



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ
ЗРЕЊАНИН

ПЛАН
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
насељеног места
ЧЕНТА



ЗРЕЊАНИН
2026



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ
ЗРЕЊАНИН**

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ насељеног места ЧЕНТА
ФАЗА ИЗРАДЕ ПЛАНА	ПЛАН
НАЗИВ ДОКУМЕНТА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОСИЛАЦ ПЛАНА ИЗРАДЕ	ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ ГРАДСКА УПРАВА ЗРЕЊАНИН
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ ЗРЕЊАНИН
М.П.	
ДИРЕКТОР	В.Д. ГОРАН ФИЈАТ
ДАТУМ	2026



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ
ЗРЕЊАНИН**

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ насељеног места ЧЕНТА
ФАЗА ИЗРАДЕ ПЛАНА	ПЛАН
НАЗИВ ДОКУМЕНТА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛКА ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх. МАРИЈА САМАРЦИЈЕВИЋ, дипл.простор. план.
СТРУЧНИ ТИМ	ЉИЉАНА ТОМОВИЋ, дипл.инж.грађ. ВЛАДИМИР СОЛДО, дипл.инж.саоб. СЛОБОДАН ДАВИДОВИЋ, инжењер геодезије
САРАДНИЦИ	ОПАЛА ОЛИВЕРА, грађ.техничар
БРОЈ ТЕХНИЧКОГ ДНЕВНИКА	3/3454-ТД 56864
ДАТУМ	2026

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ЧЕНТА
П Л А Н С К И Д Е О

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације Број: 06-170-5/13-I (Службени лист града Зрењанина, број 29/13), у складу са чланом 35. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020 и 52/2021 и 62/23), Правилником о садржини, начину у поступку израда докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС 32/2019) и члана 36. тачка 5. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 7/19 и 47/2025)

**Скупштина града Зрењанина,
на седници одржаној године,
доноси**

**ОДЛУКУ О ДОНОШЊУ ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ЧЕНТА**

ОДЛУКА О БР.

Службени лист града Зрењанина

НОСАЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗРЕЊАНИН
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

ЂУРЂИНА ГРБИЋ

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

ЧЕДОМИР ЈАЊИЋ

САДРЖАЈ

УВОД	9
I ОПШТИ ДЕО	10
1 ПРАВНИ ОСНОВ	10
2 ПЛАНСКИ ОСНОВ	10
2.1 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	10
2.1.1 Просторни план града Зрењанина.....	10
2.1.2 ПППН Предела изузетних одлика „Потамишје“	12
3 ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	18
4 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	19
4.1 ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА	20
4.2 ИСТОРИЈСКИ ИЗВОРИ.....	20
4.3 ПРИРОДНА СРЕДИНА	22
4.4 ДЕМОГРАФСKE АНАЛИЗЕ	22
4.5 ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА	23
II ПЛАНСКИ ДЕО	28
1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	28
1.1 ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ...	28
1.1.1 Урбанистичка целина.....	28
1.1.2 Урбанистичка зона	30
1.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.....	30
1.2.1 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА.....	30
1.2.1.1 Јавне површине	30
1.2.1.2 Површине за објекте јавне намене	30
1.2.1.3 Површине за спорт и рекреацију.....	30
1.2.1.4 Зелене површине.....	31
1.2.1.5 Површине и објекти за комуналну и техничку инфраструктуру	31
1.2.1.6 Површине за становање	32
1.2.1.7 Површине за привредне делатности.....	32
1.2.1.8 Станице за снабдевање горивом	33
1.2.1.9 Верски објекти.....	33
1.2.2 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ.....	33
1.2.3 БИЛАНС ПОВРШИНА	34
1.3 ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	35

1.3.1	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина јавне намене.....	35
1.3.2	Регулација и нивелација површина јавне намене.....	39
1.3.3	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене.....	40
1.3.4	Услови за уређење зелених и слободних површина.....	44
1.3.4.1	Јавне зелене површине.....	45
1.3.4.2	Зелене површине за остале намене.....	47
1.3.4.3	Заштитно зеленило.....	48
1.3.5	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре.....	49
1.3.5.1	Саобраћајна инфраструктура.....	49
1.3.5.2	Хидротехничка инфраструктура.....	54
1.3.5.3	Водопривредна инфраструктура.....	61
1.3.5.4	Електроенергетска инфраструктура.....	61
1.3.5.5	Електронске комуникације.....	67
1.3.5.6	Термоенергетска инфраструктура.....	75
1.3.5.7	Коришћење обновљивих извора енергије.....	81
1.3.5.8	Минералне сировине и остали геолошки ресурси.....	82
1.4	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЛНИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ...	85
1.5	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	85
1.5.1	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	85
1.5.2	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	88
1.5.3	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	89
1.5.4	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОТРЕСА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	94
1.6	УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	96
1.7	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	97
1.8	ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....	99
1.8.1	Зона заштите природних добара од националног значаја.....	99
1.8.2	Зона заштите инфраструктурног појаса државног пута.....	99
1.8.3	Зона санитарне заштите изворишта.....	100
1.8.4	Зона заштите насипа прве одбрамбене линије од високих вода.....	101
1.8.5	Зона заштите коридора електродистрибутивне мреже.....	101
1.8.6	Зона заштите гасовода за транспорт и дистрибуцију природног гаса.....	101
1.8.7	Зона заштите око противградне станице.....	102
1.8.8	Зона заштите око метеоролошке падавинске станице.....	102
1.8.9	Зона заштите око подручја посебне намене.....	102
2	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	103
2.1	УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ КОЈИ ПРЕСТАЈУ ДА ВАЖЕ.....	103
2.2	ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	103
2.3	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА СМЕРНИЦАМА ЗА	

**ЊИХОВУ ИЗРАДУ, КАО И ИЗРАДА АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКОГ КОНКУРСА
103**

2.3.1	Архитектонско-урбанистички конкурс и урбанистички пројекат	103
2.3.2	Урбанистички пројекат	103
2.3.3	Пројекат парцелације и препарцелације.....	104

3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 105

3.1 ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА 105

3.2 ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ 113

3.3 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ И ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ 124

3.4 ПОВРШИНЕ ЗА СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ 130

3.5 ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ 130

3.6 ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ 131

3.7 ПОВРШИНЕ ЗА УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО 131

3.8 ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА..... 133

3.9 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У СВИМ ЗОНАМА 133

4 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 134

**5 ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И
КАПАЦИТЕТА..... 134**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- 1) ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....P=1:5000
- 2) ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....P=1:5000

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

- 1) ГРАНИЦА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СА ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ И ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ ОДНОСНО ОБУХВАТУ ПЛАНА..... P=1:5000
- 2) ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....P=1:5000
- 3) ПЛАНИРАНА ГЕНЕРАЛНА РЕШЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, ТРАСЕ, КОРИДОРЕ И КАПАЦИТЕТЕ ЗА ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....P=1:5000
- 4) УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА..P =1:5000
- 5) НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА, ЗОНЕ ИЛИ ЦЕЛИНЕ КОЈЕ ЋЕСЕ РАЗРЕЂИВАТИ ПЛАНОВИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА И ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАСПИСУЈЕ УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....P=1:5000

- 6.1) ДЕТАЉ 1
- 6.2) ДЕТАЉ 2
- 6.3) ДЕТАЉ 3а и 3б
- 6.4) ДЕТАЉ 4
- 6.5) ДЕТАЉ 5

УВОД

Изradi Плана генералне регулације приступило се на основу Одлуке о изradi Плана генералне регулације насељеног места Чента Број: 06-170-10/13-I (Службени лист града Зрењанина, број 29/13)

Саставни део Одлуке о изradi Плана генералне регулације је Одлука о изradi Стратешке процене утицаја плана генералне регулације насељеног места Чента на животну средину број: 501-179/13-IV-05-01 (Службени лист града Зрењанина, број 29/13).

Носилац изrade плана је Градска управа града Зрењанина - Одељење за урбанизам, а изrade плана уступљена је "ЈП за урбанизам" Зрењанин.

Планом генералне регулације насељеног места Чента дефинисаће се границе плана и обухват грађевинског подручја, претежна намена земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте јавних површина (нивелациони план), коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, услови и мере заштите природних и културних добара, животне средине и живота и здравља људи, заштита од елементарних непогода, хаварија, пожара и потреса, локације за које се обавезно израђују урбанистички пројекти, правила уређења и правила грађења и други елементи значајни за спровођење Плана.

За изradу Плана генералне регулације насељеног места Чента прибављени су услови ималаца јавних овлашћења који су имплементирани у План.

I ОПШТИ ДЕО

1 ПРАВНИ ОСНОВ

План се ради у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину у поступку израда докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС 32/2019 и 47/2025) и на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Чента. Број: 06-170-10/13-I (Службени лист града Зрењанина, број 29/13)

2 ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду плана је:

- Просторни план града Зрењанина (Сл. лист града Зрењанина бр. 11/11, 32/15 и 6/25).
- Просторни план подручја посебне намене предела изузетних одлика „Потамишје“ („Сл. лист АПВ“ бр. 47/19).

2.1 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

2.1.1 Просторни план града Зрењанина

(Сл. лист града Зрењанина бр. 11/11, 32/15 и 6/25)

Мрежа насељених места

Територија града Зрењанина се налази у централном делу Баната, на површини од 1326.38 km², чине је градско насеље Зрењанин са 21 насељених места као и једно стамбено насеље уз пољопривредно добро. Градско насеље Зрењанин представља административни и културни центар, чије се утицајно подручје рефлектује на остала насељена места.

Прстенасту мрежу насеља чине: градско насеље као центар и око њега три прстена са сеоским насељеним местима. Оваква мрежа насеља на територији града Зрењанина је формирана према: значају и врсти насеља, према удаљености у односу на градски центар и насеља настала уз доминантне путне правце.

Насељено место Чента се налази у трећем прстену, има индустријски, пољопривредни и мешовити карактер развоја и припада групи „Примарна сеоска насеља“.

Просторни развој - становништво

Табела: Кретање броја становника у насељеном месту Чента

	Попис 2002.	Пројекција 2009.	Пројекција 2013.	Пројекција 2020.
Насељено место Чента	3.119	2.962	3.009	3.097
Територија Града Зрењанина	132.051	125.391	127.409	131.102

Просторни развој - привредне делатности

Пољопривреда

Воћарство и виноградарство, је на територији Града веома слабо заступљено, потребно је развијати ову грану пољопривреде посебно у насељима са традицијом као што је има насељено место Чента, на земљишту које је по својим педолошким и геоморфолошким карактеристикама погодно за гајење воћа и винове лозе. У оквиру породичних газдинстава интензивирати прераду воћа (смрзавање, пастеризација, паковање, сушење, транспорт).

Туризам

Туристичке амбијенталне целине у близини насељеног места Чента и реализација пројеката који имају директног утицаја на развој сеоског туризма и повећање садржаја угоститељства и смештајних капацитета у насељеном месту Чента:

- „Интегрални панонски ресорт на територији Ченте“ и реализација пројекта „Чента 2003, Дунав-Караш-Тамиш“ пружају могућност отварања туристичке атрактивне дестинације. Панонски ресорт „Дунав-Караш-Тамиш“ је добило на значају као потенцијални простор терцијалне макролокације погодне за изградњу морине и развој различитих видова туризма (лов, риболов, излетнички и наутички туризам).
- Језера у Ченти, пружају могућности за развој различитих видова туризма (лов и риболов, излетнички и наутички туризам).
- За део инундационог подручја реке Тамиш урађен је пројекат привредно-туристичког комплекса „Језеро Сигет“ који би функционисао на принципу одрживог газдовања простором и активностима као што су: узгој рибе, фото сафари, развој риболовног, ловног и екстезивног сточарства, узгој аутохтоних врста стоке и изградња демонстрационе фарме.

Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система

Саобраћај

- У планском периоду од државних путева I реда, планира се изградња обилазних путева око насељених места (Чента) кроз које пролазе државни путеви у циљу измештања транзитних токова, чиме би се редуковала емисија смога пореклом од саобраћаја, посебно теретног.
- Постојећи државни пут II реда: Чента – Јабука (Р-124) остаће у оквиру постојећих траса са могућношћу рехабилитације и реконструкције.
- Планира се изградња општинског пута (Книћанин-Чента) у циљу стварања целовите путне мреже која ће задовољити бољу повезаност насељених места и повезаност са изграђеним и планираним садржајима ван граница грађевинских подручја насељених места.

Електродистрибутивна мрежа

Планира се изградња далековода и ТС 35(110)/20 kV „Перлез – Чента“. Коридор далековода мора бити заштићен од садње високог растиња као и од изградње објеката.

Термоенергетска - гасна инфраструктура

У насељеном месту Чента, планира се гасификација (изградња доводних гасовода средњег притиска, мерно регулационих станица, регулационих станица и дистрибутивних гасовода) .

Инфраструктура електронских комуникација

Постојећи оптички кабл иде у правцу: Зрењанин - Београд а преко Ечке, Стајићева и Ченте.

Заштита, уређење и унапређење културних и природних добара

Непокретна културна добра

У насељеном месту Чента констатовани су споменици културе и евидентирана су добра која уживају предходну заштиту. Добра под претходном заштитом имају исти третман као непокретна културна добра и за њих важе исте мере техничке заштите као за заштиту споменика културе.

Археолошка налазишта

Археолошка налазишта се налазе у улици Косте Симића-Сармати, средњи век и на локацијама у КО Чента: Мали алас, неолит, енеолит, бронза, Сармати, средњи век; Велики алас, Винча, Сармати; Бели брег, неолит, бронза, Халштат; Чаишић, бронза, Халштат; Храстова греда, неолит, бронза, Халштат, средњи век; Будак, Бронза, Халштат; Вујачина хумка, бронза, Халштат; Дубока долина, средњи век.

Природна добра

Станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја су: „Рибњак Сигет“ уз насељено место Чента и влажне ливаде и баре између Ченте и Фаркаждина.

Заштита, уређење, коришћење и развој природних система и ресурса

Шуме и шумско земљиште

Шумско земљиште заузима око 3,4% површине територије Града, што је много мање од просека у АП Војводини. Због тога се мора строго водити рачуна да не дође до даљег смањења површина шумског земљишта. Развој шума и шумског земљишта подразумева

унапређење постојећих шума, њихово коришћење у складу са еколошким принципима и економском исплативошћу. До 2020.године планира се да под шумама и шумским земљиштем буде 6,71% укупне територије.

Да би се овај план реализовао треба пошумити сво земљиште у плавном делу река. Плавно земљиште у пољу реке Тамиш само је делом погодно за интензивни узгој лишћара. Површина под шумом ће се повећати на рачун пољопривредног земљишта слабијег бонитета, ако је кроз основе утврђено да ће се рационалније користити ако се пошуми.

Подизање заштитних имисионих шума у граничним зонама индустријских постројења и саобраћајница. Дуж саобраћајница подићи заштитни појас у складу са израђеним пројектом о ветрозаштитним појасевима.

Корисници шума су дужни да изврше пошумљавање површина на којима није успело пошумљавање и подмлађивање, као и површина на којима је извршена бесправна сеча и крчење шума.

Имплементација плана

Постојећим урбанистичким плановима дефинисана је граница грађевинског подручја, а изградом Плана генералне регулације могућа је корекција границе грађевинских подручја насеља. За насељено место Чента израђиваће се План генералне регулације.

Планови детаљне регулације израђиваће се увек када је неопходно успостављање нове регулације и у случајевима када је предвиђено утврђивање јавног интереса.

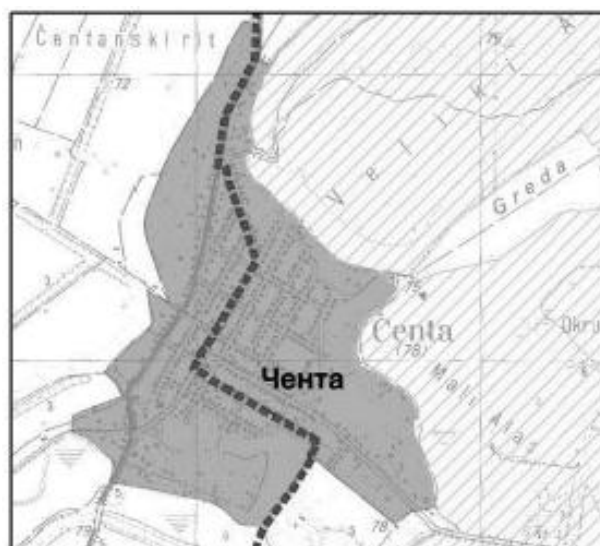
2.1.2 ПППН Предела изузетних одлика „Потамишје“

(„Сл. лист АПВ“ бр. 47/19)

Мере заштите дефинисане за заштитну зону ПИО „Потамишје“

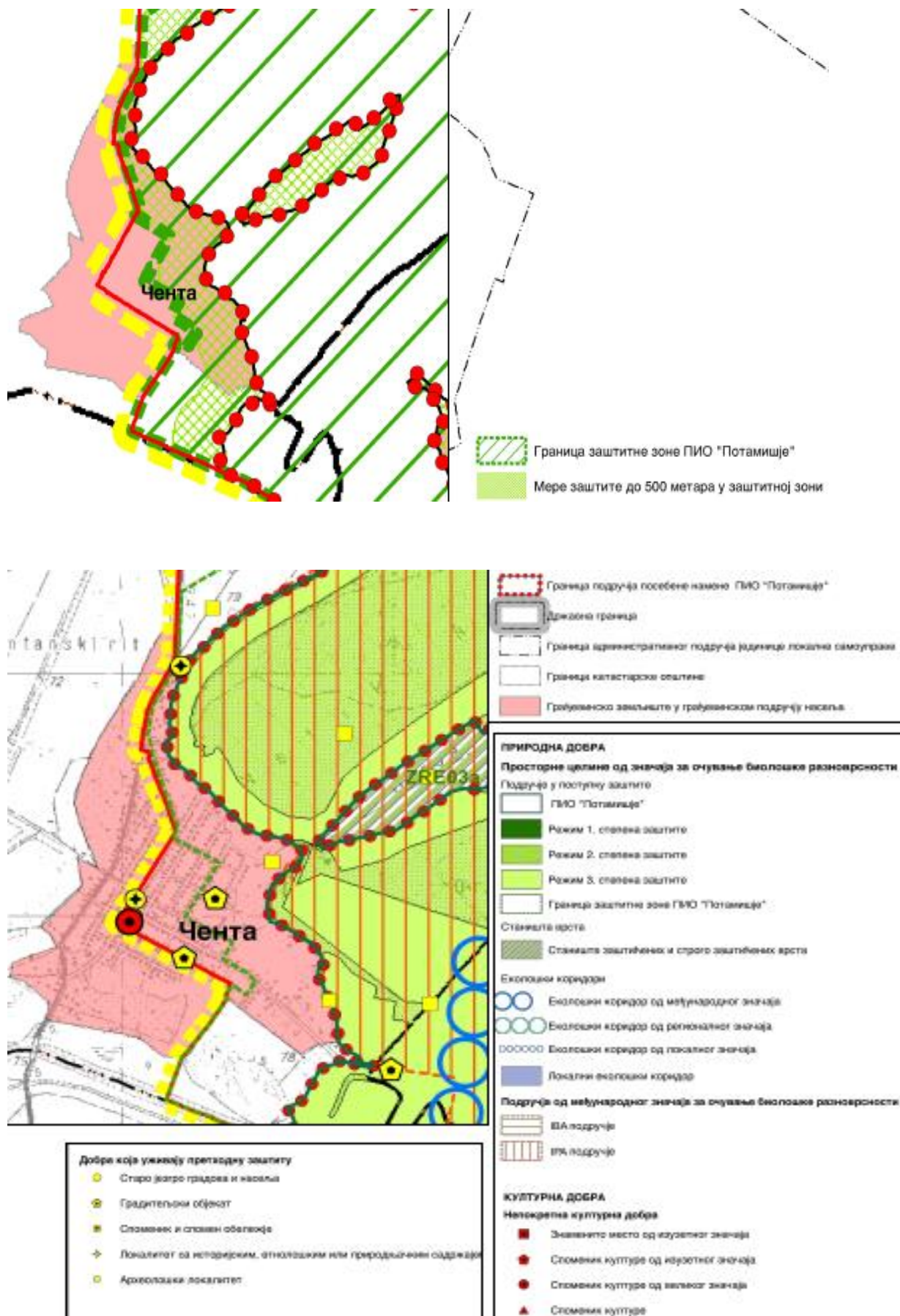
Према ПППН предела изузетних одлика „Потамишје“, део грађевинског подручја насељеног места Чента налази се у оквиру границе заштитне зоне ПИО „Потамишје“, представља подручје ван посебне намене у којој се поштују мере заштите до 500m у заштитној зони, јер део насељеног места Чента има утицаја на посебну намену ПИО „Потамишје“.

Слика: Графички приказ мера заштите ПИО „Потамишје“ у грађевинском подручју насеља Чента



- Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља
- Зона кућа за одмор
- Површина за производњу, складиштење и пословање
- ПИО "Потамишје"
- Мере заштите за режим заштите 2. степена до 20 метара унутар грађевинског земљишта
- Граница подручја обухвата Просторног плана

Слика: Извод из рефералнеа карте број 3.1. „Заштита природних и културних добара“



Режим заштите у заштитној зони

забрањују се:

- радови и активности који трајно утичу на промене водног режима, као и физичко-хемијских карактеристика заслањених станишта, уколико те промене за резултат имају трајне негативне последице на природне вредности заштићеног подручја или угрожавају квалитет животне средине;
- изградња депонија комуналног отпада, постројења за коришћење енергије ветра, као и извођење радова којима се нарушава еколошки и визуелни интегритет подручја.

ограничава се:

- изградња саобраћајница вишег реда (државни пут I реда), на оне које су плански предвиђене до покретања поступка заштите;
- одлагање стајњака, осоке и других извора еутрофикације на за ту сврху предвиђене, прописно опремљене локације, које нису у контакту са подземним водама;
- формирање новог грађевинског земљишта, на просторне целине чија је минимална удаљеност од границе подручја под режимом заштите III степена 200 m, осим у случајевима формирања грађевинског земљишта за изградњу објеката за узгој стоке и рибе, као и објеката за потребе боравка чувара. Изградња укопаних складишта на овим просторним целинама могућа је уколико се дно складишта налази изнад коте максималног нивоа подземне воде;
- изградња индустријских објеката и подземно одлагање свих врста опасних материја на простор грађевинског подручја, чија је минимална удаљеност од границе заштићеног подручја 500 m;
- планирање туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света неодговарајућим коришћењем осветљења, на растојање веће од 200 m од границе заштићеног подручја;
- уношење и гајење алохтоних врста, на врсте које нису инвазивне, као и контролисано гајење шумских култура алохтоних врста у складу са очувањем приоритетних типова станишта.

