дозвољена је изградња мањих комерцијалних садржаја (магацини, продавнице) као и изградња спортских терена запослених. Није дозвољена изградња стамбених објеката, а изузетак представља могућност за изградњу једног стана површине око 80 м² за портира или чувара комплекса и то уз услов да се та стамбена јединица гради уз пословни део објекта и то само након изградње пословно – производног објекта.

У планираној радној зони дефинисани су само основни саобраћајни правци, док ће се формирање секундарних саобраћајница разрадити плановима детаљне регулације. За парцеле које имају директно излаз на пут Извод из плана се може издати директно из плана или из Урбанистичког пројекта разраде за сложеније намене или за препарцелацију.

Делатности се могу одвијати у оквиру постојеће парцеле, али је могуће вршити и парцелацију и препарцелацију постојећих парцела.

Саобраћајнице које се планирају изградити у овој зони предвиђене су за тешки теретни саобраћај.

Спортско – рекреативна зона

Зона спортско-рекреативних површина и објеката

Спорт и рекреација у насељу се планирају како у циљу задовољавања рекреативних потреба локалног становништва тако и у циљу задовољавања рекреативних потреба туриста, односно посетилаца насеља. Кључни квалитети мрежа спортско-рекреативних простора у насељу су: разноврсност различитих категорија спортско-рекреативних простора, разноврсност спортско-рекреативних садржаја и простора, њихова доступност и квалитет пута до њих као и њихова адекватна опремљеност и уређеност.

У северном делу насеља Стејановци, на самом излазу из Стејановаца према воћарско – виноградарској зони налази се **Зона спортско-рекреативних површина и објеката**, а овим планским документом предвиђа се проширење ове зоне за 0,35 ha, односно у планираном стању зона спортско-рекреативних површина и објеката заузима површину од око 1,65ha.

Остали простори намењени спорту и рекреацији (у склопу других зона)

Такође у **центру** насеља налази се **спортски полигон**, тј игралиште које деца и омладина користе за спорт и рекреацију, а на наведеном се могу организовати и манифестације општинског типа.

Поред ове две горе наведене локације намењене спорту и рекреацији у насељу Стејановци се, у оквиру школског комплекса у централној зони, овим Планом предвиђа изградња **фискултурне сале** за потребе основне школе (у којој се могу одвијати разни видови рекреације у зависности од потребе и расположивог простора).

Спортско – рекреативна активност може бити заступљена и у оквиру осталих зелених површина где се уређују терени јавног карактера.

У оквиру зоне спорта није дозвољена изградња стамбених објеката као ни објеката намењених производњи.

Зоне зелених површина

Зона заштитног зеленила

У насељу Стејановци нема услова за подизање целовитог заштитног појаса, те је поред постојеће зоне заштитног зеленила (уз насељско гробље) неопходно подизање вишегодишњих засада у окупационим периферних плацева.

Површине намењене заштитном зеленилу намењене су пре свега подизању зеленог засада са циљем да штити делове насеља од негативних утицаја ветра и честица прашине, земље и жетвених остатака које он са собом носи.

Новопланирани појасеви заштитног зеленила налазе се: уз југоисточни улаз у насеље (површина од око 0.4ha – уз блок 2-7), уз улаз из атара у западном делу насеља (површина од око 0.3ha – уз блок 3-5) и у склопу породичног становања на северу насеља (површина од око 0.2ha – блок 4-3) и представљају део станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја.

Парковске површине

Поред мањих парковских површина (лоцираних у склопу зоне централних садржаја) у насељу Стејановци разервисана је јединствена парковска површине у јужном делу насеља и обухвата површину од око 0,65ha.

Како ова парковска површина није приведена планираној намени, пасивној рекреацији, неопходно је уређење и опремање исте и то обликовањем зеленила у складу са пејзажом уз доминатно учешће лишћара и опремање простора одговарајућим мобилијаром: стазама, клупама, корпама за отпатке и справама за игру деце.

Зона комуналних површина

Водозахват

У данашњим условима водоснабдевања и потреба за водом насеља Стејановци неопходно је поред редовног одржавања, реконструкције и проширења постојеће мреже за будуће кориснике предвидети и обавезну изградњу уређаја за повишење притиска и предвидети поред постојећег начина водоснабдевања (преко прикључка на Регионални водовод „Источни Срем“) формирање изворишта у насељу Стејановци.

У циљу изналажења новог изворишта водоснабдевања, односно обезбеђивања додатних количина воде за водоснабдевање сатновника и привреде насеља Стејановци, априла 2008.год. израђен је и Пројекат детаљних истражно-експлоатационих радова. Пројекат третира три истражне бушотине и један истражно-експлоатациони бунар као и израду Елабората о резервама и квалитету подземних вода. Средства за реализацију пројекта нису мала а како у датом тренутку није било могуће обезбедити финансијска средства од истог се одустало.

Простор који обухвата истражно подручје налази се у атару, уз јужну границу грађевинског подручја Стејановаца.

Овим планом предвиђа се могућност лоцирања ове врсте садржаја и на другој одговарајућој локацији, а Правила и услови за изградњу и уређење утврдиће се Планом детаљне регулације

Зелена пијаца

Насеље нема уређену пијачну површину, а како је од стране Месне заједнице указана потреба за постојањем зелене пијаце у насељу Стејановци, овим Планом предвиђа се увођење такве врсте садржаја у оквиру централне зоне насеља.

Зелена пијаца мора имати обезбеђене прилазе за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да буде поплочан уз довољан број канализационих отвора а чесме се постављају на тржном простору.

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи, односно анализе еколошких, комуналних, пољопривредних, ветеринарских, санитарних и других услова.

Гробље

Налази се у источном делу насеља и заузима површину од око 2,8ha. Простире се уз границу грађевинског подручја, и проширује се у односу на постојеће стање за око 1,6ha.

Анализом потребног броја гробних места (на основу броја становника, стопе морталитета и периода закупа гробног места) за насеља Стејановци је утврђено да површина постојећег и планираног гробља задовољава потребе насеља и у наредном планском периоду.

На површинама гробља могућа је изградња следећих типови површина и објеката, и то : алеје, парк, површине намењене за гробна места, капела, споменик, маузолеј и други тематски садржаји. Предметну локацију је потребно опремити неопходним мобилијаром за овакву врсту намене: осветљење, клупе за одмор, снабдевање водом и другим мобилијаром уз примерено озелењавање и изградњу паркинга.

Просторије за потребе одржавање гробља (као што су оставе, чуварска кућа, цвећара) планирати у склопу једног објекта (у виду капеле, капије и сл.).

Пољопривредна пијаца (кванташ)

У насељу Стејановци не постоји простор намењен за продају пољопривредних производа, а како је од стране Месне заједнице указана потреба за увођењем истог, овим планским документом планира се резервисање простора за овакву врсту садржаја и то у оквиру југоисточне радне зоне (простор старе земљорадничке задруге).

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи, односно анализе еколошких, комуналних, пољопривредних, ветеринарских, санитарних и других услова.

Пољопривредна пијаца мора имати обезбеђен прилаз за возила за снабдевање и потрошаче, односно неопходно је да се поред изградње свих потребних садржаја и инфраструктуре у оквиру предметне локације на одговарајући начин реши и озелењавање тј. уређење кванташке пијаце.

Депонија и сточна јама

Проблем комуналног отпада на територији Општине дугорочно ће се решавати у складу са одредбама Националне стратегије управљања отпадом (Влада Републике Србије, 04.07.2003. године), као и смерницама Студије просторног размештаја регионалних депонија и трансфер станица на територији АП Војводине.

Овим документима утврђено је да се укупан третман и коначно одлагање комуналног отпада морају решавати на регионалном нивоу, увођењем система управљања отпадом од нивоа насеља, преко општине, до регионалног нивоа.

Решење проблема организације система прикупљања и транспорта отпадака из насеља до Трансфер станице биће посао надлежног предузећа.

Постојеће депоније насеља Стејановци су затворене и на одговарајући начин саниране, па се и у наредном планском периоду а све до изградње регионалне депоније, одношење комуналног отпада планира на начин на који и данас функционише односно одвожење отпада ће се вршити на градску депонију у Руми путем надлежног предузећа.

Постојећа сточна јама се налази у северном делу атара Стејановаца а планом се предвиђа проширење исте или изградња нове сточне јаме у близини постојеће.

Локација сточне јаме је условно одређена (предвиђа се могућност лоцирања ове врсте садржаја и на другој одговарајућој локацији ван граница грађевинског подручја тј. у атару КО Стејановци, а Правила и услови за изградњу и уређење утврдиће се Планом детаљне регулације).

Систем за пречишћавање вода

Овим планом предвиђена је локација за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода у северном делу насеља, према графичком прилогу „Планирана намена површина, регулација, нивелација и саобраћај”.

Локација је условно одређена а остављена је могућност и за друга, повољнија решења (могућност лоцирања ове врсте садржаја унутар граница грађевинског подручја или ван граница грађевинског подручја тј. у атару КО Стејановци, а Правила и услови за изградњу и уређење утврдиће се Планом детаљне регулације) као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије).

НАПОМЕНА:

Као решење одвода употребљених вода може бити варијанта међунасељска мрежа и заједнички пречистач за групацију од неколико локацијски блиских насеља општине Рума. За такво решење одредиће се најпогоднија локација пречистача.

За овакво решење ће се определити општина Рума.

Остале површине и објекти

Аутобуска станица

У Стејановцима не постоји међумесна аутобуска станица. У наредном планском периоду, а на основу очекиване фреквенције аутобуског саобраћаја се не планира изградња ове врсте објеката.

Постојећа аутобуско стајалиште је лоцирано уз улицу Васе Девића и планирано је адекватно уређење (потребна изградња надстершнице за путнике) и одржавање истог.

У оквиру путног профила постојећих и планираних саобраћајница могуће је планирати додатна аутобуска стајалишта сходно потребама режима саобраћаја.

Бензинске станице

У насељу Стејановци не постоје бензинске станице осим интерне пумпе за снабдевање горивом у оквиру центра О.Н.О.

Бензинске станице је могуће подизати у оквиру радне зоне (тј. на јужном и источном улазу у насеље, односно у блоковима 1-4 и 2-7) где локације могу задовољити прописане просторне, техничке и друге услове за ову намену односно делатност. Обавезана израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

Површине под габаритима улица и под потоцима и каналском мрежом у насељу

Овом зоном обухваћен је простор од око 14,85ха а чине га површине између регулационих линија улица, постојећих и планираних као и површине под каналском мрежом, односно водотоковима у оквиру грађевинског подручја.

2.3. БИЛАНС ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ према Урбанистичком плану МЗ Стејановци		ПЛАНИРАНО према Плану генералн регулације насеља Стејановци	
	ha	%	ha	%
Становање (породично)	70,05	76,47	73,17	63,66
Зона централних садржаја (тј. зона друштвеног центра)	1,30	1,42	2,18	1,90
Радна зона	-	-	15,33	13,34

Спортско-рекреативне површине (Спортско-рекреативна зона)	1,30	1,42	1,65	1,44
Спомен парк	0,65	0,71	0,73	0,63
Заштитно зеленило	1,12	1,22	1,78	1,55
Гробље	2,60	2,84	4,44	3,86
Пречистач отпадних вода	-	-	0,58	0,50
Улични коридори и канали	13,78	15,05	15,08	13,12
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	око 91,60 ha 100		око 114,94 ha 100	

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА К.О СТЕЈАНОВЦИ:

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ према Урбанистичком плану МЗ Стејановци		ПЛАНИРАНО према Плану генералне регулације насеља Стејановци	
	ha	%	ha	%
Грађ. подручје насеља	91,60	4,66	114,94	5,84
Радна зона у атару	9,71	0,49	-	-
Комуналне површине, депоније и сточна јама	1,30	0,06	0,57	0,03
Воћарско-виноградарска зона	94,50	4,80	94,50	4,80
Ловачки дом и Спомен парк „88 стабала“	1,00	0,05	1,00	0,05
Пољопривредно и шумско земљиште	1711,80	87,04	1698,90	86,37
Саобраћајнице, инфраструктурни коридори	50,30	2,56	50,30	2,56
Речни водоток, канали, баре	6,63	0,34	6,63	0,34
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	око 1966,84 ha 100		око 1966,84 ha 100	

3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације су разграничене површине јавне намене од осталог грађевинског земљишта, изузев на деловима где је потребно доношење планова детаљне регулације.

У простору обухвата Плана генералне регулације насељеног места Стејановци од целих и делова постојећих парцела формираће се парцеле за ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, према графичком приказу „Планиране површине за јавне намене“ . Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Површине јавне намене сачињавају пре свега улични коридори и тргови, излази у атар, канали а такође и извесне намене и објекти јавног карактера, јавног и општег интереса: Зона спорта и рекреације, Зона комуналних површина (насељско гробље, зелена пијаца, пољопривредна пијаца, сточна јама, зона пречистача и др.), Зона зелених површина (Заштитно зеленило, Спомен парк) централни садржаји (месна заједница, дом културе, амбуланта, школски комплекс). Заједничко им је да су то простори у државном власништву (корисник је МЗ Стејановци, односно општина Рума), односно након реализације овог плана површине које су планиране као ЈАВНО грађевинско земљиште постају државна својина (власништво Општине Рума).