мере очувања и унапређења:

- формирање ветрозаштитних појасева са доминацијом аутохтоних врста, у складу са интересима очувања биодиверзитета, као и примена осталих противерозионих мера;
- елиминисање или ублаживање негативних утицаја на живи свет и максимално могуће смањивање нарушавања еколошког и визуелног интегритета подручја зоналним распоредом урбано-руралних садржаја и применом одговарајућих грађевинских, техничко-технолошких и других решења;
- ревизија пројеката и програма коришћења природних ресурса у складу са циљевима заштите природних вредности простора;
- откуп и/или замена површина у циљу рестаурације станишта и формирања тампон-зона, као и њихово уређење за одрживе видове туристичких и пољопривредних активности.

Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система

Саобраћајна инфраструктура

Путна мрежа

Државни и општински путеви и пратећи садржаји уз путеве ће се реконструисати/градити на основу услова-правила уређења и грађења из просторних и урбанистичких планова, уз придржавање законске и подзаконске регулативе и услова надлежног предузећа-управљача над предметним јавним путевима.

Реализацију изградње/реконструкције путне инфраструктуре извршити уз уважавање анализе постојећих и перспективних саобраћајних токова, као и експлоатационог стања коловозних површина и осталих елемената предметних јавних путева.

Немоторни саобраћај

Пешачке и колско-пешачке стазе (у оквиру посебне намене уз примену мера заштите) могуће је градити уз следеће препоруке:

- минимална ширина пешачке стазе 2,0 m;
- изградња застора је могућа од доступних материјала (земља, камени агрегат, шљунак...);

- за колско-пешачке стазе обавезна је стабилизација застора.
- Бициклистичке стазе градити/реконструисати уз следеће препоруке:
- минимална ширина бициклистичке стазе 1,5 m (2,5 m - двосмерни саобраћај);
 - изградња застора од доступних материјала уз обавезну стабилизацију истог, застор мора бити раван, без улегнућа и одговарајуће носивости.

Слика: Извод из рефералне карте број 2.1. „Мрежа насеља и саобраћајна инфраструктура“



Водна инфраструктура

Водоснабдевање

Водоснабдевање планирати према условима надлежног јавно комуналног предузећа. Сви планирани радови у оквиру зоне изворишта воде морају бити у складу са Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08).

Тамо где нема услова за прикључење на јавни систем водоснабдевања, снабдевање водом обезбедити из бунара бушених на парцелама корисника, а у складу са Законом о водама. Планска документација мора бити у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу јединица локалне самоуправе које су у оквиру граница обухвата Просторног плана.

Канализациона мрежа и отпадне воде

Канализациону мрежу насеља предвидети сепаратног типа. Концепцијско решење пречишћавања отпадних вода може бити са једним централним ППОВ-ом на нивоу јединице локалне самоуправе или са више ППОВ-а (постројење за пречишћавање отпадних вода, појединачно за свако насеље или груписано више насеља).

Испуштање санитарно-фекалних отпадних вода и технолошких отпадних вода планирати у градску (насељску) канализациону мрежу, а потом одвести на централни ППОВ. Условне и сагласност за прикључење прибавити од надлежног ЈКП-а.

Уважити и све друге услове за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће.

Зависно од потреба, код загађивача планирати изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке

услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на ППОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача.

Капацитет централног ППОВ-а мора бити усклађен са демографским кретањима и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом. Како би се спречиле негативне последице по режим вода услед хаваријских и инцидентних ситуацијау случају елементарних непогода, забрањена је изградња УПОВ-а у небрањеном делу, односно инундационом поручју водотока.

У складу са концепцијским решењем на општинском нивоу, велики индустријски загађивачи морају решавати и пречишћавати своје отпадне воде одвојено.

Отпадне воде прикупљати путем водонепропусних септичких јама одговарајућег капацитета, које ће се периодично према потребама празнити аутоцистернама, ангажовањем надлежног комуналног предузећа, а садржај одвозити на депонију.

Атмосферске воде

Атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и за прљаних површина (бензинска пумпа и сл.) планирати одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу. Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање минимално доброг еколошког статуса воде у реципијенту.

Заштита од поплава

Заштита од поплава спроводи се комбинацијом различитих објеката и мера. Линијска заштита се врши углавном насипима. Ретензијама се врши растерећење водотока, а мрежом канала са евакуационим објектима регулише се упуштање воде у Тамиш.

Насип је водни одбрамбени објекат који се уредно коси са интегралним трупом, у ком су забрањени радови са санирањем свих могућих животињских станишта и јазбина свим расположивим средствима.

На објекту се мора вршити свакодневни визуелни надзор и контрола саобраћаја.

За планирање извођења објеката и радова у зони насипа прве одбрамбене линије предвидети такво уређење простора и његово коришћење којим се неће угрозити нормално функционисање одбрамбене линије, као и спровођење одбране од поплава.

Мелиоративни канали

Уређење мелиоративних канала биће дефинисано израдом одговарајуће техничке документације и према мишљењу Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“– Нови Сад и условима надлежног органа.

Мере заштите

- Мере заштите од **земљотреса** су: правилан избор локације за градњу објеката, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и поштовање регулационих и грађевинских линија, односно прописана минимална ширина саобраћајних коридора и минимална удаљеност објеката, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања. За насељено места Чента потребно је поштовати и примењивати важеће грађевинско техничке прописе за изградњу објеката на сеизмичком подручју за земљотрес јачине VIII и IX степени по ЕМС-98.

- Формирати **ветрозаштитне појасева** одговарајуће ширине уз саобраћајнице, канале, као заштиту пољопривредног земљишта.

- Обезбедити громобранске инсталације, у складу са одговарајућом законском регулативом због заштита објеката од **атмосферског пражњења**

Одбрану од **града** обезбедити лансирним (противградним) станицама са којих се током сезоне испаљују противградне ракете, које спадају у I категорију експлозивних материја.

Заштитна зона око лансирних станица, у којој је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката и извођење радова који могу нарушити испаливање противградних ракета на градоносне облаке је 500 m.

Слика: Извод из рефералне карте број 3.2. „Природни ресурси и заштита животне средине“



- На подручју посебне намене ПИО „Потамишје“ забрањена је изградња **севесо** постројења, односно комплекса, због његове велике еколошке вредности.

У случају изградње нових севесо постројења у обухвату Просторног плана, а ван подручја посебне намене, како би се избегао повећан ризик, последице великог удеса и избегао синергијски утицај са постојећим садржајима, обавеза је да се у процес одлучивања о лоцирању нових севесо постројења односно комплекса, поред инвеститора укључе сви надлежни органи и локално становништво, да се размотре постојећи капацитети, као и услови и мере заштите дефинисане Просторним планом. У случају изградње нових севесо постројења/комплекса, потребно је разматрати удаљеност у радијусу од минимум 1000 m од граница севесо постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне – зоне опасности, одређује на основу резултата моделирања ефеката удеса.

Одлагање комуналног отпада

Комунални отпад

На основу Закона и подзаконских аката ће се спроводити планско управљања отпадом на територији јединица локалних самоуправа у оквиру обухвата Просторног плана.

Потребно је сакупљати и обезбедити редовну евакуацију комуналног отпада на локацију која је утврђена од стране комуналне службе. На свакој грађевинској парцели обезбедити посебан простор, тако да се омогући лак приступ надлежне службе, као и потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја, у складу са законом и другим прописима;

Опасни отпад

Привремено складиштење опасног отпада вршити у складу са Законом о управљању отпадом. Отпад мора да буде прописно обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања;

У случају потребе за простором за селективно сакупљање отпада који се не може чувати у контејнерима за комунални отпад, обавеза је власника/корисника да прибави услове,

односно дозволу/сагласност надлежног органа за потребе уређења или коришћења простора.

Животињски отпад

Третман животињског отпада спроводити у складу са Законом о ветеринарству, који подразумева нешкодљиво уклањање лешева животиња и других отпадака животињског порекла до објеката за сабирање, прераду или уништавање отпада животињског порекла на начин који не представља ризик по животиње, људе или животну средину.

3 ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Простор обухваћен Планом је насељено место Чента и цело се налази у катастарској општини Чента.

За израду Плана дефинисан је обухват, који обухвата грађевинско подручје и шумско земљиште.

Планом се утврђују границе, према датом опису. Карактеристичне преломне тачке дефинисане су углавном као међе катастарских парцела и обележене су арапским бројевима.

Обухват плана

Опис обухвата плана полази од најсеверније почетне граничне преломне тачке број П1, односно, граница Плана генералне регулације насељеног места Чента (у даљем тексту граница) полази од граничне преломне тачке број П-1 (гранични камен број 1 за грађевински реон и по катастру) која се налази на северу насељеног места Чента, на тромеђи парцела катастарски број 1 (њива), 7525 (некатегорисани пут) и 7527 (некатегорисани пут). Од граничне преломне тачке број П-1 граница се подудара са границом грађевинског реона по катастру од преломне тачке број 2 све до преломне тачке број 8. У граничној преломној тачки број 8 граница се ломи за око 270° и даље наставља даље међном линијом између парцеле катастарски број 717 (некатегорисани пут) са парцелом катастарски број 6539. Долази до преломне тачке број 9 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 717 (некатегорисани пут), 6539 и 6541 где се ломи за око 85° и даље наставља међном линијом парцеле катастарски број 6539 са парцелама катастарски број 6541, 6571 (некатегорисани пут) и 6538. Долази до преломне тачке број 10 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 7533 (некатегорисани пут), 6538 и 6539 где се ломи за око 270° и даље наставља да прати западну међну линију парцеле катастарски број 7533 (некатегорисани пут) у правцу југа. Долази до преломне тачке број 11 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 7533 (некатегорисани пут), 6572 (некатегорисани пут) и 6494 где се ломи за око 200° и даље наставља да прати међном линијом парцела катастарски број 6572 (некатегорисани пут) и 6380. Долази до преломне тачке број 12 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 6572 (некатегорисани пут), 6493 и 6380 где се ломи за око 290° и даље наставља да прати јужну међну линију парцеле катастарски број 6572 (некатегорисани пут). Долази до преломне тачке број 13 која се налази на четворомеђи парцела катастарски број 6572 (некатегорисани пут), 6638 (некатегорисани пут), 1648 (улица Андрићева) и 1649 где се ломи за око 90° и даље наставља да прати југозападну међну линију парцеле катастарски број 6638 (некатегорисани пут). Долази до преломне тачке број 14 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 1720, 6645 и 6647 где се ломи за око 280° и даље наставља да прати северну међну линију парцеле катастарски број 6647. Долази до преломне тачке број 15 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 6647, 1721 и 2639 (улица Косте Симића) где се ломи под углом за око 80° и даље наставља да прати североисточну међну линију парцеле катастарски број 2639 (улица Косте Симића). Долази до преломне тачке број 16 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 6652/1, 2639 (улица Косте Симића) и 7413 (пут Чента-Баранда) где се ломи за око 270°. Долази до преломне тачке број 17 (гранични камен број 11 за грађевински реон и по катастру). Од граничне преломне тачке број 17 (гранични камен број 11 за грађевински реон по катастру) граница се

подудара са границом грађевинског реона по катастру, гранична преломна тачка број 18 (гранични камен број 12 за грађевински реон по катастру), гранична преломна тачка број 19 (гранични камен број 13 за грађевински реон по катастру) гранична преломна тачка број 20 (гранични камен број 14 за грађевински реон по катастру), гранична преломна тачка број 21 (гранични камен број 15 за грађевински реон по катастру) и гранична преломна тачка број 22 (гранични камен број 16 за грађевински реон по катастру). Од граничне преломне тачке број 22 граница се подудара са границом грађевинског реона по катастру све до граничног камена број 17 за грађевински реон по катастру где продужава за још 12 метара где се налази гранична преломна тачка број 23. У овој граничној преломној тачки граница се ломи за око 260° и у тој ширини наставља да прати паралелно границу грађевинског реона по катастру све до пресека границе са парцелом катастарски број 7535 (некатегорисани пут) где се налази гранична преломна тачка број 24 а која је удаљена од граничног камена број 19 за грађевински реон по катастру 12 метара. У овој граничној преломној тачки граница се ломи за око 260°. Граница се надаље подудара са границом грађевинског реона по катастру, гранична преломна тачка број 25 (гранични камен број 20 за грађевински реон по катастру), гранична преломна тачка број 26 (гранични камен број 21 за грађевински реон по катастру), гранична преломна тачка број 27 (гранични камен број 22 за грађевински реон по катастру), гранична преломна тачка број 28 (гранични камен број 23 за грађевински реон по катастру) све до граничне преломне тачке број П-1 (гранични камен број 1 за грађевински реон по катастру).

Грађевинско подручје

Опис обухвата планиране границе грађевинског подручја насељеног места Чента се у потпуности подудара са описом обухвата плана све до преломне тачке број 20 одакле граница грађевинског подручја даље наставља јужном границом парцела катастарски број 2299/2, 2302, 2303, 2625, 2624, 2623, 2621, 2620, 2619, 2618, 2617, 2616, 2615, 2614, 2613, 2612, 2611, 2610, 2609, 2608, 2607, 2606, 2605, 2604, 2603, 2602, 2601, 2600, 2598, 2597, 2596, 2594, 2593, 2592, 2591/2, 2591/1, 2589, 2588, 2587, 2584, 2583, 2582, 2581, 2580, 2578 све до граничне тачке број 22 одакле се у потпуности подудара са описом обухвата плана све до граничне преломне тачке број П-1 (гранични камен број 1 за грађевински реон и по катастру).

Обухват плана износи: 401,86 ha

Грађевинско подручје насеља - планирано: 394,74 ha

Шумско земљиште: 7,12 ha

4 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Насељено место Чента је према Просторном плану града Зрењанина, примарно сеоско насеље—утицајног подручја насеља Перлез.

Према попису становништва из 2022. године, са укупно 2622 становника¹ спада у средње велико село.²

Представља и урбану и руралну средину, како у типолошком, тако и у социолошком смислу. Не може се сврстати у типична села, по својој структури, начину привређивања и организацији насеља, представник је мешовитог типа насеља.³.



¹ Републички завод за статистику: Попис становништва, домаћинстава и станова 2022. у Републици Србији

² ПРОМЕНЕ СТРУКТУРЕ И ПРОБЛЕМИ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА Попис становништва, домаћинстава и станова 2011. СЕЛА У СРБИЈИ Попис пољопривреде 2012. Проф. др Милован М. Митровић, Београд, 2015. Републички завод за статистику

³ ПРОМЕНЕ СТРУКТУРЕ И ПРОБЛЕМИ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА Попис становништва, домаћинстава и станова 2011. СЕЛА У СРБИЈИ Попис пољопривреде 2012. Проф. др Милован М. Митровић, Београд, 2015. Републички завод за статистику

Приликом израде Урбанистичког плана МЗ Чента (1987.г.), у складу са тадашњим прописима, постигнут је договор о заједничким интересима и циљевима просторног развоја месних заједница до 2010.г. Поред политичких и економских циљева везаних за тадашњу државу и друштвено уређење, постављени су циљеви који и данас представљају значајне одреднице развоја и заштите простора. Иако су се многи чиниоци променили под утицајем првенствено друштвених фактора, ради остваривања континуитета у планирању, извршена је упоредна анализа датих и остварених циљева.

„Посебна специфичност насељеног места Чента је његова близина у односу на природни гравитациони центар и центар општине Зрењанин, који је утицао, а очекује се да ће још утицати на укупни као и просторни развој насеља, те ће примати неке од његових функција, а нарочито индивидуално становање. Развој Ченте ће бити посматран у склопу мреже насеља општине Зрењанин, а не као посебно насеље, при чему ће се водити рачуна о хармоничном развоју целе територије Општине као и ширег региона у склопу САП Војводин. Планом ће се покушати остварити веза са стеченим вредностима наслеђа и новим могућностима развоја и градње, како би се остварио просторно временски континуитет физичких структура и функција насеља, као и изнаглажење нових, водећи притом рачуна о рационалном коришћењу земљишта .“⁴

4.1 ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА

Насеље Чента је смештено у крајњем југозападном делу Баната и представља ободно насеље јужног дела територије Града Зрењанина. Насеље са својим атаром граничи се са подручјем града Београда. Село је формирано на самом врху југозападних изданака северен половине банатске лесне терасе.⁵

Чента се налази на удаљености око 35km од Зрењанина и на удаљености око 40km од Београда.

Суседна насељена места су: Книћанин на западу, Перлез на северозападу, Фаркашдин на североистоку, Сакуле и Опово на југоистоку, док на југу канал Карашац представља природну границу. Такође, по свом географском положају, Чента се налази у непосредној близини великих панонских река Дунава, Тисе, Тамиша и Бегеја.

4.2 ИСТОРИЈСКИ ИЗВОРИ

На подручју Ченте и њеног атара, живот људских заједница од најстаријих времена до данашњих дана текао је непрекидно. Сама чињеница да је удаљеност Дунава, Тисе, Бегеја и Тамиша 2km до 5km говори да је ово подручје раскрсница водених путева који су све до почетка XX века имали првенствени значај у животу људи и транспорту робе. Први трагови археолошких налазишта, у атару и насељу Чента, срећу се као резултат организованих обилазака терена после 1945. године.

Потези: Бели брег, Буџак, Чајшик, Храстова греда, Мали алас и Велики алас представљају површинска археолошка налазишта уломака керамике, земуница и оруђа из виших периода праисторије од доба средњег неолита па све до гвозденог доба. Сарматско племе Лимигани пљачкали су и нападали подручје са друге стране Тисе и Дунава тако да је римски цар Констанције II повео одлучујући рат против њих. Римски историчар Амијен Марцелин је описао овај рат, да се одвијао на простору данашњег атара Ченте и Перлеза. То је уједно и најстарији опис овог краја.

Докази о насељима Авара на просторима данашње Ченте пронађене су у последњој деценији XX века.

Првобитно су, на простору данашње Ченте, постојала три насеља: Алас (први записи из 1342.г.), Онош (први записи из 1147.г.) и Јечин (први записи из 1405.г.). Не постоје тачни записи кад су се ова три насеља ујединила али се зна да се први записи о Ченти јављају 1594.г. у пореским списима Турака. Постоје само претпоставке одакле су потицали

⁴ УП Месне заједнице Чента до 2010.г. ("Међуопштински службени лист Зрењанин", број 8/87 и "Службени лист општине Зрењанин", бр. 3/94 и 11/03) и аналитичко документациона основа УП Месне заједнице Чента до 2010.г.

⁵ УП Месне заједнице Чента до 2010.г. ("Међуопштински службени лист Зрењанин", број 8/87 и "Службени лист општине Зрењанин", бр. 3/94 и 11/03) и аналитичко документациона основа УП Месне заједнице Чента до 2010.г.

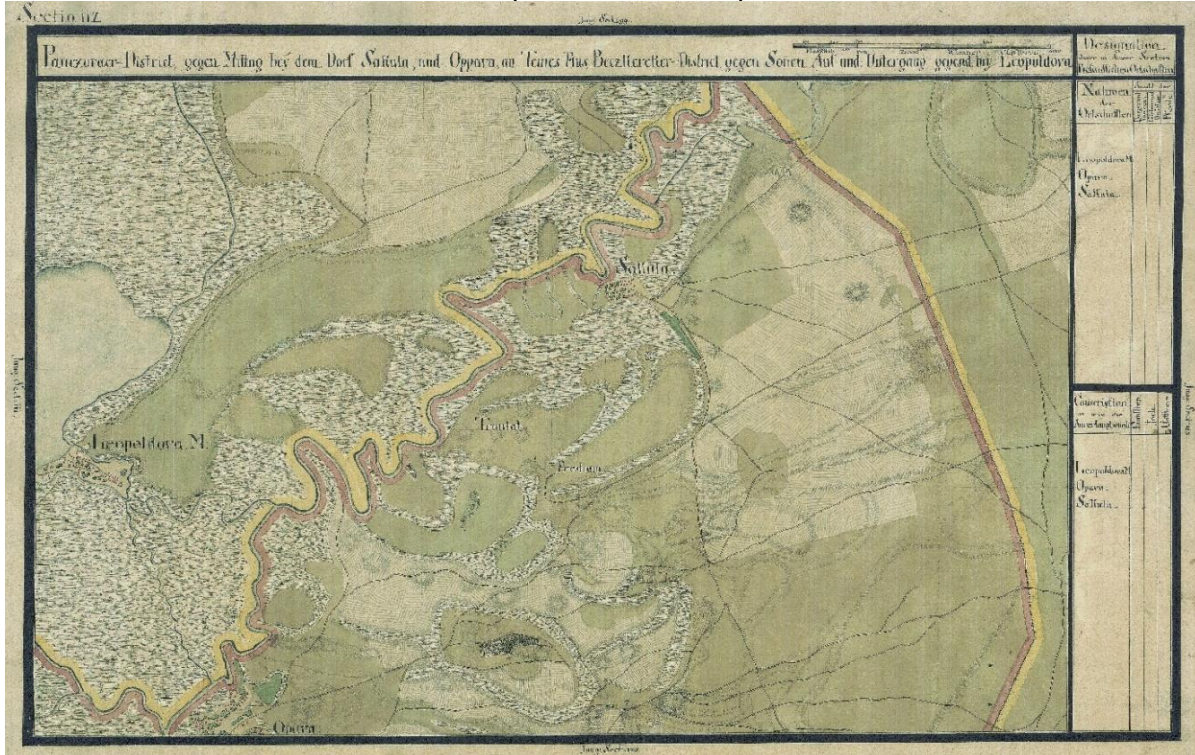
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ЧЕНТА
П Л А Н С К И Д Е О

тадашњи становници Ченте али вероватно је једна од најтачнијих претпоставки да су потекли са Космета.

Из пореских списа Турака из 1567.г., главни извор прихода становништва представља утовар и истовар соли а број домаћинстава износи 33.