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:

- целе катастарске парцеле:

1. улице: 949, 1209, 1221, 1350/11, 1356, 1361, 1383, 1394, 1461, 1519/8, 1547, 1559, 1933, 1951, 1245

2. канали и потоци: 1207, 1930

(Напомена: траса Стејановачког канала на терену се непоклапа са трасом канала добијеном од Службе за катастар Руме, те је неопходно ради разграничавања јавног од осталог земљишта утврдити детаљну регулацију која ће бити основ за решавање имовинско-правних односа између власника канала и власника приватних парцела преко којих поменути канал прелази)

3. гробље: 1349, 1350/12

4. централни садржаји: 1196, 1197, 1198/1, 1222, 1223

5. заштитно зеленило: 1382, 1391

6. пречистач отпадних вода: 810/1

7. остало: 1590/5 (улица и заштитно зеленило), 1519 (Спомен парк и појас уз Стејновачки канал) , 1407 (заштитно зеленило и улица), 1168 (заштитно зеленило и улица), 1244 (некатегорисани пут)

- делови катастарских парцела:

1. улице: 805/1, 849/1, 908, 1047/1, 1161, 1168, 1338, 1590/4, 1590/5, 1590/6, 1591/2, 1595, 1596/3, 1928, 1931, 1932, 1934

2. Спомен парк: 1112, 1596/1, 1928/2, 1933/2

3. остало: 1589/12 (улица и Спомен парк), 1590/6 (улица и заштитно зеленило), 1161 (заштитно зеленило и улица), 1928 (заштитно зеленило и улица)

Списак парцела јавних површина **изван граница грађевинског подручја насељеног места** :

- целе катастарске парцеле: 817/1 (сточна јама)

У случају непоклапања регулационе линије из текста и графичког приказа у Плану генералне регулације насеља Стејановци меродавна је регулациона линија приказана на графичком приказу „Планиране површине за јавне намене“.

Грађевинске линије

У највећем делу простора обухвата Плана грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице, односно површине јавне намене. У делу зоне централних садржаја из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика пожељно је задржати положај грађевинске линије на регулационој линији .

Уз новоформирање уличне коридоре у зони породичног становања, као и уз постојеће уличне коридоре, грађевинска линија се налази на максималном растојању од 6,0 m од регулационе линије улице.

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

Природни рељеф терена грађевинског подручја насеља Стејановци представља падину Фрушке горе уз Стејановачки поток са највишом котом од 130мнв на северу насеља и просечним падом око 2,0% у улици Фрушкогорској и најнижом котом од око 110мнв на југу насеља у долини потока.

Попречни пресек у правцу исток-запад представља валовито земљиште на висини од 130мнв до 114мнв у Улици Васе Девића где се терен спушта према Стејановачком потоку.

Нивелациони план представља слику постојећих нивелета, јер су коловози улица претежно изграђени на постојећем терену.

Планом нивелације на графичком приказу „Планирана намена површина, регулација, нивелација и саобраћај“ Р 1:5000, дати су следећи елементи: кота прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиб нивелете.

Код израде детаљне урбанистичке и пројектне документације уздужни нагиб нивелете саобраћајница дефинитивно одредити након геомеханичког и геодетског снимања терена.

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

Правила и услови за уређење површина за јавну употребу

Ова правила и услови односе се на површине центра насеља и друге површине где су концентрисани објекти и простори за јавну употребу, било да су од општег или појединачног интереса.

Статус јавних површина имају улични коридори и тргови (коловози, скверови, тротоари, стазе, пешачке површине, паркинзи...), рекреативне површине, парковске површине, комунале површине (заштитно зеленило, гробље...) и др.

Услови за уређење ових површина и режим њиховог коришћења утврђује се плановима и пројектима разраде за сложеније просторе, а за једноставније случајеве примењују се правила и услови утврђени овим Планом:

- Обавезно је јединствено уређење јавних површина, односно уређење јавних површина у складу са архитектонско – обликовним карактеристикама предметног окружења, предметне

целине што обухвата поплочавање тротоара, изградњу бициклистичких стаза, паркинга, негу јавног зеленила, очување дрвореда, сведен дизајн реклама на објектима, избор јединственог уличног мобилијара (клупе, корпе за отпатке, канделарби, наслоњачи за бицикле, јавне огласне табле и сл.)

- основна шема уличних тротара, унутрашњих тротара, стаза и приступа се задржава и значајније не проширује
- у већини постојећих саобраћајница планира се проширење коловоза најмање ширине од 5,0м (оптимално 6,0м за двосмерни саобр.)
- У уличном јавном простору право паркирања ће бити опште, према расположивом броју паркинг места, изузетно с могућношћу резервације за потребе и на начин како то општина (месна заједница) утврди; паркирање за стамене парцеле ће се одвијати на сопственој парцели сем за стамбене објекте који садрже и пословање где се у јавном простору, у ширини парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање возила посетилаца односно странака, ако услови локације то дозвољавају; паркирање испред јавних објеката решаваће се према потребама, нормативим и просторним условима; у радној зони комплекси морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила, док је паркирање возила радника и посетилаца могуће организовати ван ограде комплекса али на простору властите парцеле (предња ограда померена на рачун властитог комплекса)
- уређење значајних тргова (нпр. трг у зони централних садржаја) обавезно решавати урбанистичким пројектом (уз могућност расписивања и архитектонског конкурса) а све у складу са правилима и условима уређења слободних и зелених површина
- Спортско-рекреативне површине насеља Стејановци смештене су у склопу централне зоне и спортско-рекреативне зоне и намењене су за активне облике рекреације односно спорта; поред ових површина постоје и други простори у насељу у којима је могућа рекреација као што су парковске површине (Спомен парк) и поједине површине заштитног зеленила, чији простори ће бити намењени пасивној рекреацији (шетња, одмор) или активној рекреацији деце (дечија игралишта). За уређење зоне спортско-рекреативних површина и објеката неопходноа је израда плана детаљне регулације за блок 4-3 којим ће се дефинисати нова регулациона линија као и правила и услови за уређење и изградњу у овој зони.
- У грађевинском подручју Стејановаца појављују се парк, сквер и улично зеленило као основне категорије зелених површина јавне намене, односно на јавним површинама планира се формирање Спомен парка и заштитног зеленила станишта строго зашћених врста, задржавање заштитног зеленила уз насељско гробље, планирају се дрвореди унутар регулација саобраћајница и разнолико ниско и високо растиње у оквиру планираних пешачких површина и на комплексима гробља, школе, јавних служби и сл..

У зони зелених површина важе и следећа правила уређења:

1. На простору парковских површина није могућа изградња објеката осим салетла и јавних тоалета (у зависности од просторних могућности), а остали садржаји који се могу организовати на овим локацијама су урбани мобилијар (клупе, засене-перголе), канделабри, чесме, споменици, фонтане, дечија игралишта.

За уређење парковских површина условљава се израда урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

2. У оквиру зоне заштитног зеленила није предвиђена изградња објеката. Забрањено је у заштитном зеленилу уз блокове бр. 2-7 и 3-5 обављати све радове и активности, осим еколошке едукације и одржавања станишта, у складу са карактеристикама и капацитетом простора. У појасу заштитног зеленила преко пута насељског гробља могућа је пасивна рекреација осим за најмлађе кориснике за које ће бити могуће организовање дечијих игралишта.

- Комуналне површине (насељско гробље, пречистач, сточна јама, пољопривредна и зелена пијаца) ће се уређивати на основу правила прописаних овим планом и на основу прописа,

норматива, стандарда за предметну делатност, односно на основу правила и услова која ће се утврдити плановима и пројектима разраде.

У насељу Стејановци су уклоњене и саниране депоније које су биле успостављене претходном планском документацијом (Урбанистичким планом МЗ Стејановци) као и све дивље депоније на подручју КО Стејановци.

Постојећа сточна јама се налази у северном делу атара Стејановаца, а како капацитетом не задовољава потребе насеља потребно је у наредном планском периоду, а све до успостављања регионалне депоније, предвидети ископавање нове или организовати одношење сточних остатака на одговарајуће локације у околини.

Правила и услови за уређење јавних објеката (јавних служби)

Јавним службама се омогућује остваривање одређеног, вишег нивоа квалитета живљења и развоја насеља на локалном нивоу и постизање виших интереса и циљева развоја па и нивоа опремљености у складу са његовим положајем и значајем у региону.

Развој јавних делатности (образовања, здравства, социјалне заштите, културе, информисања, физичке културе, општинских делатности, друштвене и комуналне делатности и др.) развијаће се према потребама и могућностима а на основу програма и планова општине.

Делатности јавних служби (област образовања, здравства, културе, социјалне заштите...) могу да се организују и у приватном сектору, као делатности пословања. Објекти, односно комплекси, морају задовољити критеријуме и нормативе дефинисане за одређену област, односно за одређену јавну делатност.

Планом дефинисана мрежа објеката јавних служби које обезбеђује држава, односно јавни сектор, представља минимум неопходан да се задовоље основне потребе становништва одређеног подручја. Поред основне мреже која представља минималне потребе дефинисане у складу са нормативима, пожељно је, и треба стимулисати, развијање свих области јавних служби у приватном сектору, које ће битно утицати на побољшање квалитета услуга.

У том смислу у случају да простор за поједине службе не постоји или није дефинисан наменом површина, могуће је да се локација утврди накнадно, обради планом разраде или на основу ПГР-а.

Радови на изградњи , доградњи , реконструкцији и адаптацији јавних објеката односно простора вршиће се на основу правила и услова из ПГР-а, као и прописа, стандарда и норматива за предметну делатност, а зависно од специфичности и сложености појединих видова јавних објеката и површина биће неопходна израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

Од јавних функција у Стејановцима заступљени су : школство (основна школа), здравство, култура, спорт и рекреација.

Васпитање и образовање

Насеље Стејановци припада, у складу са одредбама Просторног плана Руме, групи села до 1000 становника (четврти ниво) због чега се у наредном периоду предвиђа организација основног школског образовања у виду подручне школе (4 разреда), као што је и у затеченој ситуацији.

На основу демографске прогнозе може се утврдити да броја становника (и деце у старосној групи 7-14 год.) опада те се овакво опредељење може сматрати у потпуности оправданим.

Како постојећи школски објекат, према подацима достављеним од МЗ Стејановци, просторним могућностима задовољава потребе наставе неопходно је планирати радове на његовом одржавању односно на унапређењу услова рада и боровка деце.

Школи недостаје сала за физичко васпитање а ради физичког развоја деце такође је потребно извршити и уређење дворишног простора и опремање одговарајућим мобилијаром.

У оквиру постојећег школског објекта налази се и установа за предшколско васпитање и образовање „Полетарац“. У овај васпитној групи има деветоро деце, са којом ради један васпитач.

У складу са претходним годинама, као и незваничним подацима о броју деце за наредне године, тренутни капацитети задовољавају потребе за реализацију припремног предшколског програма у полудневном боравку.

За потребе предшколске (дечије установе) у наредном планском периоду треба обезбедити и адекватно опремити дворишни простор за боравак деце овог узраста (игралиште, травнате површине, пешачке стазе).

Приликом реконструкције, адаптације, доградње постојећих објеката школског и предшколског васпитања (дечије установе) и евентуалне изградње нових капацитета неопходно је применити законске прописе који ближе одређују потребне услове за рад, тј. нормативе за ову врсту делатности (Правилник о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу – Сл.гласник РС- Просветни гласник бр.4/90, 6/96, Правилник о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу Сл.гласник РС БР.50/94, 6/96,...):

Поред поштовања горе наведених законских прописа, за објекте васпитања и образовања неопходно је обезбедити: безбедан приступ локацији, простор за паркирање на јавној површини и да намена објеката у окружењу није у супротности са овом врстом садржаја.

Здравство

У Стејановцима је здравствена заштита деце и одраслих организована у оквиру здравствене амбуланте смештене у централној зони насеља. Просторни капацитети и услови рада ове здравствене станице задовољавају потребе становника насеља (осим службе опште праксе резервисан је и простор за стоматолошку ординацију).

Могуће је планирати да се рад здравствене амбуланте организује са скраћеним временом, с обзиром на потребе насеља.

Култура

У домену културе не планирају се промене за наредни период јер постојеће активности и расположив простор (дом културе, библиотека) одговарају потребама и захтевима које је пожељно обезбедити у насељима IV нивоа (групи села до 1000 становника).

Сходно горе наведеном а у складу са тренутним стањем – бонитетом постојећих објеката у наредном планском периоду предвиђени су радови на обнови и реконструкцији постојећих капацитета.

Спорт и рекреација

Како се у наредном периоду не предвиђа пораст у броју становника насеља Стејановци не постоји потреба за увођењем нових површина намењених за спорт и рекреацију.

Незнатно проширење зоне спорта и рекреације у северном делу насеља оправдано је потребом за уређењем и изградњом адекватног простора намењеног спорту и рекреацији (уређење свлачионица, санираног чвора и осталих пратећих садржаја) као и потребом за усклађивање планске документације

са ситуацијом на терену (простор фудбалског игралишта је знатно већи него што је то било планирано претходним планским документом).