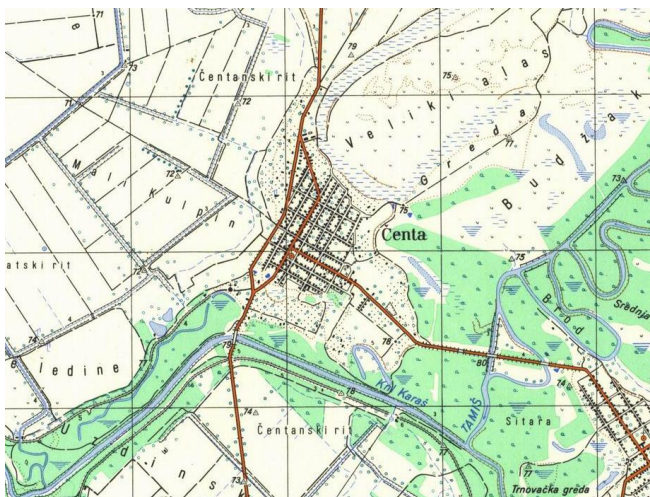
У пролеће 1737.г. јавља се куга и преживели мештани Ченте прелазе у „Ново насеље“ како би избегли нове налете болести. 1751.г. Чента постаје значајно место уласком у састав Банатске земаљске милиције и селу се мења име у Леополдово.

Слика: Насеље Чента на мапи Јозефинског катастра из 1769-1772.г.



Иако је војна граница укинута 1872.г. стари назив села биће враћен званично 01.08.1888.г., када насеље улази у састав Торонталске жупаније. 1814.г., вожд Карађорђе доноси звоно за нову цркву како би се захвалио ченђанским граничарима који су му током устанка помагали приликом превоза муниције и оружја за устанике.⁶

Слика: Топографска карта из 1970.г.



Слика: Чланак из дневног листа „Политика“ издање 3.1.1937.г.



⁶ Лична карта села Чента/ <https://www.zrenjanin.rs/sr/o-gradu/seoske-mesne-zajednice>
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ ЗРЕЊАНИН

После Првог светског рата, версајским уговором, Чента, као и околина војвођанских места, улазе у састав југословенског дела Баната. Формирањем Југославије и општом консолидацијом историјских и економских прилика, на овом простору, дошло је и до повећања броја становника и осетнијег развоја насеља.

После Другог светског рата, настају промене у структури становништва и Чента се својим развојем битно не издваја у односу на друга села Баната.

4.3 ПРИРОДНА СРЕДИНА

Алувијална равна која се простире од реке Тамиш и допире до насеља Чента, флувијалног је порекла и испресецана је меандрима реке. Хидролошку слику територије КО Чента карактерише и заступљеност мањих језера, бара мртваја и канала.

Лесна тераса на којој се налази насеље Чента, виша је од околне алувијалне равни 4-6м. Лесна тераса је претежно формирана од налага леса са доста флувијалних примеса.

Територија КО Чента распростире се на неколико типова земљишта. Шаренило земљишних типова на овом подручју је изразито и креће се од неплодних слатина, забарених алувијума, преко ритских земљишта до најплоднијих чернозема.

Насељено место Чента, лежи на просечној надморској висини од 78м. Северни део КО Чента који гравитира ка КО Перлез, лежи на надморским висинама од 82-85м. Подручје је „прошарано“ микро депресијама које терен чине благо заталасаним. Југоисточни део КО Чента лежи на ниском депресивном земљишту у полоју реке Тамиш, на надморској висини од 72-77м. Карактеристичан детаљ тог подручја је водена површина, потковичастог облика, која се простире између „Белог брега“, „Великог Халаса“, „Малог Халаса“ и насеља Чента. Североисточно од насеља Чента, протеже се рудина звана „Храстова греда“ са надморском висином од 82м. Греда је дугачка 2400м, ширине око 300м, и доминира тим делом атара. Карактеристично за овај предео је што постоје велике разлике у надморској висини атара суседних катастарских општина (око 13м).⁷



4.4 ДЕМОГРАФСKE АНАЛИЗЕ

Према попису 2022.године, насеље Чента има 2622 становника⁸. По броју становника, Чента је шесто насеље у мрежи насељених места на територији града Зрењанина.

Историјски, насеље је 1910.године било велико село у близини река Тамиш и Караш. Број кућа је био 545 а становника 3289, већином Срби, православне вере.

За време и после Другог светског рата долази до значајније промене структуре становништва. Број становника био је највећи према попису из 1948. године (3293). Од тог периода насеље има стални пад броја становника.

Урбанистичким планом МЗ Чента из 1987.године, а према попису становништва из 1981.године у насељеном месту Чента је било 3177 становника. Пројекцијом Плана је предвиђено опадање броја становника за период до 2000.године, а тек после 2000.године, минимални раст, односно планирани број становника за 2010.годину је био 3009 становника.⁹

⁷ УП Месне заједнице Чента до 2010.г. ("Међуопштински службени лист Зрењанин", број 8/87 и "Службени лист општине Зрењанин", бр. 3/94 и 11/03 и аналитичко документациона основа УП Месне заједнице Чента до 2010.г.

⁸ Републички завод за статистику: Попис становништва, домаћинстава и станова 2022. у Републици Србији

⁹ УП Месне заједнице Чента до 2010.г. ("Међуопштински службени лист Зрењанин", број 8/87 и "Службени лист општине Зрењанин", бр. 3/94 и 11/03

Просторним планом града Зрењанина, према пројекцији за 2009. годину планирано је 2962, за 2013. годину 3009 а за 2020.годину 3097 становника.

Према попису становништва из 2022.¹⁰ године, насељено место Чента, има 2622 становника, односно 475 становника мање од планираног, а 428 становника мање од пописа из 2011. године, када је Чента имала 3050 становника.

Табела: Упоредни преглед броја становника од 1948 до 2022. године

Регион Област Град – општина Насеље Чента	Број становника / Number of population								
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011	2022
	3293	3298	3182	3224	3192	3001	3119	3050	2622

У периоду промена друштвеног уређења, државних подела, ратова деведестих година и слична дешавања у друштву, десило се смањење броја становника у селима па и у насељеном месту Чента (смањен је природни прираштај и велики је одлив становништва).

Из горе наведеног произилази да Чента, као и друге руралне средине, има констатно смањење броја становника.

Табела: Становништво према старости и полу 2022. године

Регион Област Град – општина Насеље	Пол	Укупн о Total	Старост / Age																	Пунлет но станов ништво Adult populati on	Просечна старост Average age	
			0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84			85 и више 85 and over
Чента	С	2622	117	123	153	117	121	163	170	162	160	150	215	217	191	197	183	97	52	34	2158	43.86
	М	1345	58	67	89	64	60	90	88	81	90	78	114	112	108	96	88	41	14	7	1091	42.45
	Ж	1277	59	56	64	53	61	73	82	81	70	72	101	105	83	101	95	56	38	27	1067	45.34

4.5 ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА

Грађевинско подручје насељеног места Чента се са северне, источне и западне стране граничи са пољопривредним површинама, са североисточне стране са воденом површином (рибњак) и са јужне стране са шумским земљиштем.

Насеље Чента је неправилног облика, задржало је наслеђену блоковску структуру плански грађених војвођанских насеља, ортогоналну шему широких улица, са објектима грађеним на регулацији и дефинисаним центром.

Кроз насељено место Чента протеже се траса два државна пута, са северо-западне стране према југу насеља: Државни пут Iб реда број 13: Хоргош- Кањижа- Нови Кнежевац- Чока- Кикинда- Зрењанин- Чента- Београд и од севера према истоку: Државни пут IIа реда број 131: Чента -Опово-Јабука, док остали део путне мреже у насељу чине постојеће улице.



¹⁰ Републички завод за статистику: Попис становништва, домаћинства и станова 2022. у Републици Србији
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ ЗРЕЊАНИН

Ван коловоза у регулационој ширини улица у ул. Косте Симића, постоје три аутобуска стајалишта, намењена аутобусима на линији Панчево-Зрењанин, која су данас изгубила намену. Постојећом мрежом улица и путева омогућено је опслуживање читаве територије насеља друмским транспортним средствима, али се може констатовати лоше стање и скромни елементи путне инфраструктуре. Просечна регулациона ширина улица је 20,43 m. Коловози су асфалтни ширине 5,00 – 6,00 m, понегде су и калдрмисани, ширине 3,00 - 5,00 m. Асфалтирано је око 30% саобраћајних површина. Пешачке стазе су бетонске, ширине 1,20-1,50 m и око 85% их је бетонирано. Постоји око 30 паркинг места на платоу испред Дома културе.



Централни део насеља заузима парк са Православном црквом око којег су организовани јавни садржаји насеља: основна школа, предшколска установа и вртић, месна заједница, месна канцеларија, дом културе, здравствена станица, апотека, пијаца, пошта и зграда добровољно ватрогасног друштва.

У оквиру постојећих блокова, највећи део насеља чини становање, а правац формирања блокова, посматрајући подужне улице је у правцу североисток-југозапад, под углом од 30° (у односу на правац север-југ). Становање је највећим делом заступљено као породично становање. Грађевинске парцеле су углавном правилног облика, величине од 250-6000m². Централни блокови су великих димензија а унутрашњост блокова има значајне површине које се користе као баште.

Привредне делатности у Ченти се огледају кроз: комерцијалне и производне делатности које су већином лоциране уз или у близини државних путева. У насељу послују: ДП Земљорадничка задруга „Банат“. Објект задруге је површине око 150m², изграђен је 1980-тих година, прикључен на инсталације: НН, ТТ и водовод, грађен од чврстих материјала, спратности П+1. Делатност задруге је трговина пољопривредним производима а у власништву нема обрадивих површина, поседује пољопривредну апотеку и силос.; Пољопривредно газдинство „Чента“ које се бави ратарском производњом и поседује више објеката у оквиру комплекса; Мешаоне сточне хране; Погони за прераду хране и хладњача; Погони за производњу ПВЦ столарије; Дрваре и др.

Станица за снабдевање горивом моторних возила, на делу улице Зрењанински пут на кп бр. 527 КО Чента је активна и задржава се.

Агроеколошке површине (утилитарно зеленило): воћњаци, повртњаци, виногради, баште и др. сличне површине, лоциране су по ободу насеља са западне и источне стране где се насеље надовезује на пољопривредне површине.

У насељу постоје два верска објекта:

Српска православна црква Св.Георгија налази се у самом центру села, на кат.парцели бр.1990 КО Чента. Објект је споменик културе од великог значаја за Републику Србију. Око цркве и црквене порте све слободне површине су парковски уређене. Почетак градње храма почео 1796., а градња је окончана 1802.године. Црква је дужине 30 m, ширине 12 m. Изнутра је висока 9 m, док је торањ са крстом висок 39,5 m. То је једнобродна, класицистичка грађевина окренута североистоку. Иконостас су урадили Георгије и Димитрије Поповић из Великог Бечкерека.



Иконостас, Богородичин трон и неке целивајуће иконе због своје посебне вредности, стављене су под заштиту Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Православна црква „Водица“, налази се у старом делу села, крај саме водике, на локацији старог гробља, на кп. бр 2375/4 КО Чента, изграђена је од плетара и набоја. Први писани траг о постојању датира из 1735 године. На парцели има неколико старих српских споменика из 18.в. Како је црквица била у веома руинираном стању, на истом месту, налик пређашњој, подигнута је нова 1990.г. Уочи великих празника у црквици се одржавају верски обреди. Посвећена је св. Георгију.

Слика: Локација Старог гробља са црквом



Слика: Надгробни споменици око цркве из прве половине 18.в



Објекти јавне намене у насељеном месту Чента:

Објекти образовања

- основна школа „Бранко Радичевић“
- предшколска установа
- вртић

Објекат културе

- дом културе

Објекат здравства

- здравствена станица са апотеком

Објекти управе

- Месна заједница
- Месна канцеларија

Објекти јавних служби

- пошта
- ватрогасни дом

Основна школа „Бранко Радичевић“ налази се у центру насеља. Објекат је изграђен 1972.г. на површини од 2116 m². Површина целог школског комплекса је 5101m². Грађен је од савремених материјала, спратности П+2 и опремљен инсталацијама НН, ТТ и водоводом. Грејање је централно на мазут. Школу похађа 300 ученика и има 40 запослених (заједно са предшколском установом). Школа има физкултурну салу и библиотеку, 8 разреда са по два одељења. Објекат одговара намени. Рукометни терен у школском дворишту и затворена спортска сала у оквиру школе су простори на којима се одвија спорт и рекреација.