5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1 САОБРАЋАЈ

Постојеће саобраћајно решење насеља Стејановци засновано је на саобраћајној матрици која је утврђена позицијом постојећих улица, односно саобраћајних коридора.

Саобраћајна мрежа је по интензитету саобраћаја и функцији подељена на примарне и секундарне саобраћајнице:

- примарне саобраћајнице чине окосницу саобраћаја у насељу и то су улице Миканова и Брилова које излазе на транзитну државну путну мрежу а преко које се остварује веза са општинским центром - Румом;
- секундарне саобраћајнице су све остале улице у зони породичног становања, којима се обезбеђује приступ урбаним садржајима. Секундарне саобраћајнице чине улица Гробљанска, Славка Сегића, Васе Девића и Фрушкогорска.

Улице са изграђеним коловозним застором су: Миканова, Брилова, Фрушкогорска, део Славка Сегића и део улице Васе Девића.

Ширина коловоза је око 3м у свим улицама осим у улици Васе Девића где је око 5м.

Улице или делови улица са неизграђеним, земљаним коловозом су: Гробљанска и део Славка Сегића.

Коридори улица су различитих ширина, довољни за смештај путне и остале инфраструктуре, као и зеленила.

У појединим улицама постоји путна - атмосферска канализација.

Са државног пута IIБ реда бр.314 Ердевик-Бингула-Чалма-Манђелос-Велики Радинци-Рума-веза са државним путем 120, остварују се два прикључка за насеље.

Постојеће стање саобраћаја у Стејановцима одликује недостатак савремених путних веза сем поменутог државног пута IIБ реда бр.314

Постојеће стање саобраћајница у Стејановцима, које одликује лоше стање коловоза и неадекватна ширина, може се унапредити интервенцијама на попречном профилу, доградњом путних веза у насељу укључујући реконструкцију прикључака на државни пут IIБ реда бр.314.

Колски саобраћај

Циљ саобраћајног решења је формирање савремене, конфорне уличне мреже која ће опслуживати урбанистичке садржаје унутар планског подручја и повезати се на транзитну путну мрежу.

Саобраћајно повезивање мреже саобраћајница унутар планског подручја насеља се остварује преко постојећих саобраћајних прикључака (ст км 14+474 и ст км 14+585) на државну транзитну путну мрежу.

Јавни пут треба планирати (изградња и/или реконструкција) у складу са чланом 67. Закона о јавним путевима: Јавни пут мора да се изгради тако да има најмање две саобраћајне и две ивичне траке или

ивичњаке у равни коловоза, а улица тротоар и уместо ивичних трака –ивичњаке. Јавни пут мора да се гради тако да поднесе осовинско оптерећење од најмање 11,5 тона по осовини. Изузетно, општински пут и улица мора бити оспособљена да поднесе осовинско оптерећење од најмање 6 тона.

Нове саобраћајнице планирати и старе реконструисати асфалт-бетонским коловозом најмање ширине од 5,0м (оптимално 6,0м за двосмерни саобр.) и коловозном конструкцијом димензионисаном за средње саобраћајно оптерећење у планираној радној зони и на општинском путу, а остале путеве у улицама предвидети за лако саобраћајно оптерећење . Поред коловоза планирати и остале елементе саобраћајнице, као што су банке и путни канали.

У деловима насеља где је планирано проширење зоне становања, као и радне зоне, планиране су и нове саобраћајнице ради несметаног прилаза планираним садржајима.

Изградња нових или продужетак постојећих саобраћајница су планиране:

- у западном делу насеља ради приступа планираном проширењу зоне становања, са деоницама којима би се повезала са улицом Васе Девића и Бриловом улицом;
- у северном делу насеља ради приступа планираном проширењу зоне становања и као веза Брилове и Фрушкогорске улице;
- у северном делу насеља ради приступа планираном проширењу зоне становања, а као продужетак Фрушкогорске улице;
- у источном делу насеља ради приступа планираној радној зони, а у продужетку улице Васе Девића;
- Гробљанска улица, која представља продужетак улице Славка Сегића;
- деоница која би повезивала јужни крак Фрушкогорске улице са Бриловом улицом, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.;

Колске прилазе планирати за стамбене објекте ширине до 3,0м, док за пословне веће од 3,0м, са могућношћу изградње манипулативног простора на јавној површини у складу са појединачним потребама објеката.

Прикључци на државни пут ДП IIб314

Корекцијом оквирне границе обухвата плана приликом израде Концепта плана генералне регулације насеља Стејановци постојећи прикључци (стац км 14+474 и стац км 14+585) су се нашли ван планског подручја те , према томе , и ван надлежности управљача - ЈП „Путеви Србије“.

Стога, прибављени услови за израду планског документа, ЈП „Путеви Србије“,бр.953-1889/15-1 од 02.03.2015. нису примењиви на овај план.

Уколико се укаже потреба за реконструкцијом поменутих прикључака, инвеститор реконструкције се мора обратити ЈП „Путеви Србије“ за прибављање техничких услова за пројектовање и извођење радова на реконструкцији прикључка.

Бициклистички саобраћај

Бициклистичке стазе у оквиру насељских улица ће се планирати тамо где то просторни услови дозвољавају.

Бициклическе стазе планирати једносмерне ширине 1,5м, изузетно 1,0м или двосмерне ширине 2,0м, изузетно 1,6м.

Пешачки саобраћај

Тротоаре планирати обострано (где то просторне могућности дозвољавају) уз регулационе линије. Оптимална ширина тротоара износи 1,8м али не треба да износи мање од 1,5м. Конструкцију тротоара извести од тврде подлоге отпорне на проклизавање.

Површине за пешачки саобраћај је потребно планирати и извести у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/13).

5.2 ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

5.2.1 Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом насеља Стејановци је реализовано из TS 110/20 kV "Рума 2" тренутно инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 20 kV извода "Стејановци", а постоји и могућност резервног напајања преко 20 kV извода "Циглана" из исте 110/20 kV.

Преглед реализације електричне енергије у MWh за период 2004-2013 и број купаца и структура потрошње у 2013. години за насеље Стејановци су представљени у следећим табелама :

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013			
1800	1988	1913	1814	1839	1895	1905	1867	1876	1860			
	високи напон		домаћинство			остала потрошња			укупно			
	број	MWh	%	број	MWh	%	број	MWh	%	број	MWh	%
	-	-	-	330	1631	87,69	33	229	12,31	363	1860	0,24

Постојеће дистрибутивне трафо станице 20/0,4 kV преко којих се снабдевају потрошачи у насељу Стејановци су представљене у табели :

назив		снага kVA
9. Октобар	СТС	160
Фрушкогорска	СТС	160
Брилова 1	СТС	250
Брилова 2	СТС	100

Може се закључити да мрежа својим капацитетом одговара тренутним потребама потрошача. Нисконапонска мрежа је делом постављена на дрвеним стубовима, а јавна расвета смештена на стубовима електричне мреже по врсти и капацитету светиљки није на задовољавајућем нивоу.

Постојећа нисконапонска мрежа на дрвеним стубовима је предвиђена за реконструкцију, односно потребно је изградити мрежу на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, у траси постојеће мреже.

Трафостанице (монтажно-бетонске, зидане и стубне) се могу градити на јавним површинама, за то формираним парцелама, на парцелама где су и стамбени или пословни објект, као и у оквиру пословних објеката, при чему минимална површина резервисана за трафостаницу је 6х6м (не односи се на стубну трафостаницу која се ради у траси надземне мреже), на најмањој удаљености од најближег објекта 3,0м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3,0м. Трафо станице својим положајем не смеју да угрожавају суседне објекте као и прегледност на раскрсницама.

Водове електроенергетске мреже постављати у земљу, где год је то могуће на дубини најмање 0,8м. Надземне електроенергетске водове водити паралелно са коловозом на најмањем одстојању од 1,0м и на најмањем одстојању од објекта 3,0м (ивице стрехе).

Најмање хоризонтално одстојање од остале инфраструктуре :

- од водоводне мреже и објекта 1,0м;
- од фекалне канализације и објекта 0,5м до 35 кV и 1,0м за 110 кV;
- од кишне канализације 0,5м до 35 кV и 1,0м за 110 кV;
- од телекомуникационе мреже 0,5м до 10 кV и 1м од 20 кV;
- од гасовода до 0,5м.

Укрштање са осталом инфраструктуром :

Електроенергетски каблови се укрштају са другом инфраструктуром на растојању 0,5м, под углом од 90°, изузетно другачије по појединачном захтеву и сагласности надлежног дистрибутивног предузећа.

Јавно осветљење

Нисконапонска надземна мрежа се користи и за ношење светилки и мреже јавне расвете. Светилке треба изабрати тако да се добије потребан ниво осветљености уличног простора, али и да се уклопе у савремене трендове јавне расвете у смислу мање потрошње електричне енергије (препоручена употреба светилки са натријумовим сијалицама). Управљање расветом планирати централно и аутоматски са могућношћу искључења сваке друге светилке и могућношћу полуноћног осветљења.

За проширење грађевинског подручја насеља Стејановци у свим будућим улицама резервисан је коридор ширине бар 1,5 м за изградњу ел. енергетских водова (нисконапонских и/или мешовитих 20 и 0.4 кV) .

5.2.2 Гасна мрежа

Насеље Стејановци гасифицирано је у потпуности. Разводни челични гасовод средњег притиска ($6\text{bar} < p < 12\text{bar}$) је доведен паралелно државном путу другог реда до МРС "Стејановци" ($L_g=362\text{m}^3/\text{h}$) на улазу у насеље, а затим се гас дистрибуира уличним полиетиленским дистрибутивним гасоводом ниског притиска ($p < 4\text{bar}$) са припадајућим типским и индивидуалним гасним прикључцима, обострано у свим улицама насеља.

Концепција развоја гасоводне мреже подразумева прикључење на гасовод ниског притиска потрошача мањих капацитета који захтевају одорисан гас ниског притиска за потребе грејања (гасне пећи и/или гасне котларнице), припреме топле санитарне воде и припрему хране и прикључење на гасовод

средњег притиска потрошача већих капацитета који захтевају неодорисан гас за потребе грејања (гасне котларнице) и/или технологије.

Проширење грађевинског подручја подразумева резервисање коридора за гасовод ниског притиска, са обе стране улице, док је у простору радне зоне могуће је и прикључење потрошача са гасовода средњег притиска.

Најмање хоризонтално одстојање од остале инфраструктуре :

- од електроенергетске мреже и објеката 1,0м, гасовода притиска до 1,0бар и 2,0м гасовода притиска преко 1,0бар;
- од водоводне мреже и објеката 1,0м, гасовода притиска до 1,0бар и 1,5м гасовода притиска преко 1,0бар;
- од фекалне канализације објеката 1,0м, гасовода притиска до 1,0бар и 1,5м гасовода притиска преко 1,0бар;
- од телекомуникационе мреже објеката 1,0м, гасовода притиска до 2,0бар и 1,5м гасовода притиска преко 4,0бар;

Укрштање са осталом инфраструктуром :

- угао укрштања са саобраћајницом и другом инфраструктуром је 90^0 на вертикалном одстојању 1,0м испод дна канала, изузетно другачије по појединачном захтеву и сагласности надлежног предузећа;
- укрштање са водоводом на вертикалном одстојању 0,5м ;
- укрштање са гасоводом на вертикалном одстојању 0,2м ;
- укрштање са ТТ и КДС мрежом на вертикалном одстојању 0,5м ;
- укрштање са електроенергетском мрежом на вертикалном одстојању 0,5м ;
- укрштање са канализацијом на вертикалном одстојању 0,5м.

Водове гасовода полагати у земљу на дубину највише 1,40 и најмање 0,80м. Гасовод водити на 1,0м од темеља објеката и од пута- од ивице коловоза најмање 1,0м.

5.2.3 Телекомуникациона инфраструктура и КДС

Постојећа телекомуникациона мрежа у насељу Стејановци има довољно капацитета да задовољи потребе, постојећих корисника. За нове кориснике у проширеној зони становања активираће се резерва на постојећој телекомуникационој мрежи.

У насељу Стејановци изведена је једна станица мобилне телефоније, у власништву Телеком Србије.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је резервисан телекомуникациони коридор уз све будуће саобраћајне коридоре на подручју обухваћеном планом, без обзира на ранг пута. Уз нову телекомуникациону структуру обавезно је полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре. Промена постојеће мреже, односно њена доградња ће се изводити подземно, уз обострано полагање каблова у коридору постојеће, или планиране саобраћајнице саобраћајнице. Реконструкција постојеће надземне мреже увек подразумева њену замену подземном мрежом, уз задржавање постојећих траса.

Планирана радна зона решиће се постављањем уређаја типа МИПАН који се са ТК центром везује оптичким каблом.

КДС се могуће извести подземно, по правилима која важе за телекомуникациону инфраструктуру, или надземно по стубовима електроенергетске мреже.

Нове станице мобилне телефоније могуће је сместити на јавном простору, или у дубини парцела намењених становању, уз услов да не угрозе постојеће и планиране објекте на парцели, односно на суседним парцелама.

Најмање хоризонтално одстојање од остале инфраструктуре :

од водоводне мреже и објекта 1м;
од фекалне канализације и објекта 0,5м;
од других ТТ, КДС водова за 0,5м;
од електроенергетске мреже 0,5м за до 10кВ и 1м од 20кВ;
од гасовода 0,5м.