Предшколска установа је смештена у оквиру зграде основне школе у просторијама бивше школске трпезарије. На 50 m² корисног простора, смештено је 35 деце предшколског узраста.

Вртић се налази у оквиру школског комплекса на 252 m². Изграђен је 1986-87.г. од савремених материјала, спратности П.



Опремљен је инсталацијама: НН мреже, водоводне мреже и ТТ инсталације. Вртић има две јаслене групе и 35 деце од једне до пет година. Постоји потреба за проширењем простора вртића.

Дом културе је изграђен 1950-тих година, а реконструисан 1988.г. Површина објекта је 1065 m², а површина комплекса 17ари. Објекат је грађен од савремених материјала, спратности П+1 и опремљен је инсталацијама: НН и водоводна мрежа. У оквиру Дома културе постоји биоскопска-комбинована сала, гардеробер и 6 канцеларија које се налазе на спрату. Дом културе је делимично реконструисан. Неопходна је замена столарије, реконструктивни молерски радови у свим просторијама, радови на крову и интервенције на фасади.

Месна канцеларија се налази у згради пословних услуга која је у другим облицима својине. Зграда је површине око 800 m² са двориштем од око 2ара. Објекат је изграђен крајем 1980-тих, опремљен је инсталацијама: водовод, НН, ТТ. Грађен је чврстим материјалима, спратности П+1. Спрат овог објекта се не користи. У једном делу приземља се налази маркет у другом делу Месна канцеларија која заузима простор од 58m² и располаже: ходником, салом за венчавање, двема канцеларијама и санитарним чвором и власништво је града Зрењанина. Запослено је једно лице које обавља послове шефа Месне канцеларије-матичар.

Здравствена амбуланта и апотека се налазе у објекту изграђеном 1977-78.г. на површини од око 400 m². Спратност објекта је П+1, грађен је од савремених материјала и опремљен инсталацијама НН,ТТ и водовод. Грејање је централно на чврсто гориво. Запослених је 3. У приземљу се налазе ординације и апотека а на спрату су два стана за лекаре. Објекат одговара намени.

Ветеринарска станица не постоји.

Добровољно ватрогасно друштво се налази у свом објекту грађеном од чврстих материјала, 1965.г., површине 300 m², спратности П. Опремљен је са водоводним инсталацијама, НН и ТТ. Објекат одговара намени али им недостаје топла гаража за ватрогасно возило.

Пошта, је једна од објеката јединица поштанске мреже Србије, смештена у улици Чарнојевићева 12. Објекат одговара намени.



Површине за јавне намене у насељеном месту Чента :

Гробља

У насељу постоје два гробља: "Заједничко гробље" и "Старо гробље".

Према важећој "Одлуци о уређивању и одржавању гробља и сахрањивању у Граду Зрењанину" у насељеном месту Чента у функцији је "Заједничко гробље". Просечан број смрти годишње је 50 а "Заједничко гробље" не задовољава потребе.

Неопходно је проширење "Заједничког гробља" до максималних граница, иградња капеле као и рекултивација "Старог гробља", које је ван редовне употребе.



Пијаца

На поплочаној површини од око 200 m² у регулацији улице Милоша Црњанског налази се 10 тезги, већина тезги је дотрајала. Пијаца је активна једном недељно, простор одржава Месна заједница. По капацитету задовољава потребе становника.



Спорт и рекреација

Спорт и рекреација у насељу се одвија на уређеном фудбалском терену- стадион спортског друштва „Банат“ са пратећим објектима: свлачионице са тоалетом и трибине капацитета 300 гледалаца. Објекат одговара намени.

На делу парцеле спортског комплекса изграђен је водоторањ и бунар те је потребно извршити промену намене овог дела парцеле.



Заштитно зеленило

Заштитно зеленило је лоцирано у јужном делу насеља у депресији која је обрасла ниском вегетацијом (шибље и траве). Око јужног обода депресије доминира високо растиње- дрвеће а уз саму граници грађевинског подручја протеже се природни шумски појас који штити обалне насаде реке Карашац и који је веома је значајан за очување биодиверзитета и климатску равнотежу у насељу.

Јавно зеленило-парковске површине

Јавно зеленило у насељу чине: спомен парк на улазном правцу у насеље из града Зрењанина, на површини од 0,73ha; парковски уређене слободне површине око црквене парцеле и дрвореди који постоје у свим улицама. Јавно зеленило одржава Месна заједница.

Баре

Како се насељено место Чента налази у непосредној близини великих панонских река у јужном делу насеља на локацији затворене депресије, задржавале су се подземне и атмосферске воде-баре. У скорије време се приступило дренажи депресије.

Одлагање смећа

У оквиру насељеног места Чента, нема организоване депоније и организованог сточног гробља. ЈКП „Чистоћа и зеленило“ из Зрењанина је надлежно за послове одношења смећа на комуналну депонију у Зрењанину. Смеће се односи два пута недељно .

II ПЛАНСКИ ДЕО

1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА



1.1 ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У Обухвату Плана генералне регулације насељеног места Чента (површине: 401,86 ha) дефинисано је: грађевинско подручје (површина је повећана са 390,17ha на 394,74ha) и шумско земљиште (површине 7,12 ha).

Шумско земљиште ће се уређивати у складу са правилима уређења и грађења прописаним Просторним планом града Зрењанина и у складу са посебним Одредбама Закона о шумама које се односе на: забрану трајног смањивања површина под шумама, повећање шумског фонда и могућност обезбеђивања простора за рекреацију и развој ловног, сеоског и еко туризма без потребе за променом намене и смањивањем површина под шумама и шумског земљишта.

1.1.1 Урбанистичка целина

Грађевинско подручје насељеног места Чента представља урбанистичку целину која је подељена на блокове.

Приликом одређивања урбанистичке целине као основни репер узете су просторне карактеристике, створене и изграђене границе, саобраћајна инфраструктура, претежне намене у простору као и начини и услови изградње.

За насеље Чента овим планским решењима се подстиче организација насеља која омогућава да се село адаптира потребама становништва, односно да се комбинује аграрна функција руралног карактера са услужним функцијама, које су урбаног карактера.

Највећи део насеља представља изграђену средину, док мањи део обухвата просторе за нову изградњу.

Скуп планских, градитељских и других мера којима се обнавља, уређује и реконструише изграђени део насеља, спроводи се путем:

- изградње, као допуне постојећих блокова а која обухвата углавном већ формиране просторе у оквиру којих је потребно утврдити принципе за ревитализацију и услове за градњу објеката;
- реконструкције простора, односно изградње на површинама које су предвиђене за потпуну замену објеката и изградња на слободним површинама тј. делови простора које је потребно реконструисати или изградити, као и изградња на површинама планираним за делимичну реконструкцију - делимична замена објеката и изградња на слободним површинама.

Изградња на неизграђеним површинама- обухвата просторе који су планирани за изградњу и који захтевају комунално и инфраструктурно опремање.

На основу услова, анализе постојећег стања и након утврђивања концепције развоја, а надовезујући се на претходне планове по којима се Чента развијала, најважнији циљеви су усмерени на будући развој и организацију простора, тако да:

- центар задржи своју основну функцију, као место јавних садржаја и окупљања;
- се потенцијали културног наслеђа вреднују као културни и економски ресурс,
- се постојеће намене становања задрже и да се применом урбанистичких услова не утиче на квалитет живота и становања;
- се изврши комплетирање постојећих стамбених блокова у циљу заокруживања просторно временских целина; задржавање традиционалних елемената градње и изградње објеката на слободним парцелама;
- се омогући комунално и инфраструктурно опремање свом потребном јавном инфраструктуром;
- се задрже постојећи и омогући даљи развој јавних садржаја који могу да буду један од покретача развоја;
- се омогући хуманизација јавних простора у смислу одрживе изградње кроз реализације препознатљивих урбаних блокова и целина, применом елемената малог урбанизма;
- се омогући развој пројеката који би оптимално користили потенцијале обновљивих извора енергије;
- се одреде услови заштите насеља од штетног утицаја са акцентом на формирање појасева заштитног зеленила;
- се природна и изграђена средина заштите од штетних утицаја привредних делатности;
- се примене мере интегралног руралног развоја¹¹, а у просторном смислу да се: формирају простори са могућностима за реализацију производних комплекса, формирају пољопривредни комплекси/газдинства, обезбеде услови за развој пољопривредства, цвећарства и воћарства, сеоски туризам афирмише кроз одређивање услова за изградњу туристичких садржаја и да се створе услови за афирмацију и подстицање развоја креативних индустрија.

Утврђивањем стратегије развоја, која подразумева примену „Обновљиве стратегије подесне за подручја у којима је евидентно осиромашење, али која имају изражен локални потенцијал - делови равничарског региона и региона у околини већих привредних центара“ и Leader приступа (одоздо на горе), стварају се услови за побољшање развојних потенцијала у руралним областима (повлачење локалних иницијатива и вештина, промовисање и стицање техничког знања о локалном интегрисаном развоју, као и ширење техничког знања у друга рурална подручја).

План генералне регулације је важан део интегралног руралног развоја (који, поред модерне пољопривреде, у селима подстиче оснивање: малих индустријских предузећа, занатских радионица, разних типова задруга, услужних сервиса и агенција у служби за сеоски туризам, све до модерно дизајниране традиционалне кућне радности и сеоског културног /фолклорног стваралаштва)¹², а у складу са Стратегијом развоја града и Просторним планом града Зрењанина.

¹¹ ПРОМЕНЕ СТРУКТУРЕ И ПРОБЛЕМИ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА Попис становништва, домаћинстава и станова 2011. СЕЛА У СРБИЈИ Попис пољопривреде 2012. Проф. др Милован М. Митровић, Београд, 2015. Републички завод за статистику

¹² ПРОМЕНЕ СТРУКТУРЕ И ПРОБЛЕМИ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА Попис становништва, домаћинстава и станова 2011. СЕЛА У СРБИЈИ Попис пољопривреде 2012. Проф. др Милован М. Митровић, Београд, 2015. Републички завод за статистику

1.1.2 Урбанистичка зона

У обухвату Плана дефинисана је зона централних функција.

Зона централних функција обухвата блокове бр.1, 2, 6, 7 и 8 односно, обухвата јавне површине, површине за објекте јавне намене, верске објекте и површине за становање. Од садржаја значајних за функционисање насеља, објекти јавне намене су: МЗ и дом културе, месна канцеларија, пошта, школа са предшколском установом и вртићем, пијаца, ватрогасни дом и црква. На парцели Српске православне цркве налази се значајна зелена површина- парк.

Објекти у зони централних функција треба да задрже просторне одлике центра што поразумева изградњу објеката на утврђеним грађевинским линијама, у складу са правилима уређења и грађења у зони.

Сви постојећи садржаји и објекти се задржавају. Објекти могу мењати своју намену у складу са компатибилним садржајима, поштујући услове изградње зоне централних функција.