Укрштање са осталом инфраструктуром :

телекомуникациони каблови се укрштају са другом инфраструктуром на растојању 0,5м, под углом од 90°, изузетно другачије по појединачном захтеву и сагласности надлежног телекомуникационог предузећа.

5.2.4 Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност употребе обновљивих извора енергије. За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као самостојећи, кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора ће се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодна је за загревање објекта и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе.

Енергија биомасе се може искористити за производњу топлотне и електричне енергије, посебно или у когенерацији.

5.3 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

5.3.1 Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање насеља Стејановци решено је прикључењем месног водовода на Регионални водовод "Источни Срем".

Водоводна мрежа је изграђена 1981.године и још тада су за покривање губитака у мрежи, пројектном документацијом били планирани изградња хидрофорског котла и две пумпе. Међутим како осамдесетих година није постојала толика потреба за водом, постројење губитака није реализовано.

Данас је насеље Стејановци суочено са проблемима у водоснабдевању (падом притиска у мрежи праћено нестанком воде) те је неопходно предвидети одговарајућа планска решења за побољшање ефикасности водоснабдевања у наредном периоду.

За квалитетно снабдевање насеља водом неопходна је: изградња уређаја за повишење притиска у насељу Стејановци, реконструкција постојеће водоводне мреже и планска доградња нове мреже и евентуално формирање изворишта у насељу Стејановци.

Због проблема са притиском у мрежи виших делова насеља мора се изградити уређај који ће обезбедити нормално водоснабдевање свих потрошача. Такође, треба да се реконструише део транзитног цевовода Ø150 за насеље Стејановци и део водоводне мреже у самом насељу, а у складу планираног проширења грађевинског подручја неопходна је доградња водоводне мреже.

Технолошке потребе за водом пољопривредних економија и привреде морају се обезбедити из сопствених бунара. Где је могуће, прикључење будућих корисника извршити на постојеће цевоводе према условима и уговору за прикључење који се закључује између Ј.П. "Водовод" и будућег корисника.

5.3.2 Фекална канализација и систем за пречишћавање отпадних вода

Фекална канализација није изведена у насељу.

Одвођење отпадних и употребљених вода санитарно-хигијенског порекла из породичних домаћинстава, производних и јавних објеката је организована у виду септичких јама одговарајућих капацитета и начина израде, док је у наредном периоду неопходна изградња насељске канализационе мреже са системом за пречишћавање вода.

Садашње стање због презасићености септичких јама, еколошких и санитарних проблема требало би се превазићи у предстојећем планском периоду, те се само по себи намеће као неминовно решење, горе поменута изградња канализације отпадних вода, односно спровођење фекалне канализације до сваког објекта у насељу и одвод до уређаја за пречишћавање употребљених вода (отпадних и фекалних), а одатле изливање пречишћене воде (Законом прописане категорије воде) у најближи мелиоративни канал. За све решено обавезно је обављање процедуре од идејног пројекта мреже и пречистача, прибављања потребних сагласности и услова надлежних институција и предузећа, а потом и избора локације пречистача уз решење имовинско-правних питања.

Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода, посебно за санитарно-фекалне и посебно за зауљене атмосферске воде.

Зависно од потреба, код индустријских загађивача, на линији технолошких отпадних вода предвидети изградњу уређаја за примарно пречишћавање, тако да квалитет ефлуента задовољава санитарно техничке услове за испуштање у јавну канализацију.

До изградње јавне канализације, као прелазно решење, дозволиће се изградња водонепропусних септичких јама (одговарајуће запремине, без упојног бунара), уз перманентну контролу изградње, одржавања и чишћења истих.

5.3.3 Атмосферска канализација

Насеље нема адекватно решено одвођење атмосферских вода. У садашњим условима, положај насеља као и пад терена, условљавају површински отицај воде од атмосферских падавина најкраћим путевима до реципијента – Стејановачког потока. У појединим улицама постоје улични јаркови, али њихова функција се састоји у примању сувишних вода са коловоза, а не и са належућих површина. Сходно томе, у наредном периоду неопходно је планирати унапређење система атмосферске канализације.

Одвођење кишних вода биће решено у свим улицама у виду међусобно повезаних отворених канала, који ће спроводити воду до уређених испуста преко којих ће се вода испуштати у најближи реципијент - мелирациони канал.

Приликом трасирања водити рачуна да се каналска мрежа постави тако да вода одлази гравитационо.

Неопходно је зацевљење атмосферске канализације у центру насеља, у главним улицама и у веома уским улицама у којима је изградња путних јаркова немогућа.

Атмосферске воде и условно чисте технолошке воде, чији квалитет одговара IIб класи воде, могу се без пречишћавања, одвести у мелиорационе канале, путни јарак, зелене површине, путем одређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина, пре испуштања у реципијент предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Атмосферске воде с зауљених површина и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, уз претходно прибављене услове надлежног комуналног предузећа, а потом одвести на УПОВ насеља.

Капацитет УПОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно утврдити одговарајућом студијом.

5.3.4 Депоновање отпада

Постојеће депоније насеља Стејановци су стављене ван функције, затрпане и саниране почетком 2014.године а Одлуком Савета МЗ Стејановци забрањено је формирање нових депонија (не постоји више ни једна дивља депонија).

Одношење комуналног отпада је поверено надлежном предузећу за комуналне послове које ову врсту отпада из насеља Стејановци односи на градску депонију у Руми.

Сточно гробље је лоцирано у северном делу атара КО Стејановци а како су капацитети овог сточног гробља недовољни, од стране Месне Заједнице Стејановци је указана потреба за ископавање нове сточне јаме.

Сходно горе наведеном, привремено депоновање комуналног отпада ће се и даље са појединачних локација вршити у контејнере и у сопствене канте за смеће, а потом ће се у сарадњи са комуналним предузећем специјалним возилом одвозити на одговарајућу локацију (градску депонију у Руми).

Дугорочна концепција одлагања комуналног отпада општине Рума, а самим тим и насеља Стејановци, је регионално управљање отпадом за више општина (у складу са одредбама Националне стратегије управљања отпадом (Влада Републике Србије 04.07.2003.) и смерницама Студије просторног размештаја регионалних депонија и трансфер станица на територији АП Војводине), што подразумева изградњу регионалне депоније, трансфер станице, центре за рециклажу и компостирање а предмет је планова вишег реда.

Како је капацитет сточног гробља искоришћен готово у потпуности потребно је планирати проширење истог, тј. ископавање нове сточне јаме уз постојећу које ће бити у функцији све до изградње регионалне депоније, након чега ће се ове комуналне површине санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

Како постојећа сточна јама и планирано проширење исте представљају потенцијални деградациони пункт квалитета ваздуха, земљишта и подземних вода неопходно је око ове врсте садржаја подићи одговарајуће појасеве заштитног зеленила.

5.4 ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И НАСЕЉА

У насељу се подразумева реконструкција односно подизање квалитетних дрвореда, уређених мањих паркова, скверова и слободних простора око јавних, стамбених и других објеката и комуналних површина. По ободу насеља предвиђени су масиви зеленила, првенствено ради заштите од ветрова. До реализације овог заштитног зеленила, површине предвиђене за ту намену могу се користити у постојећу, пољопривредну сврху.

У атару се предвиђа формирање дрвореда уз путеве (као ветрозаштитних препрека) а у оквиру привредних комплекса у радној зони је обавезно подизање заштитног и другог зеленила. Зеленило у атару повећаће се подизањем нових засада поред канала, подизањем пољозаштитних појасева, озелељавањем комуналних површина.

Под зеленим површинама у насељу подразумевамо следеће :

- вртови и баште унутар стамбених парцела или уређене зелене површине испред јавних, пословних и других објеката
- улично зеленило (дрвореди у улицама који представљају линеарно зеленило дуж насељских саобраћајница)
- заштитно зеленило које се формира као тампон зона и има заштитну улогу (зона заштитног зеленила, зеленило окупација плацева уз границу насеља, зеленило на површинама јавне намене: гробља, површинама спорта и рекреације, водозахвата, пречистача отпадних вода и радних зона)
- ветрозаштитни појас, који се формира на удару доминантних ветрова на насеље
- паркови, скверови и остале хортикултурне површине намењене пасивној рекреацији становништва
- зеленило осталих намена (зеленило радних зона, зеленило простора са објектима образовања, локалне управе и културе, спортско-рекреативних површина, комуналних намена и сл.)

6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

6.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

ПРЕГЛЕД ДОБАРА

Непокретна културна добра:

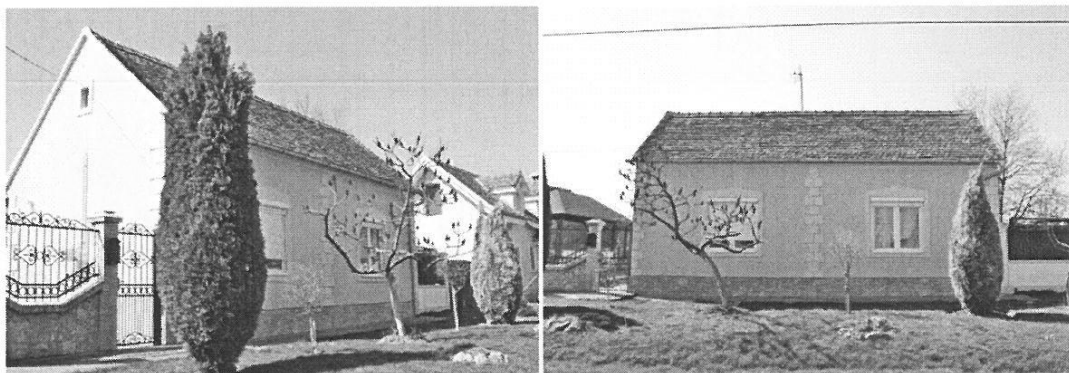
1.Сакрални објекти:

1.1 Српска православна црква Светог Николе; слика:



2. Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја:

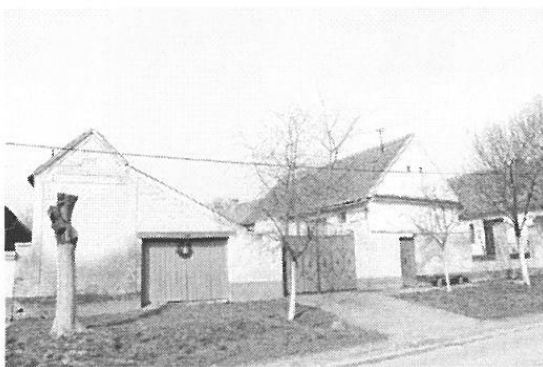
2.1 Родна кућа наредног хероја Стевана Петровића Брила (Брилова улица бр.67, у старој документацији Брилова 61.); слика:



Добра под претходном заштитом:

1. Објекти народног градитељства

1.1 Кућа, амбар са котобањом и шупа, Брилова ул. Бр.21; слика:



2. Објекти јавне намене

2.1 Зграда Дома културе; слика:

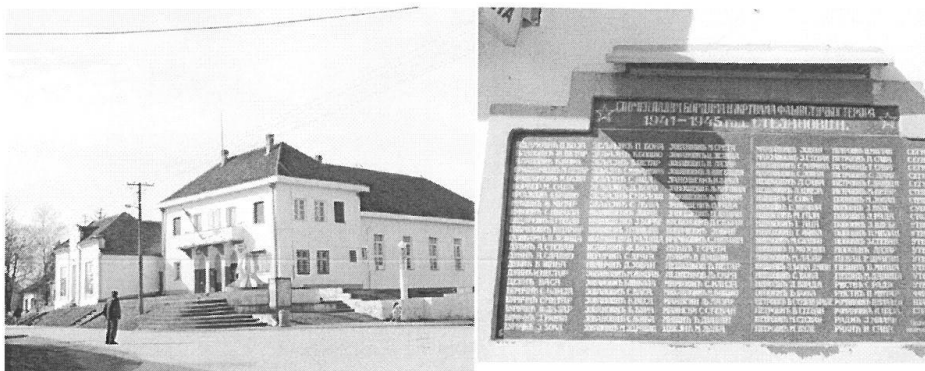


3. Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

3.1 Спомен плоча о раду партизанске школе (на згради основне школе „Вељко Дугошевић“, Фрушкогорска ул. бр. 22); слика:



3.2 Спомен плоча посвећена палим борцима и жртвама фашистичког терора из села који су страдали од 1941.-1945. године (на згради Дома културе, угао улица Фрушкогорске и Васе Девића); слика:



3.3 Споменик посвећен стрељаним родољубима (почетак Брилове ул., на пашњаку испред села); слика:



3.4 Спомен плоча на кући у којој су прављене ручне партизанске бомбе (Брилова ул. бр.63, на раскршћу Брилове ул. и Ул. Васе Девића); слика:



3.5 Спомен плоча на кући у којој је Бошко Палковљевић Пинки израђивао бомбе, mine и поправљао оружје (Брилова ул.бр.31, у старој документацији кућа Блаже Јовановића); слика:



Евидентирани археолошки локалитети

Прикупљени подаци са археолошких рекогосцирања терена указују на интензивно настањивање овог подручја нарочито у античком периоду. На локалитетима Близанци и Браилово констатовани су остаци мањег архитектонског комплекса из римског периода, а на локалитету Црквине веће римско насеље и утврђење. Покретни археолошки материјал из истог раздобра забележени су на потесу Пашњак-Јабланике и локалитету Курдин. Сви забележени локалитети се налазе ван обухвата Плана, односно у атару насеља Стејановци.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

Општи услови и мере заштите односе се на сва навеена непокретна културна добра, по свим врстама и категоријама (што обухвата и добра под претходном заштитом) и њихову заштићену околину.

Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана генералне регулације насељеног места Стејановци су:

1. очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације;
2. очување визура, непокретних културних добара и добара под претходном заштитом као реперних објеката;
3. очување стечених амбијенталних вредности у посматраном простору;
4. за све интервенције у предметном простору и на предметним објектима обавезно прибављање услова и мера техничке заштите;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Посебни услови заштите односе се на непокретна културна добра, добра под претходном заштитом, њихову заштићену околину, по врстама а на основу категорија и спроведеног поступка валоризације. Посебни услови и мере заштите у зони обухвата Плана генералне регулације насељеног места Стејановци су:

- за сакралне објекте >

-дозвољава се санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства ентеријера и екстеријера, а према појединачним условима службе заштите

-очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара

-забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта

-забрањују се доградња и надградња предметне непокретности

-забрањује се изградња објекта на припадајућим парцелама предметне непокретности осим објекта у служби заштите и презентације истог

- за објекте јавне намене >

-дозвољава се санација, конзервација и рестаурација, реконструкција и доградња која неће угрозити споменичка својства ентеријера и екстеријера, а према појединачним условима службе заштите

-очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара

-забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта

- за објекте народног грађитељства >

-чување изгледа, конструктивних и декоративних елемената добра под претходном заштитом

-забрана радова на споменику и његовој околини који могу угрозити стабилност и споменичка својства добра под претходном заштитом

-дозвољава се обнова објекта која неће угрозити споменичка својства културног добра под претходном заштитом

-дозвољава се промена намене, уколико нова функција не угрожава споменичка својства културног добра под претходном заштитом

-дозвољава се уклањање објекта који нису заштићена добра, а налазе се на парцели добра под претходном заштитом

-дозвољава се изградња нових објекта на парцелама културног добра, који својим положајем, изгледом, габаритима и функцијом неће угрозити споменичка својства добра под претходном заштитом

- за мемеоријалне комплексе, споменике и спомен обележја >

-дозвољава се обнова, санација, рестаурација и конзервација надостајућих делова и целине која не нарушава споменичка својства објекта, а по појединачним условима службе заштите

-дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта или евидентиране непокретности

-дислокација није дозвољена, споменик је везан за локацију или објекат, дозвољена је замена и реконструкција самог обележја (на првом месту се односи на спомен плоче), за све интервенције је обавезно прибављање појединачних услова службе заштите; у ову групу спадају Родна кућа народног хероја Стевана Петровића Брила, Споменик посвећен стрељаним родољубима, Спомен плоча на кући у којој су прављене ручне партизанске бомбе, Спомен плоча на кући у којој је живео Бошко Палковљевић Пинки и Спомен плоча о раду партизанске школе

-дислокација је дозвољена по појединачним условима службе заштите на одговарајућу локацију доступну посетиоцима која је обавезно у функцији јавног простора; у ову групу спада Спомен плоча посвећена палим борцима и жртвама фашистичког терора из села који су страдали од 1941-1945. год.

- за археолошке локалитете >

-на трасама инфраструктуре (гасовод, топловод, водовод, канализација, електро mreжа, антенски предајници, путеви и сл.) у зони обухвата Плана обавезно рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем земљаних радова

-археолошки надзор приликом извођења земљаних радова врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, 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

-инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације

-инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту

- за заштићене околине споменика културе >

-дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање

-очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације

-забране радова које могу угрозити статичку стабилност објекта

-забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својства културног добра у непосредној близини

6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА

Заштита природних добара, флоре и фауне

Према условима Завода за заштиту природе на предметном простору нема заштићених подручја, док се део станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја налази у обухвату Плана (ознака станишта - РУМ04, назив станишта – Пашњаци јужно, западно и северно од Стејановаца; заштићене и строго заштићене врсте: биљака- Садлеров различак, сисара-Текуница и птица-Орао крсташ, велика стрнадица и црноглава траварка).

У оквиру овог станишта забрањено је: мењати морфолошке и хидролошке особине станишта, састав и структуру вегетације; одредити намену другачију од заштитног зеленила; обављати све радове и активности, осим еколошке едукације и одржавања станишта, у складу са карактеристикама и капацитетом простора; одлагати отпад и опасне материје, уносити инвазивне врсте биљака и животиња.

За све активности на овим подручјима, укључујући одржавања и/или уређења просторне целине неопходно је прибавити посебне услове заштите природе.

Сврха заштите природе је обезбеђивање трајног коришћења и спречавања штетних поремећаја у природним срединама и обезбеђивање услова за њен развој.

Утврђене су следеће **мере заштите биодиверзитета**:

-неопходно је подизање високог заштитног зеленила око насеља према обрадивим површинама ради спречавања загађења насеља од еолске ерозије и ношених честица пестицида. Острва зеленила омогућавају опстанак угрожених врста међу којима су и заштићене врсте птица грабљивица, сисара, појединих водоземаца и гмизаваца, а зелени појасеви имају улогу ремизе за ловну дивљач и обезбеђују гнездилиште птицама певачицама које се хране на пољопривредним површинама;

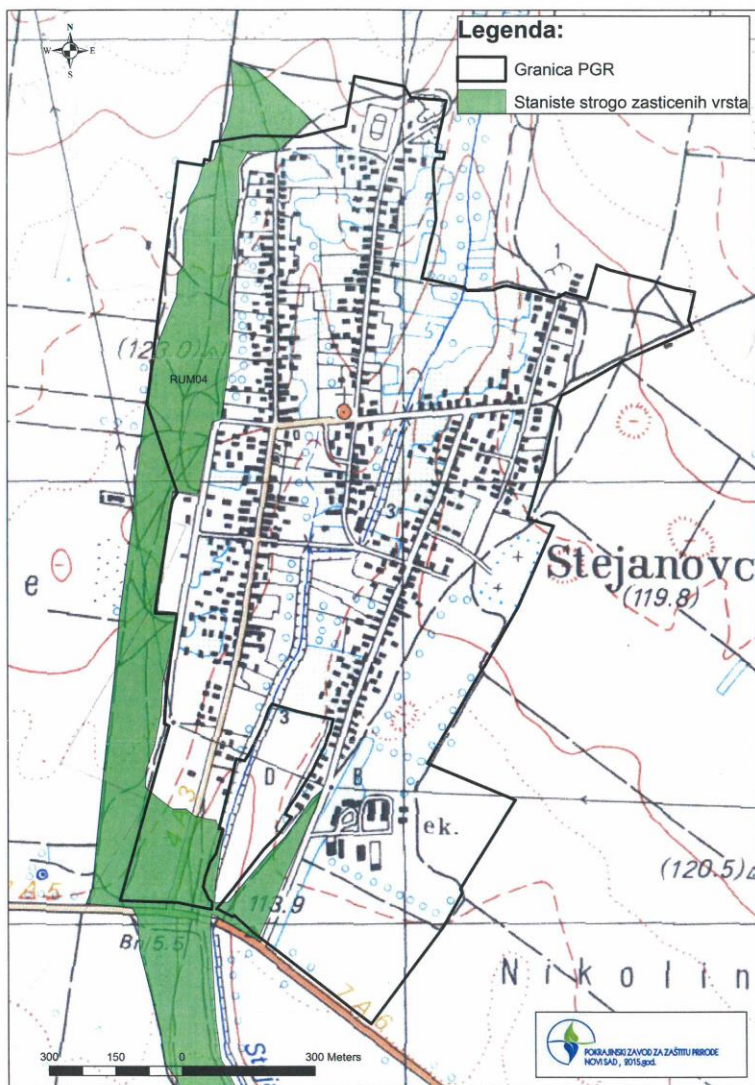
-заштита биодиверзитета насељеног места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина насеља веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинског подручју као и

сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан албедо обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршавање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају се температуре у летњем делу године (због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење), спречавају се елозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Под локалним климатским условима, лишћари имају значајан допринос у унапређењу квалитета ваздуха и побољшавању климатских карактеристика урбаних површина;

-спречавање уношења и контролисање или искорењавање оне стране врсте које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте. На нашим просторима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје, јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, западни копровић, дафина, пенсилвански длакави јасен, трновац, жива ограда, петолисни бршљан, касна сремза, јапанска фалоба, багрем и ибирски брест;

-пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Приказ станишта строго заштићених врста:



6.3 ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр.135/04, 88/10), планска решења урбанистичког плана су, кроз израду Извештаја о стратешкој процени утицаја, проверена са аспекта утицаја њихове реализације на животну средину, а на основу резултата анализе утврђене су мере за уређење и заштиту животне средине, односно мере превенције у поступку имплементације Плана и реализације планираних намена и мере за спречавање и отклањање постојећих и потенцијалних узрочника загађивања.

У оквиру постојеће и планиране намене потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

Мере заштите животне средине, утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине. Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- **Закона о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.

закон и 72/09 – др. закон и 43/2011 – одлука УС),

- **Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/2010),

- **Закона о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 36/09),

- **Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 54/92) и других важећих прописа у овој области.

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода, сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења, непријатне мирисе; а намерна : разне саботаже, такође наведена разарања и пре свега ратна разарања из ваздуха и са тла, и сл.).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на минимум, постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи грађевинских прописа, нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања, а за сеизмичке утицаје 8⁰ МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитетским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

Објекти и појединачни простори се опремају одговарајућим просторима и опремом за случај ратних дејстава у складу са условима које прописује надлежни орган НО.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 69/2005) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 84/2005).

Заштита земљишта и вода

Корисник земљишта код којих постоји могућност загађења, у обавези је да спроводи праћење квалитета подземних вода изградњом контролних пијезометара.

- Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском подручју тако и ван њега.

- Планирана депонија се измешта са постојеће локације, на повољнију локацију у атару где се задржава до изградње регионалне депоније. Планирана депонија мора испуњавати услове Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређење депонија отпадних материја (Сл. гл. РС, БР.54/92). Након изградње регионалне депоније, депонија планирана овим планом се мора санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

- Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.

- Прикупљање , евакуација и депоновање опасних материја мора бити у сагласности са Правилником о начину поступања са отпаcima који имају својства опасних материја, (Сл.гл.РС, бр.54/92)
- Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радној зони мора бити заштићено од негативних утицаја атмосфералија (ветра, кише)
- Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да не долази до стварања емисије и дифузне прашине.
- Проблем отпада који настаје као последица будућих активности у радној зони и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.
- Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.
- У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о неконтролисано одлагању отпадне амбалаже од средстава за заштиту биља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.

Неопходно је придржавати се следећих услова када је у питању заштита вода:

- Забрањено је у мелиоративне канале или друге отворене канале испустити непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају IIб класи.
- Предвидети сепаративни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода (расхладне воде и др.), посебно за санитарно фекалне и посебно за зауљене атмосферске воде
- У периоду док се не изгради јавна канализација, санитарно-фекалне отпадне воде се могу испустити у водонепропусне септичке јаме, без упијајућих бунара, (одговарајућих капацитета) уз одговарајући предтретман
- Водоснабдевање објеката планирати према условима надлежног комуналног предузећа.
- Како капацитет водоводне мреже не задовољава потребе напајања становништва пијаћом водом неопходно је планирати проширење капацитета истог изградњом бунара
- Заштита водотокова спроводиће се редовним одржавањем , обезбеђењем проточности и одговарајућег квалитета односно категорије воде, забраном упуштања отпадних вода и примарно непречишћених вода из насељске атмосферске канализације и поједних наслањајућих корисника, спречавањем загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

У границама обухвата плана основна превентивна мера је забрана делатности које могу да угрозе земљиште, надземне и подземне воде, односно код којих то не може да се предупреди одговарајућим техничким и другим мерама или је то нерационално.

У зонама породичне стамбене градње, земљиште и подземне воде су највише угрожене комуналним, и кућним отпадним водама и материјама. Стога је изградња канализације отпадних вода за насеље, као и изградња УПОВ-а, од изузетног значаја.

Према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите (Сл.гласник РС, бр. 92/2008) чл.3, подручје на ком се налази извориште мора бити заштићено од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и природни састав изворишта.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења

Смањење прекомерне загађености ваздуха у наредном периоду генерално ће се обезбедити забраном изградње потенцијалних загађивача у стамбеним зонама и већих загађивача у оквиру радне зоне,

уређењем саобраћајног система, коришћењем одговарајућих извора енергије и изградњом зелених површина.

У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета ваздуха.

За сваки конкретан пројекат производње у радној зони, у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирани услови емисије гасова из процеса, и даће се конкретна решења за смањење и елиминисање штетних утицаја на атмосферу.

Заштита од буке и вибрација

Бука и вибрације настају углавном од саобраћаја, али и деловањем неких других људских активности, радом пољопривредних машина, али је то углавном ван насеља.

Стамбене зоне ће се оптимално организовати у погледу густине настањености, изграђености и равнотеже између изграђеног и слободног простора, озелењавања.

Дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, СГРС, 54/92). Бука и вибрације настале неким другим човековим активностима (напр. прегласна музика у угоститељским и другим објектима...) морају се свести у дозвољене границе надзором и другим административним мерама.

Бука у будућим индустријским погонима може негативно да утиче на здравље и опште стање људи који раде у близини извора буке. Контролу звука је могуће постићи на следеће начине: редуковањем извора буке, умањењем звучног извора или заштитом реципијента (пријемника). Различитим техничким решењима могуће је умањити ниво буке који потиче од машина. Раднике у индустрији који су изложени буци неопходно је опремити опремом која ће их штитити од буке.

Планом предвиђено озелењавање насеља биће усмерено на повећање зелених површина, реконструкцију и уређење постојећих.

Мере заштите обалног и приобалног појаса

Ради очувања функционалности Стејановачког потока, неопходно је одржавати обалу мелиорационог канала и приобални појас ради несметаног пролаза и рада механизације која одржава канал и то у појасу минималне ширине 7,0м (у ванграђевинском подручју 14,0м). У овом појасу се не смеју градити никакви објекти, постављати ограде и сл.

Границе и намене земљишта, чији је носилац права коришћења ЈПВ „Воде Војводине“ Нови Сад, не могу се мењати без сагласности овог предузећа.

Саобраћајне површине планирати ван експропријације канала.

За евентуално уклањање или садњу вишегодишњег засада на водном земљишту, обавеза је кроисника да обезбеди посебну сагласност надлежног водопривредног предузећа.

Пољопривредно земљиште заштитиће се од сувишних вода реконструкцијом, доградњом и одржавањем система мелиорационих канала.

Заштиту од подземних вода обезбедити избегавањем градње на подручјима где је она висока, односно избегавањем градње подрума и сутерена, као и применом свих техничких мера заштите прописне хидроизолације у фази пројектовања и изградње и укупног уређења простора.

6.4 ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ

Мере заштите од вода - киша и поплава

Превелике и прејакe кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај и поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама. Плану треба да следи израда пројекта атмосферске канализације Стејановаца, на основу кога би се реконструисала и доградила постојећа мрежа.

Како подручје Стејановаца може бити угрожено поплавама неопходне су одговарајуће мере заштите од поплава али и постојећих надземних и подземних вода.

Мере заштите у случају земљотреса

На карти макросеизмичке рејонизације територија општине Рума се својим највећим делом налази у зони максимално могућег турског поремећаја тла од 8 ° МКС, па при пројектовању и изградњи објеката треба узети у обзир и третирати сеизмичност терена.

Ниска просечна спратност објеката у Стејановцима смањује могућност општих већих последица од земљотреса.

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса су уграђене у сама просторна решења ПГР-е : зонирање, оптималне густине насељености и степени изграђености, системи изградње, умерена спратност објеката, оптималне ширине улица где је то простор дозвољавао, прилази и пролази, обавезни пролази код приватних кућа у дубину парцеле, слободне и зелене површине за разне намене у случају потребе.

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

Територију општине Рума карактерише умерено-континентална клима с пеовлађујућим ветровима из правца запада (172 %о), северозапада (170 %о) и југоистока - кошава као најучесталији (242 %о). С/з ветар с просечном брзином од 3,6 м/сек је најјачи, док највећу опажену брзину има западни ветар (32,6 м/сек - 117,4 км/х) и то је олујни ветар који може повремено да изненади.

Снажни ветрови и олује могу да поруше објекте, сломају дрвеће, покидају инсталације и посредно изазову пожаре, зими да направе непроходне сметове. Заштита у урбанистичко-грађевинском смислу односи се на планирање положаја улица и објеката у односу на ветар, планирање и подизање зелених заштитних појасева и пројектовање и извођење објеката отпорних на утицаје ветра.

Веће и дуже снежне падавине, као и лед такође могу да угрозе објекте, инсталације и саобраћај. Осим грађевинских, урбанистичке мере заштите у овом случају односе се на обезбеђење заштитног зеленила и техничких елемената за заштиту од наноса и поново на систем саобраћајница које треба да имају алтернативне правце, могућност лаког успостављања проходности, док ће се блажим падовима ублажити утицај поведице.

Утицај града предупредиће се техничким средствима (противградна заштита), као и употребом одговарајућих материјала за изградњу објеката.

Мере заштите од експлозија и пожара

С обзиром да простор Стејановаца не представља густо изграђену средину, угроженост од пожара није изражена, иако је подручје незаштићено од ветрова јер је окружено њивама, са којих је могуће преношење ватре при сезонском паљењу стрњике. Због заштите од неповољних ветрова, планира се озелењавање површина дуж граница грађевинског подручја.

У Стејановцима је у разним зонама различита угроженост од пожара. У радним зонама због самог технолошког процеса, складиштења разног материјала, горива и материја, у зонама старе породичне градње због густине изграђености, објеката од лошијег материјала, код пољопривредних домаћинстава и због смештаја лако запаљивих материја (сено, слама, жито ...).

Радне зоне су издвојене од стамбених неизграђених површинама као противпожарним преградама. У оквиру радних комплекса водиће се рачуна о степену изграђености, висини објекта, положају објекта, избору квалитетног и ватроотпорног материјала, обезбеђењу противпожарних комуникација и хидрантске мреже. Ватроосетљиви комплекси и објекти морају бити изоловани од осталих садржаја и противпожарно обезбеђени. Сва складишта лако запаљивих материјала морају бити лоцирана ван зона становања и центра.

На парцелама породичне стамбене градње и даље ће се условљавати одговарајући пролаз у дубину парцеле и прописна удаљеност разних помоћних и других објеката од стамбених, што се посебно односи на пољопривредна домаћинства. Посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене.

Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима. У привредним комплексима условљава се обезбеђење

противпожарних путева, односно интерних саобраћајница (код блоковског уређења). У начелу, паркинге треба груписати за 5-7 возила с размаком између група.

Код израде планова разраде и урбанистичких услова, непосредно ће се примењивати противпожарни прописи, стандарди и нормативи.

Заштита од интереса за одбрану

Израда и спровођење овог ПГР-е између осталог подразумева утврђивање, разраду и примену урбанистичких и посебних мера и услова заштите од интереса за одбрану, чиме је обухваћено подручје ПГР-е, грађевинско подручје, па до појединачних локација и парцела.

Мере и услови заштите дате у предходним тачкама великим делом припадају овим мерама и условима.

Саобраћајна мрежа, као битан елемент у овом домену, је развијена. Систем улица у насељу је углавном ортогоналног типа. Улична мрежа Стејановаца се преко два саобраћајна прикључка повезује на државну транзитну мрежу (регинлани пут II реда бр. Р-106). Овај ефикасни систем, даље ће се развијати, а уз обезбеђење оптималних ширина коридора, усавршаваће се и технички елементи путева односно улица.

Систем инфраструктуре мора бити прилагођен и потребама ванредних па и ратних околности. Један од најзначајнијих је водоводни систем, који сем више изворишта и вишеструког тока напајања, мора имати и алтернативна решења, попут развоја мреже субартерских бунара с испумпавањем воде ручно или путем електроагрегата и обезбеђење аутоцистерни за воду. Употребљиви копани бунари морају се чувати од све присутнијег уништавања и загађења.

Систем фекалне канализације је осетљив као потенцијални извор заразе и епидемија, тако да се морају предвидети санитарно-хигијенске мере и услови за изградњу и уређење масовних, групних и појединачних санитарних пунктова.

Ортогонални систем улица - у духу предходног, штити се у смислу задржавања постојећих уличних коридора, односно уличних регулационих линија, с евентуалним проширењима на појединим потезима и евентуалним пробијањем попречних улица, уколико то конкретни план разраде буде утврдио.

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим објектима, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, пећине и други природни објекти.

7. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације је основни документ на коме се заснива даљи просторни развој, изградња и уређење простора на подручју ПГР-а.

Даље спровођење Плана генералне регулације насеља вршиће се на два начина и то:

- **непосредним спровођењем** према урбанистичким условима утврђеним овим Планом (Локацијски услови, Пројекат парцелацији и препарцелације, Геодетски елаборат исправке границе суседних парцела)
- **на основу урбанистичких планова и пројеката разраде** (планови детаљне регулације, урбанистички пројекти архитектонске разраде, јавни урбанистичко-архитектонски конкурси)

7.1 ПОДРУЧЈА НА КОЈИМА СЕ СПРОВОДЕ ПРАВИЛА УТВРЂЕНА ОВИМ ПЛАНОМ

Непосредно спровођење плана генералне регулације могуће је у зонама (блоковима или деловима блокова) за које је овим Планом одређена намена површина и локацијски услови за изградњу и уређење, прецизно дефинисана регулација, а за које није утврђена обавеза израде урбанистичких планова и пројеката разраде. Непосредно спровођење подразумева директно издавање урбанистичко-техничких докумената.

7.2 ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ДАЉА РАЗРАДА И ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом су дефинисане целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама за које ће се утврдити правила за уређење и изградњу.

Дефинисаће се блокови (зоне, целине) за које ће се условити даља разрада :

- **плановима детаљне регулације**, за радне зоне као и зоне и објекте где је потребно утврдити нову регулацију (формирање саобраћајница, проширење коридора саобраћајница односно улица) односно за:
 - део блока 2-4 (проширење гробља)
 - блок 2-7 (радна зона) и делови блока 1-4 (радна зона, становање) и 1-3 (зону пречистача отпадних вода, становање)
 - део блока 4-1 (проширење становања) и блок 4-3 (новопланирна зона становања и проширење зоне спорта и рекреације)
 - делове блокова 3-2 и део 3-6 (намењеним за Спомен парк)
 - зону сточног гробља (проширење постојеће локације)
 - делове насеља где је потребно извршити разграничења јавног од осталог грађевинског земљишта (у случају дефинисања нове регулације када није предвиђена овим Планом нпр.: ради издвајања нових јавних површина у циљу изградње објеката јавне намене, ради формирања нових улица или других јавних површина (трга, сквера, парка), ради накнадно планиране изградње комуналне и енергетске инфраструктуре, ради утврђивања детаљне регулације Стејановачког канала и сл.).

Смернице за израду наведених планова које нису обухваћене овим планом, у правилима уређења и грађења, садржане су у **Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** "Службеном гласнику РС" бр. 22/2015 као и у **законским прописима, тј. нормативима за одговарајућу делатност.**

- **урбанистичким пројектом** за парцеле на којима се планирају сложени садржаји, као што су већи пословни објекти у зони становања, радни комплекси -производне објекте мале привреде, складишта, магацине и сл., сложеније намене или специфични објекти који захтевају посебну проверу у зони централних садржаја (нпр. планирање комуналних садржаја у зони центра - зелене пијаце), објекти од јавног значаја (нове комплексе културе, спорта, рекреације, туризма, здравства, образовања, администрације, верски објекти...), већи садржаји компатибилне намене који се граде у оквиру појединих зона ради провере урбанистичко архитектонских параметара и уклопљености у окружење (нови компатибилни садржаји у

оквиру зоне становања: туризам, угоститељство, здравство, садржаји спорта и рекреације, верски објекти и сл.), уређење површина јавног зеленила...;

- **јавним урбанистичко-архитектонским конкурсима** – како у обухвату Плана нема локација за које се обавезно расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, као основ за даљу реализацију (израду пројектно-техничке документације, изградњу и уређење), јавни архитектонски или урбанистички конкурс се може расписати кад год се за то појави потреба или инвеститор покаже интерес. Ово се нарочито односи на јавне и репрезентативне објекте и садржаје, као што су уређење Спомен парка, трга и зелене пијаце у центру, затим изградња спортско-рекреативног објекта – фискултурне дворане, реконструкција, ревитализације и пренамена објекта који су под заштитом као споменици културе и слично након дефинисања конкретних потреба и намена, као што су парцеле са објектима са претходном заштитом и објекти друштвеног стандарда (основна школа, амбуланта, дом културе, локална администрација, пијаца...) и сл.

7.3 ОГРАНИЧЕЊЕ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

У простору обухвата плана, на локацијама за које је предвиђена даља урбанистичка разрада плановима детаљне регулације до доношења односно усвајања истих, забрањује се градња нових објекта и реконструкције објекта (изградња објекта или извођење радова којим се мења стање у простору).

8. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

8.1 Инжењерско-геолошки услови изградње

Насеље Стејановци је лоцирано у поточној долини на лесној заравни. Долина канала је уска и стрма и није пружаја повољне услове за развој насеља, те је насеље настало и данас се формира на вишем терену источно и западно од поточне долине, на надморској висини изнад 115м.

С обзиром да се цело насеље, па и атар налази на падинама Фрушке горе то се све геолошке карактеристике њених нижих делови односе и на насеље Стејановци.

Из тих геолошких и геоморфолошких карактеристика проистиче и сеизмичност. Приликом изградње објекта у неопходно је поштовање инжењерско-техничких и заштитних мера предвиђених за зони максималног трусног померања тла од 8°МЦС скале.