Уз примену правила грађења и обезбеђење услова потребне инфраструктуре, омогућава се изградња објеката за становање, пословних објеката и објеката јавне намене у свим облицима својине.

Посебан акценат треба да буде на уређењу улица, слободних простора око парка и црквене порте, пијаце, дворишта школе и поплочавању тротоара, који су главни репрезенти центра и целокупног насеља. Посебну вредност представљају мале урбане целине-паркови и скверови, који се задржавају, као места за окупљања, постављање дечијих игралишта и сл.

Како је атмосферска канализација решена отвореним каналима значајним за одбрану од поплава у насељу, посебну пажњу треба обратити приликом изградње и реконструкције постојећих објеката у непосредној близини атмосферских канала који се налазе између блокова или на јавној површини улица.

1.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

1.2.1 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

1.2.1.1 Јавне површине

Јавне површине обухватају улице (тргове, скверове, паркиралишта). У циљу уређења јавних површина потребно је, поред елемената уређења коских и пешачких комуникација, поставити урбани мобилијар, ликовне и друге елементе (као што су: платои, зелени засади, скулптуре, фонтане и сл).

1.2.1.2 Површине за објекте јавне намене

Објекти јавне намене су објекти у јавној својини намењени за јавно коришћење и лоцирани су у зони централних функција, а то су: објекти образовања, здравства, спорта и рекреације, комунални објекти и објекти осталих делатности (управе, социјалне заштите, културе и сл).

Постојећи објекти јавне намене се задржавају.

1.2.1.3 Површине за спорт и рекреацију

Спортски комплекс се задржава. Налази се у блоку 31б, на делу кат. парцеле бр.1616 КО Чента и задовољава потребе становника насељеног места.

На делу кат. парцеле бр.1616 КО Чента, поред спортског комплекса изграђени су и водоторањ и бунари, те ће се део парцеле издвојити за хидротехничку инфраструктуру и улицу.

1.2.1.4 Зелене површине

Заштитно зеленило

Постојеће површине заштитног зеленила (у оквиру природних депресија и зона забрањене и ограничине изградње) се задржавају.

Осим озелењавања слободних јавних површина, у насељу постоје просторне могућности за формирање нових површина за заштитно зеленило.

Парковско зеленило

Постојећа парковска површина, на кп. бр. 482 КО Чента - спомен комплекс, се задржава.

Потребно је редовно одржавање свих парковских површина (као и парка у црквеној порти) да би се очувала функционалност парка као јавног простора.

Планира се нова парковска површина на делу кп. бр. 2642 КО Чента у улици Змај Јовина, која се надовезује на постојећи парк у оквиру црквене порте.

Површине за утилитарно зеленило

Површине утилитарног зеленила налазе се у блоковима бр.: 33, 36, 38а, 38б, 39, 40, 44а, 44б и 52. Ови простори су веома значајни за очување екосистема па у том смислу имају и важну еколошку функцију. Као агроеколошке површине заступљени су: воћњаци, повртњаци, виногради, баште и др.

На површинама утилитарног зеленила могућа је изградња објеката у функцији пољопривреде.

У блоковима 38а, 38б, 39 и 40 утилитарно зеленило је ограничених параметара изградње, пошто се ради о делу насеља које се налази у небрањеној зони деснообалног насипа реке Карашац. Постојећи (затечени) објекти који су уписани у катастар непокретности могу се задржати и реконструисати, уз прибављање услова од ЈП „Воде Војводине“. Нова изградња, промена намене постојећих објеката као и доградња није могућа.

1.2.1.5 Површине и објекти за комуналну и техничку инфраструктуру

Гробља

У насељеном месту Чента налазе се два гробља: "Заједничко гробље" које је активно у блоку 31а и неактивно "Старо гробље" у блоку 39, за које је предвиђена рекултивација земљишта и пребацивање постојећих гробних места на нову локацију гробља, уз сагласност носиоца коришћења/власника гробних места.

За потребе сахрањивања, планира се проширење постојећег "Заједничког гробља" и формирање нове локације у блоку 36, на делу кат. парцеле бр.1806, у површини од око 5408m².

Ближи услови коришћења и рада гробља на подручју територије града Зрењанина, дефинисани су Одлуком о уређењу и одржавању гробља и сахрањивању.

Остале површине и објекти за комуналну и техничку инфраструктуру

Пијаца

У центру насеља, на јавној површини, на делу кат. парцеле бр. 1991 КО Чента у улици Милоша Црњанског налази се пијачни плато, површине око 200m², са 10 тезги. Пијаца задовољава потребе становника и њоме управља Месна заједница.

Ближе услове коришћења и рада пијаце одређује Месна заједница у складу са важећом градском Одлуком о пијацама.

Објекат водоторња и бунари

У оквиру обухвата Плана, на више локација у насељу, на јавној површини изграђени су бунари (активни и неактивни).

У блоку 31б изграђен је водоторањ и бунар поштујући зоне санитарне заштите изворишта.

Локације бунара и водоторња се задржавају као и њихове зоне санитарне заштите.

1.2.1.6 Површине за становање

У оквиру обухвата грађевинског подручја Плана, највећи број блокова су површине за становање- дефинисане као површине за породично становање. Поред основне намене, могу се градити и објекти који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију.

Карактеристично за већину парцела намењених становању је структура настала из плански грађених војвођанских кућа, низак проценат изграђености, као и велике неизграђене површине у другом делу парцелу (дно парцеле) – баште. Како су баште могући потенцијал развоја, потребно је задржати структуру и омогућити развој ових површина за изградњу/постављање стакленика, пластеника или за производњу биља, воћа, поврћа, цвећа и сл.

Колорит самих објеката треба да буде умерен, пастелних боја, са акцентом на улазима, капијама и структури самих дворишта које наглашавају елементе војвођанске куће-калкан, двоводни кров и конк.

Планирани објекти својом структуром треба да задрже изглед и обликовање плански грађених војвођанских села (по правилу на регулационој линији).

Унапређење и санирање нежељених и започетих процеса у оквиру становања подразумева:

- комплетирање постојећих стамбених зона изградњом објеката на слободним парцелама;
- боље функционисање стамбених зона увођењем пратећих намена (пословање, трговина, угоститељство, занатство и сл).

У оквиру обухвата Плана планирају се нови стамбени блокови за изградњу, а у оквиру постојећих блокова, применом правила грађења, омогућава се погушћавање, уз задржавање постојеће матрице.

Постојећи стамбени садржаји који се налазе у оквиру постојећих објеката, а који имају више од прописаног броја стамбених јединица за породично становање се задржавају и може се вршити реконструкција објеката, без доградњи и повећања броја стамбених јединица.

Социјално становање је вид изградње којим се одређеним групама становништва, обезбеђује стамбени простор у складу са важећим Законом и Програмима. Програми морају бити урађени у складу са Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016), поштујући националну стратегију социјалног становања, локалну стратегију социјалног становања и акциони план. На основу усвојених програма, могуће је градити објекте у зонама намењеним становању, водећи рачуна да се планирањем омогући формирање становања различитих социјалних категорија и спречи могућа гетоизација, која има за последицу сагрегацију становништва и стварање нових социјалних проблема.

Објекти социјалног становања могу се градити на површинама планираним за породично становање. За изградњу ових објеката примењују се правила грађења за изградњу породичних стамбених објеката и могу имати већи број стамбених јединица. Ради боље искоришћености земљишта и капацитета инфраструктуре, прописана су посебна правила градње која могу поспешити изградњу, а у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање ("Сл. гласник РС", бр. 26/2013), односно, са важећим Правилницима ове области.

1.2.1.7 Површине за привредне делатности

Површине за комерцијалне и производне делатности

Површине за комерцијалне делатности налазе се у блоковима бр.: 25, 42, 43а 44а, 44б, 55 и лоциране у непосредној близини државних путева. У овој намени потребно је: потенцирати осавремењавање постојећих комплекса уз примену максималних мера заштите човекове средине; примењивати оптималне видове енергетике (гасификација и обновљиви извори енергије); оплемењавати слободне површине у пословним комплексима озелењавањем, спортским теренима и сл. За све површине које се налазе

у близини намене становања, при експлоатацији или приликом планирања, пројектовања и избора технологије, обавезно је осигурати прописане мере заштите околине.

Комерцијалне делатности подразумевају: пословне објекте, производне објекте осим производних погона индустрије, комуналне објекте, услужне сервисе, објекте трговине и транспорта, мини пољопривредне комплексе, силосе и сл.

1.2.1.8 Станице за снабдевање горивом

У блоку бр. 55, на делу кп бр. 2627 и 2629 КО Чента у улици Зрењанински пут постоји саобраћајни прикључак активне станице за снабдевање горивом моторних возила. Постојећа станица се задржава.

1.2.1.9 Верски објекти

У оквиру обухвата Плана, у блоку бр. 1 и 41а, налазе се верски објекти. Постојећи верски објекти се задржавају.

1.2.2 КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Табела: Компатибилне намене у грађевинском подручју насељеног места Чента

Основна намена \ Компатибилна намена	површине за објекте јавне намене	комуналне површине и објекти	спорт и рекреација	парковско зеленило	заштитно зеленило	породично становање	утилитарно зеленило	комерцијалне и производне делатности	станица за снабдевање горивом	верски објекти
површине за јавне намене и јавне објекте		+	+	+	+					
комуналне површине и објекти										
спорт и рекреација				+	+					
парковско зеленило			+		+					
заштитно зеленило			+	+						
породично становање	+		+							+
утилитарно зеленило										
површине за комерцијалне и производне делатности		+							+	
станице за снабдевање горивом										
верски објекти										

Правилима уређења и грађења утврђене су компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планом:

- Поред основне намене могуће је градити објекте који су компатибилних садржаја или чине пратећу функцију, који могу бити у склопу објекта или на истој парцели као посебан објекат;
- Промена и прецизно дефинисање основне претежне намене дозвољено је када је планом предвиђена било која од компатибилних намена;
- Компатибилне намене у оквиру зоне могу бити и 100 % заступљене на појединачној грађевинској парцели.

1.2.3 БИЛАНС ПОВРШИНА

Табела: Биланс површина у обухвату плана

НАСЕЉЕНО МЕСТО ЧЕНТА				
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ПОСТОЈЕЋЕ	%	ПЛАНИРАНО	%
јавне површине	59.44	15.23	60.45	15.31
објекти јавне намене у јавној својини	0.87	0.22	0.87	0.22
парковско зеленило	0.72	0.19	0.90	0.22
заштитно зеленило	27.07	6.94	15.95	4.04
спорт и рекреација	1.21	0.31	0.99	0.25
комуналне површине-гробља	1.19	0.30	1.76	0.45
остале комуналне површине	-		0.45	0.14
водене површине-баре	6.30	1.62	-	
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	ПОСТОЈЕЋЕ	%	ПЛАНИРАНО	%
становање	244.48	62.67	236.98	60.03
комерцијалне делатности и производне делатности	4.89	1.25	4.89	1.24
утилитарно зеленило	42.99	11.01	61.42	15.54
станица за снабдевање горивом	0.03	0.007	0.03	0.007
заштитно зеленило	-	-	9.07	2.30
верски објекти	0.98	0.25	0.98	0.25
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	390.17		394.74	
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	-		7.12	
ОБУХВАТ ПЛАНА	390.17		401.86	

1.3 ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1.3.1 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина јавне намене

Површине јавне намене, у складу са Законом, су површине које су одређене за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

На површини јавне намене одређеној као јавна површина, могу се градити и реконструисати: објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона; линијски и други инфраструктурни објекти (изворишта, канализациона постројења, јавне чесме и фонтане, отворени и затворени канали за одвођење атмосферских вода, ГМРС, МРС, ТС, РБС, јавно осветљење и др.); објекти саобраћајне инфраструктуре (улице, јавни паркинзи, колски прилази до парцела и др.).