Кроз насеље пролази Стејановачки поток (канал) тако да у целости има добро површинско одвођавање. Прва (фреатска) издан у том делу Фрушке горе је сиромашна, јер се слабо прихрањује са површине. Атмосферске падавине углавном се сливају кроз поток у ниже делове територије општине. Подручје насеља са атаром у целости је оскудно подземним водама а ниво осцилације је најчешће на дубинама испод 4,0м.

Сходно горе наведеном насеље није значајније угрожено од подземних и површинских вода, али при изградњи подземних етажа (подрума, сутерена) потребно је испунити све техничке услове за максимално обезбеђење објекта од негативних утицаја подземних вода (пројектовањем и извођењем прописане хидроизолације с одговарајућим материјалима).

Приликом пројектовања значајнијих инвестиционих објекта, објекта већих димензија и сложенијих намена обавезно је испитивање носивости тла.

8.2 Мере енергетске ефикасности

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије.

Планом генералне регулације насеља Стејановци предвиђене су следеће мере за остварење енергетске ефикасности на површинама јавне намене:

-изградња пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења комуникације унутар насеља и смањење коришћења моторних возила;

-подизање улучног зеленила ради смањења загревање тла тј. ради стварања бољих микроклиматских услова за живот и рад;

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније коришћењу и одржавању објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);

- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;

- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;

- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;

- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;

8.3 Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 19/12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS V. A9. 204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати, тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима приступачности.

8.4 Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планирана за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу (у зависности од техничко-технолошког решења система грејања могуће је загревање објеката обезбедити из сопствених извора, нпр. применом других енергената, обновљивих извора енергије, а све уз обавезно поштовање мера заштите животне средине). Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

1) у зонама породичног становања, спортских објеката и терена и за верске објекте, снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски

колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом се може вршити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);

2) за јавне службе, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда;

3) претежно за пословање и радне зоне, снабдевање водом може се решити и преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе технолошког процеса за који се користи. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом локалних извора (агрегата) и обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);

8.5 Услови за приступачност и прикључење на саобраћајну мрежу

Правила за прикључење на транзитну саобраћајну мрежу

Саобраћајни прикључак планирати у складу са чл. 37 Закона о јавним путевима, односно уз сагласност управљача пута. Сагласност садржи нарочито: посебне услове изградње, потребну саобраћајну сигнализацију и опрему.

Услови за приступ парцели и паркирање

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле.

Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле ("нужни пролаз") за изузетне потребе - опште (пожар, санитетско возило) и посебне - везане за делатност на парцели.

Парцеле породичног становања:

- Колски приступ на јавни пут за парцеле породичног становања мора бити мин ширине 3,0м (оптимално 3,5м).
- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 2,5м или кроз покривени колски пролаз ("ајнфорт") ширине 3,0м, висине 4,0м.

Парцеле породичног становања са пољопривредним газдинством:

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 4,0 м, односно у складу са габаритима пољопривредне механизације поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 5,5 м).

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

Парцеле у радној зони:

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 6,0 м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5 м). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

8.6 Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Објекат са више улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода. За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт.

Водомерни шахт изградити на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Где је могуће прикључење будућих корисника извршити на постојеће цевоводе, у супротном прикључење будућих корисника извршити на најближи продужетак водоводне мреже, а у свему према сагласности надлежног предузећа.

Снабдевање индивидуалних (неиндустријских објеката) водом могуће је из бунара прве водоносне издани, под условом да се не погорша режим ових вода у широј околини.

Технолошке потребе за водом пољопривредних економија и привреде морају се обезбедити из сопствених бунара.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

8.7 Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак извести са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Прикључење будућих корисника извести на најближи фекални цевовод, а у свему према сагласности надлежног предузећа.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

8.8 Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти који имају потребу за мањом количином ел. енергије (стамбени, стамбено пословни, мањи пословни објекти) прикључују се на постојећу, или планирану, надземну нисконапонску мрежу, прикључују се увек подземно, каблом одговарајућег пресека, повученог са најближег стуба нисконапонске мреже. Објекти који имају већу потребу за ел. енергијом, прикључују се посебним нисконапонским каблом из најближе трафостанице, или средњенапонским каблом, који повезује сопствену са постојећом трафостаницом. За полагање ових каблова користити постојећи коридор резервисан за електроенергетску мрежу.

8.9 Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу, односно планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба.

Прикључак на мрежу гасовода и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) испројектовати и изградити према условима дистрибутивног предузећа.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем снабдеваће се топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем алтернативних и обновљивих извора енергије.

8.10 Услови за прикључење на телекомунациону мрежу

Телекомуникациони прикључци изводе се увек подземно са постојеће надземне, или подземне мреже. Прикључни ормарићи постављају се поред тротора и могу се користити за више објеката.

КДС прикључци изводе се надземно са стубова НН мреже, ако су на њих постављени, или подземно, ако је КДС изведен подземно. Приликом преласка преко саобраћајнице, водити рачуна о сигурносној висини, с обзиром на ред пута, преко кога прелази.

8.11 Услови за уређење слободних и зелених површина

Озелењавање простора у обухвату плана треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Паркови

У насељу не постоји ни једна површина која испуњава услов да буде парк. У наредном периоду требало би простор опредељен планским документом за ову категорију зелених површина привести намени и уредити у складу са техничким нормативима за пројектовање оваквих врста површина.

Унутар простора намењеног за парк, а с обзиром на просторну концепцију истог де је простор парка раздвојен саобраћајницом на две независне целине, могуће је формирање две различите амбијенталне и пејзажне целине.

Читава површина парка се намењује пасивној рекреацији, док активну рекреацију треба обезбедити само за децу. На целокупној парковској површини не планирају се објекти трајног карактера, једино постоји могућност постављања салетла уз веће травнате површине.

Неопходни садржаји су: парковски мобилијар, чесме, фонтане, јавни тоалет и сл. Такође је неопходно створити засену и одморишта за посетиоце формирањем групација високог дрвећа, дрвореда и различитих типова пергола.

Постојећу квалитетну вегетацију треба максимално сачувати уз редовно одржавање, а допуну вегетације извршити коришћењем декоративног високог, средњег и ниског биљног асортимана.

Скверови

У ову категорију спадају зеленило тргова, скверови дуж улица и скверови на пресецима улица. Постојеће површине из ове категорије се задржавају и у плану је да се озелене нови простори.

Улично зеленило

Свака улица треба да је озелењена како би обезбедила повезивање свих зелених површина у насељу и ван њега у јединствени целовити систем. Потребна је реконструкција постојећих дрвореда и подизање нових.

Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине саобраћајница, дрвореди ће бити једностранни или двострани.

Улице ужих профила садржаће дрвеће мањих и ужих крошњи или пак шибље обликовано као високостаблашице.

Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке.

Паркинг простор требало би покрити крошњама листопадног дрвећа. За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрвеоредне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде 8-10м, у зависности од врсте дрвећа. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту.

Дуж фреквентних саобраћајница, неопходно је формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке у комбинацији са жбуњем.

Заштитно зеленило

У виду широких потеза формираће се на свим просторима где за то постоје услови и треба да се везује са зеленилом атара. Заштитни зелени појасеви у насељском ткиву ублажавају дејство негативних појава, али и повећавају масив зеленила.

Ширина заштитног појаса зависи од низа чинилаца, као и просторних могућности, а учешће високог зеленила треба да буде до 80%.

Зеленило осталих намена

Ова категорија зеленила обухвата поред радних зона које су доминантне, просторе са објектима образовања, локалне управе и културе (школске објекте, Дом здравља, предшколску установу, Дом културе, Ватрогасни дом, Пошта...), верске објекте, спортско-рекреативне површине, просторе комуналних намена (гробље, пољопривредну и зелену пијацу, пречистача употребљених вода...) и сл. У зони радних комплекса тежиће се што компактнијој зони изолације у циљу спречавања загађења осталог простора, односно простор ће се обогатити зеленилом, посебно у ободном делу према околним наменама тј. становању, и то у виду зеленог заштитног појаса (као у блоку 1-4). Приликом озелењавања комплекса, блокова тј. локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примере егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних врста.

Минимална површина зеленила у овим зонама је 25% од величине комплекса. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама.

За остале горе наведене намене заступљеност зеленила ће се одређивати у складу са нормативима за дату делатност (школски комплекс, предшколску установу, дом здравља, спортско-рекреативне површине, просторе комуналних намена и др.)

Вртови и баште око породичног становања као категорија зелених површина не сврставју се у општи фонд насељског зеленила, али заузимају видно место у укупном фонду зеленила насеља. У новоформираном блоку 4-3 у зони породичног становања (уз западну и северну границу предметног блока тј грађевинског подручја) формиран је појас заштитног зеленила у коме је забрањен сваки вид изградње објеката, тј. дозвољено је само подизање заштитног зеленила.

Све слободне површине, унутар парцела намењених становању, преостале након изградње објеката и површина са тврдим застором, потребно је уредити као зелене површине (појединачно дрвеће, травњаци, цветњаци и сл.) на основу жеље инвеститора а према решењу пројектанта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛИ

Зона централних садржаја

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

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

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

На парцели објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) градња других и помоћних објеката ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга (зелена пијаца) и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени.

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

Зона становања

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

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

Градња других објеката на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

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

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

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, туризма, спорта и рекреације, као и услужних делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, делатности верских организација и др., ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t, односно максимална висина силоса може бити 12,0m), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. Држање стоке ће се регулисати општинском одлуком. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, потребно је за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације израдити урбанистички пројекат. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

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

Радне зоне

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

Други објекти: у зависности од величине парцеле и потреба производно-технолошког процеса, могу се градити пословни, производни и складишни објекти, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије, као други објекти на парцели уз главни објекат одговарајуће (горе наведене) намене. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката.

Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

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

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

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

Спортско-рекреативна зона

Простор спортско-рекреативне зоне је намењен за активну рекреацију, тј највећи део простора је резервисан за спортски терен, а пратећи садржаји који се могу јавити на парцели су свлачионице, тушеви, мокри чворови, надстрешнице, ограде и сл.

За уређење и изградњу простора унутар ове зоне условљава се израда Плана детаљне регулације.

Верски комплекс

Главни објекат: верски објекат – храм.

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

Породични стамбени објекат може имати максимално две стамбене јединице.

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

Делатности које се могу дозволити су: вршење верске службе у храму, пословне просторије – канцеларије црквене општине или парохијски дом и примерене пратеће активности у склопу комплекса.

Градња других објеката на парцелама објеката који су споменици културе (Српска православна црква - непокретно културно добро) ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Зоне комуналних садржаја

У плану генералне регулације насеља Стејановци издвојене су зоне комуналних садржаја (гробље, зелена и пољопривредна пијаца, пречистач отпадних вода...). У оквиру ових зона могу се градити објекти искључиво за ту намену, а све у складу са нормативима за одређену намену, тј. делатност. Изградња осталих објеката је искључена. Изградња комуналних објеката вршиће се на основу урбанистичког пројекта архитектонске разраде односно на основу Плана детаљне регулације (за зону Пречистача отпадних вода).

10. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Зона централних садржаја

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

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

На парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом), парцелација, препарцелација и формирање грађевинске парцеле су ограничени у складу са условима Завода за заштиту споменика.

Зона становања

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат и објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m), а минимална површина је 500,0m² (2x250,0 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 250,0 m²;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m, а минимална површина 600,0 m²;
- за грађевинску парцелу намењену за чисто пословање минимална ширина фронта парцеле је 16,0m, а минимална површина 600,0 m²;
- услови за парцелацију и препарцелацију на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничени су у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Радна зона

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

Површина грађевинске парцеле износи за услужне делатности, производњу и прераду минимално 800,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 16,0 m.

Спортско-рекреативна зона

Величина парцеле у зони спорта и рекреације мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене (спортски терен) односно приликом планирања пратећих садржаја неопходно је водити рачуна да планирани склоп чини једну функционалну целину пројектовану у складу са нормативима за ову врсту делатности, тј. уз обезбеђење дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености.

Верски комплекс

У принципу, задржава се постојећа парцелација. Код евентуалне препарцелације, минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m, а минимална површина парцеле је 800,0 m².

11. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Зона централних садржаја

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објект се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објект повлачи у дубину парцеле за мах. 6,0 m.

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

Објект се гради на минимално 1,0m од границе парцеле ближег суседа (изузетно дозвољава се постављање на удаљености мањој од 1,0m од бочне границе ближег суседа или на самој граници са суседом, уз обавезну писмену сагласност суседа оверу у суду, при чему је неопходно испоштовати услов минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објекта, али не мање од 4,0m), односно на минимално 3,0m од границе парцеле даљег суседа.

На парцелама објекта који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле је ограничен у складу са условима Завода за заштиту споменика.

Зона становања

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објект се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена за максимално 6,0m од исте, или на удаљеност на коју је постављено више од 50% објекта у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу удаљеност уколико специфични услови објекта или парцеле то захтевају.

По изричитој жељи власника могуће је повлачење новог стамбеног (стамбено/пословног, пословно/стамбеног, пословног) објекта и на већу удаљеност од 6,0m од регулационе линије (максимално 10,0m уколико то микролокацијски услови дозвољавају – не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објект не може бити лоциран у зону изграђених „прљавих“ и пољопривредних објекта ; постојећи објекти постављени на већој удаљености од 10,0m од регулације задржавају се као у затеченом стању), уз упозорење инвеститору да објект залази у зону помоћних/радних објекта који имају првенство изградње на овим деловима парцеле парцеле.

На минималну удаљеност од 10,0m у односу на регулациону линију (у зони „прљавих“ објекта) постављају се пратећи објекти – производни и складишни као и „прљави“ економски и помоћни објекти.

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

Објект се гради на минимално 1,0m (изузетно дозвољава се постављање на удаљености мањој од 1,0m од бочне границе ближег суседа или на самој граници са суседом, уз обавезну писмену сагласност суседа оверу у суду, при чему је неопходно испоштовати услов минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објекта, али не мање од 4,0m) од границе парцеле ближег суседа, односно на минимално 3,0m од границе парцеле даљег суседа.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле на парцелама објекта који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Радна зона

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

Бочне грађевинске линије се утврђују на мин. 5,0m од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10,0m; на тај начин ће се уз ограде комплекса (односно границе са суседним комплексом) формирати заштитни зелени појас мин. ширине 5,0m; изузетно удаљеност објеката од ближег суседа може бити на мин. 2,0m од границе са суседом уколико су задовољени услови противпожарне заштите (међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора бити већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.), односно уколико не постоји потреба за успостављањем кружног тока на парцели.

Задња грађевинска линија за све парцеле је мин. 2,0m удаљена од границе са суседом.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на 10,0 m од бочне границе парцеле, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја. У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

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

Спортско-рекреативна зона и Зона комуналних садржаја

Грађевинске линије за парцеле у Зони спорта и рекреације и зони комуналних садржаја (гробље, пречистач, сточна јама) дефинисаће се Плановима детаљне регулације односно на локацијама где је установљена регулациона линија урбанистичким пројектом и на основу законских прописа тј. норматива за одређену делатност.

У зони пречистача отпадних вода је обавезно према постојећем и планираном становању формирати појас заштитног зеленила одговарајуће ширине (ширину појаса установити на основу урбанистичке анализе приликом израде Плана детаљне регулације).

Верски комплекс

Предња грађевинска линија главног објекта се поклапа са регулационом линијом. Помоћни објекти се граде иза главног објекта.

Објекат се гради на минимално 1,0m од границе парцеле ближег суседа (изузетно дозвољава се постављање на удаљености мањој од 1,0m од бочне границе ближег суседа или на самој граници са суседом, уз обавезну писмену сагласност суседа оверу у суду, при чему је неопходно испоштовати услов минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објекта, али не мање од 4,0m), односно на минимално 3,0m од границе парцеле даљег суседа.

12. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Зона централних садржаја

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 70%, док је за парцеле намењене преосталом становању 60%.

Највећи дозвољени индекс заузетости на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Зона становања

Индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 50%.

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Код постојећих парцела површине до 300м² (на парцели је могуће применити атријумско решење где ће се у склопу наћи и основни помоћни (пратећи) објекти (гаража и остава за огрев и сл.) индекс заузетости је максимално 70%, односно индекс изграђености је 0.8.

Индекс заузетости парцеле на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Радне зоне

Индекс заузетости парцеле је максимално 60%.

У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Спортско-рекреативна зона и Зона комуналних садржаја

Максималан дозвољен индекс заузетости за парцеле у Зони спорта и рекреације и зони комуналних садржаја (гробље, пречистач, сточна јама) дефинисаће се Плановима детаљне регулације односно на локацијама где је установљена регулациона линија урбанистичким пројектом и на основу законских прописа тј. норматива за одређену делатност.

Верски комплекс

Индекс заузетости парцеле је максимално 50%.

У склопу парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

13. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Зона централних садржаја

У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат макс. П+2+Пк (са или без подрума / сутерена);
- За помоћни објекат макс. П+Пк,

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

Највећа дозвољена спратност објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- минимална кота пода приземља пословних (радних просторија) је 0,20м од коте тротоара (или околног терена)
- кота приземља може бити највише 1,2м виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2м од планиране коте уличног тротоара.

Зона становања

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+2+Пк (са или без подрума / сутерена);

- самостални пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк (са или без подрума / сутерена);
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку)
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље).

Највећа дозвољена спратност објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

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

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута
- минимална кота пода приземља пословних (радних просторија) је 0,20м од коте тротоара (или околног терена)
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Радне зоне

У зони радних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни објекат је спратности од П до макс. П+2+Пк (са или без подрума / сутерена) ; У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (до макс. П+3; са или без подрума / сутерена) када пословни објекти представљају просторно-визуелне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1 (са или без подрума / сутерена) , уколико то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље); У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност П+1 (са или без подрума / сутерена) уколико то технологија захтева.

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

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- минимална кота пода приземља пословних и производних објеката је 0,20м од коте тротоара (или околног терена) а зависиће од технолошко-техничких захтева производње
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Спортско-рекреативна зона

Највећа дозвољена спратност пратећих/помоћних објеката је П (приземље).

Верски комплекс

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

14. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

Рушење објекта могуће је због: дејства више силе – природних непогода, угрожености статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, објеката који нису на евиденцији заштите културног, историјског и архитектонског наслеђа објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиру објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичност (темеља, конструктивних елемената, заштите од природних фактора – топлотних разлика, атмосферичности, ветра и сл.)

Реконструкција постојећих објеката (потпуна или делимична) може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом; одобраваће се у сврху враћања објекта у првобитно стање или побољшања функционално-техничких карактеристика објекта; делимична реконструкција може се по захтевима одобрити у више наврата, с тим да се код достигнутог обима предвиђеног за потпуну реконструкцију, подразумева да се последњи захтев односи на потпуну реконструкцију; потпуна реконструкција постојећег објекта новим (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели.

Доградња постојећих објеката је могућа до дозвољеног степена заузетости и изграђености (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације; доградња над објектом је могућа до дозвољене спратности уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења.

Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом, а одобраваће се у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У складу са Законом о планирању и изградњи, поред горе наведених радова могући су санација, инвестиционе одржавање и текуће одржавање постојећих објеката.

Обнова, реконструкција и доградња објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе. За потребе верског комплекса, евентуална корекција постојећег верског објекта у погледу висине или неопходне доградње одредиће се такође посебним условима надлежне установе за заштиту, обзиром да је постојећи храм у обухвату Плана непокретно културно добро.

15. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Зона централних садржаја

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

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

Минимална међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања. Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објеката, не може бити већа од висине главног објекта.

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

Градња других објеката на парцелама објеката који су споменици културе ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Зона становања

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

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија (осим отвора за потребе вентилације и нужног осветљења са минималном висином парапета 1,8m и максималном површином до 0,8m²).

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

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

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања (односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа и уз услов да се вода са крова своди у сопствено двориште).

Економски објекти се обавезно граде у економском делу парцеле, који је обавезно одвојен и формиран у задњем делу парцеле, односно иза стамбеног дворишта.

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

Други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле (односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа и уз услов да се вода са крова своди у сопствено двориште), као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

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

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

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

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

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m (односно у складу са противпожарним условима за ову врсту објеката).

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

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

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m (односно у складу са прописима и нормативима за дату делатност, тј. за одређену

врсту спорта) од границе парцеле и ако се изводе у равни терена се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

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

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије. Суседне грађевинске парцеле могу се оградајивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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

Спортски терени се оградају транспарентном оградом тако да њена висина буде усклађена са потребама и карактеристикама спорта којем су намењени.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Радна зона

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

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

Радни комплекси могу се оградајивати пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне оgrade.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.

Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван оgrade, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

Капије и врата на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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

Верски комплекс

Основни услов за изградњу других објеката је да минимална међусобна удаљеност објеката (изузев објеката у низу) не буде мања од половине висине вишег објекта.

Минималну удаљеност других објеката од верског објекта – храма (који је непокретно културно добро) одредиће посебним условима надлежна установа за заштиту.

16. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Зона централних садржаја

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, или изузетно, ако се то не може остварити, посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености

пролаза преко те парцеле(а). Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

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

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

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

Зона становања

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, или изузетно, ако се то не може остварити, посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле(а). За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m.

За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са габаритом меродавног возила које се користи. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

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

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

Радне зоне

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице или изузетно, ако се то не може остварити, посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле(а). За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,5 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине према меродавном возилу тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарнезаштите.

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

- за пословне објекте – мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора
- за производне, магацинске и индустријске објекте – мин. једно паркинг место на 200m² корисног простора,

односно број паркинг места за планиране објекте у радној зони у свему мора бити у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују.

Спортско-рекреативна зона

За грађевинску парцелу намењену спорту и рекреацији мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колска саобраћајница прилаза парцели је минималне ширине 3,5m, док је пешачки прилаз парцели минималне ширине 1,5m.

Паркирање за потребе ове зоне, уколико није могуће решити у оквиру припадајуће парцеле, може бити организовати на површини јавне намене, тј. у оквиру уличног коридора, а све у складу са нормативима за ову врсту делатности, односно у складу са правилима и условима уређења и грађења која ће се дефинисати приликом израде плана детаљне регулације за блок 4-3.

Верски комплекс

Користити постојеће колске и пешачке прилазе парцели, а код реконструкције обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачку стазу ширине мин. 1,5 m.

Паркирање возила вршити ван парцеле, у склопу уличног коридора или најближег јавног паркинга. Изузетно, у случају када се на парцели налази стамбени објект (стан за свештеника), дозвољена су максимално два паркинг/гаражна места на парцели.

17. АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите (објекте градити од негоривих материјала).

Конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240).

Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл.лист СЦГ бр.31/2005). Уз објекте повећаног ризика од пожара (одговарајуће пословне, производне, складишне објекте и др.) морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

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

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

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

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

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

Пожељна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп.

Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (код истурене кровне баце или повучене поткровне етаже).

Висина надзидка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $h=1,8$ m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице, а одређује се према конкретном случају.

Светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40 (оптимално 2,70m), пословних просторија треба да буде начелно 3,0m односно зависно од планиране делатности, помоћних просторија (у функцији становања – оставе, гараже) мин 2.2m односно код помоћних просторија у функцији пословања и рада мин. светла висина се одређује у складу са нормативима за планирану делатност.

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

Такође у зони централних садржаја пројектном документацијом предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима.

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

18. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Уколико се објекти наслањају инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције целокупног постојећег објекта. Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушаваља истог (за половину висине вишег објекта односно за објекте са потенцијално угрожавајућом наменом за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Према суседу на мањој удаљености од 2,5м се могу предвидети већо отвори само са фиксним мат стаклом, луксфер призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице, магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење просторија чији је парапет минималне висине 1,80м од пода просторије. Такође, на зиду који је лоциран на заједничкој међи са суседом не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m².

Такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

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

У радној зони на свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.

Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

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

19. ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКАТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у зонама (блоковима) са дефинисаним наменама није могућа изградња објеката друге, непланиране намене.

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена, супротних ближем окружењу.

У зони централних садржаја забрањена је изградња објеката за узгој стоке (узгоја за тржишну производњу и за сопствене потребе).

Није могућа изградња објеката у зонама дефинисаних намена уколико парцела нема потребне, напред наведене елементе (излаз, директан или индиректан преко друге парцеле, на улицу, потребну површину и облик);

На грађевинским парцелама површина до 500,0м² намењених породичном становању није могуће изградити два стамбена објекта.

На грађевинским парцелама малих површина до 500,0м² у зонама породичног становања није могуће изградити засебно стамбени и пословни објекат.

У зонама становања не могу се градити производни објекти који својим капацитетом могу да угрозе основну намену, фарме за узгој стоке, клинице, објекти за паковање и препакивање заштитних средстава и други објекти неодговарајућих намена.

У зони становања не могу се градити објекти који производе прекомерну буку и објекти који на било који начин нарушавају животну средину.

У радним зонама не могу се градити објекти који су према Закону о заштити животне средине означени као загађивачи односно објекти који на било који начин представљају стварну или потенцијалну опасност по човека или његову околину.

У зонама комуналних објеката не могу се градити други објекти осим оних који су предвиђени наменом, односно објеката компатибилне намене.

У грађевинском подручју није могуће градити објекте који својом наменом угрожавају или загађују човекову околину, или су у супротности са Извештајем о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада.

20. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

Посебни услови за изградњу објеката могу да се јаве за специфичне, сложене намене пословних и производних објеката.

За такве објекте инвеститор ће обавезно доставити идејно решење са прецизно дефинисаном наменом објекта, свим могућим садржајима, у објекту и на працели, организацијом размештајем објеката и свим другим подацима везаним за делатност која ће се одвијати у пословном, производном објекту (комплексу).

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора (с тим да свака фаза мора да представља једну функционалну целину, потпуно саобраћајно и инфраструктурно опремљену).

Процена утицаја објекта на животну средину радиће се за објекте уколико се објекат налази на Листи објеката за које је неопходна израда Студије о процени утицаја на животну средину.

На основу општих и посебних услова, уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) сачиниће се посебни услови за изградњу.