На површини јавне намене могу се постављати: споменици, спомен обележја, дечија игралишта, урбани и други покретни мобилијар, надстрешнице аутобуских стајалишта, јавне говорнице, поштански сандучићи, привремени објекти, и др., у складу са Законом и важећом Градском одлуком.

Уређење, изградњу, реконструкцију или постављање објеката за јавну употребу на јавним површинама врше надлежна Јавна предузећа у складу са Законом и важећим прописима за изградњу.

Јавне чесме и фонтане се прикључују на јавну водоводну, односно канализациону мрежу, према условима јавног предузећа, представљају објекте који су под санитарним надзором у складу са Законом о санитарном надзору (Сл гласник РС 125/04) и пре почетка обављања делатности, у објектима морају бити обезбеђени општи и посебни санитрани услови. Изузетно могу се предвидети и чесме које као извор воде користе бунаре који су за јавну употребу и имају оговарајућу документацију за јавну употребу. Јавне чесме се могу градити од трајних материјала, са прилазима који омогућавају несметан прилаз у складу са стандардима приступачности. Вода из јавних чесми и фонтана могу се упуштати и у отворене атмосферске канале.

Скверови и тргови се могу предвидети на местима које су предвиђена за јавна окупљања. Могу бити правилног или неправилног облика, поплочани изграђени у више нивоа. За облогу предвидети традиционалне, али и савремене материјале, отпорне на атмосферске утицаје, са свим потребним дренажним слојевима.

На површинама јавне намене, могућа је изградња, доградња или реконструкција инфраструктурне мреже која се предвиђа у зони пута или зеленој површини на прописаној удаљености, а све према условима надлежних предузећа и правилима грађења инфраструктурне мреже. Сви елементи у оквиру површина јавне намене, морају бити планирани, пројектовани и изграђени, према стандардима приступачности одређених овим Планом.

У складу са чланом 99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 7/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), постојеће и планиране површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине.



Табела: Попис катастарских парцела у КО Чента за јавне садржаје на парцели друге намене у оквиру обухвата Плана:

ЈАВНИ САДРЖАЈИ	катастарска парцела број	површина/m ²
месна канцеларија	1253	574
УКУПНО		574

Табела: Попис катастарских парцела у КО Чента за јавне површине и објекте јавне намене у јавној својини у оквиру обухвата Плана

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ	катастарска парцела број	површина/m ²
ватрогасни дом	1251	945
пошта	1252	260
здравствена станица	1992	560
објекти образовања	2160/1	5101
месна заједница и дом културе	2160/2	1798
УКУПНО		8664

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	катастарска парцела број	површина/m ²
бунар	2640	163
водоторањ и извориште	део 1616 и део 1648 ДЕТАЉ 3	4129
пијаца	У оквиру парцеле 1991	208
УКУПНО		4500

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	катастарска парцела број	површина/m ²
спортски терени и стадион	део 1616 ДЕТАЉ 3	9893
УКУПНО		9893

ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО	катастарска парцела број	површина/m ²
спомен парк	482	7247
парк у зони центра	2642 ДЕТАЉ 1	1828
УКУПНО		9075

ГРОБЉА	катастарска парцела број	површина/m ²
„Заједничко гробље“	1627 , део парцеле 1648 ДЕТАЉ 1	12208
„Ново гробље“	Део парцеле 1806 ДЕТАЉ 4	5408
УКУПНО		17616

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ЧЕНТА
П Л А Н С К И Д Е О

УЛИЦЕ	катастарска парцела број	површина/м ²
Бранка Радичевића	1117	2139
Николе Тесле	1156	3085
Банатска	1192	3636
Банатска	1194	2516
Николе Тесле	1223	2066
Бранка Радичевића	1247	2039
Николе Тесле	1302	3133
Банатска	1355	3659
Банатска	1356	2917
Николе Тесле	1390	2627
Николе Тесле	1500	6735
Банатска	1523	4161
Андрићева/Спортска/Стевана Сремца/ Сокаче	1648 ДЕТАЉ 3	22905
Бранка Радичевића	1951	7324
Бранка Радичевића	1952	6019
Милоша Црњанског	1991	4023
Ђуре Јакшић	2022	2728
Андрићева	2065	3201
Андрићева	2066	2829
Андрићева	2304	1011
Андрићева	2305	632
Ђуре Јакшић	2113	2796
Милоша Црњанског	2141	2638
Бранка Радичевића	2167	3141
Мике Антића	2193	2579
Милоша Црњанског	2238	9279
Ђуре Јакшић	2271	2847
Језерски пут	2343	4900
Подбарски пут	2494	3815
Тамишка	2577	3722
Старо село	2626	6462
Зрењанински пут	2627	98981
Нушићева	2629	20189
Уроша Предића	2630	11777
Павловићева	2631	42732
Чарнојевићева	2632/1	48232
Чарнојевићева	2634	29
Милоша Црњанског	2635	27775
Пупинова	2636	24829
Ђуре Јакшић	2637	20680
Ђуре Јакшић	2023	52
Аласка	2638	19440
Косте Симиног	2639	46148
Змај Јовина	део 2642	26354

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ЧЕНТА
П Л А Н С К И Д Е О

	ДЕТАЉ 1	
Мике Антића	2643	18587
Циглићева	2644	3041
Аласка	717	7330
Банатска	913	3334
Николе Тесле	949	2610
Банатска	1193	52
Бранка Радичевића	979	3204
Банатска	415	1220
Павловићева	2223	1235
Нова улица	Целе парцеле: 6571, 6572. Део парцеле: 6541, 6542, 6543, 6544, 6545, 6546, 6547, 6548, 6549, 6550, 6551, 6552, 6553, 6554, 6555, 6556, 6557, 6558, 6559, 6560, 6561, 6562, 6563, 6564, 6565, 6566, 6568, 6570, 6538, 6537, 6536, 6535, 6534, 6533, 6531, 6530, 6527, 6526, 6523, 6519, 6522, 6518, 6515, 6514, 6511, 6510, 6507, 6506, 6503, 6501, 6500, 6499, 6498, 9496, 6495, 6494	2796 2897 8725
	ДЕТАЉ 2	
Нова јавна површина- улица (испред новопланираног гробља)	Део кп бр.1806 и део кп бр.1859	1858
	ДЕТАЉ 4	
Пешачки пролаз	2317/2	331
Пешачки пролаз	2159	414
УКУПНО		576416

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	Катастарска парцела број	површина/м²
	2299/1	5443
	2299/2	3142
	2303	54540
	2307	513
	2308	2793
	2309	771
	2310	2335
	2312	5726
	2313	19631
	2314	1658
	2302	25086
	2306	13249
	2311	24693
УКУПНО		159580

НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТЕВИ	катастарска парцела број	површина/m ²
	1821	14254
	1896	1138
	529	2213
	619	1273
	2159	474
	995/1	281
	1013	439
	2414	351
	2405/3	175
	2494	3815
	2577	3722
УКУПНО		28135

1.3.2 Регулација и нивелација површина јавне намене

Регулација и нивелација површина јавне намене дефинисана је постојећим регулацијама и нивелацијама улица и осталих површина јавне намене у јавној својини, и планираних које се формирају од целих и делова катастарских парцела, од којих ће се образовати парцеле површина јавне намене, у складу са Законом о планирању и изградњи, члан 65, 66 и 67.

Регулација

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Растојање између регулационих линија утврђено је у зависности од функције и ранга саобраћајних површина, односно инфраструктуре. План у највећој мери преузима регулационе елементе постојећих површина јавне намене.

Новопланиране површине јавне намене и нови регулациони елементи у обухвату Плана дефинисани су графичким прилозима детаља:

детал 1: Од постојеће кат. парцеле бр.2642 КО Чента, улица Змај Јовина, формира се нова парцела/нова зелена површина, намене парковско зеленило, према графичком прилогу бр.6-1. У новоформираној парцели је изузета кат.парцела бр.2640 КО Чента.

детал 2: Од постојеће кат. парцеле бр.6571 КО Чента, некатегорисани пут, формира се нова парцела/нова јавна површина улица, тако што се постојећа кат. парцела бр. 6571 КО Чента, проширује од своје осовине са леве и десне стране по 6,00m а све према графичком прилогу бр.6-2.

детал 3а: На североисточном делу катастарске парцеле бр 1616 КО Чента, намене спорт и рекреација и дела кат. парцеле бр.1648 КО Чента, намене, јавне поврине - улица Андрићева, предвиђена је препарцелација ради формирања посебних парцела намењених за спорт и рекреацију, водоторањ, бунарски систем за водоснабдевање, пешачки пролаз и прилазни пут, а све према детаљу 3а, у графичком прилогу бр.6-3а.

детал 3б: Од постојеће кат. парцеле бр.1648 КО Чента, улица Стевана Сремца, формира се нова парцела која се припаја постојећој парцели гробља, кат. парцела бр.1627 КО Чента, а све према детаљу 3б, у графичком прилогу бр.6-3б.

детал 4: Од делова постојећих кат. парцела бр.1806 и 1859 КО Чента, формира се нова парцела која се прикључује јавној површини – улици, катастарској парцели бр.1821 и 2642 КО Чента а све према графичком прилогу бр.6-4.

Детал 5: Од постојеће к.п.бр.2065 КО Чента, јавна површина-улица Андрићева, формирају се две парцеле тако што се мањи део парцеле припаја површинама за остале намене-породично становање-к.п.бр. 2064 КО Чента. Од постојеће међне тачке (ПМТ) са кп.бр. 2060 и 2064 КО Чента, нова граница иде до НМТЗ изграђеног помоћног објекта и

даље његовом границом иде до НМТ2 и спушта се до НМТ1 а све према графичком прилогу 6-5. Већи део к.п.бр. 2065 КО Чента остаје у намени јавне површине -улице.

Нивелација

У висинском погледу простор је највећим делом уређен. Планом нивелације дате су коте прелома нивелета осовина саобраћајница. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом. Приликом планирања терена, коте ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Предвидети све потребне падове тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја.

1.3.3 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу објеката јавне намене

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине. Уређење и изградња површина и објеката јавне намене могућа је на основу услова за уређење и изградњу објеката јавне намене.

За изградњу објеката јавне намене неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Објекти јавне намене су:

- објекти образовања;
- објекти здравства;
- објекти за спорт и рекреацију;
- комунални објекти;
- објекти осталих делатности (објекти локалне самоуправе, културе, ветеринарске установе, домови за стара лица и други објекти социјалне заштите, поште, верски објекти, и др.).

У обухвату Плана могу се градити или реконструисати постојећи објекти, вршити реконструкција објеката и промена намене постојећих објеката других намена у објекте јавне намене у свим облицима својине а у складу са прописаним условима и законским одредбама и у складу са правилима уређења и грађења дефинисаних овим Планом.

Постојеће стамбене јединице у оквиру ове намене се задржавају уз могућност реконструкције, доградње и адаптације истих у складу са правилима грађења овог Плана.

Услови за уређење и изградњу објеката јавне намене:

- Минимална површина парцеле је 500 m², минимална ширина парцеле је 15,00 m.
- Спратност главних објеката је до П+1+Пк.
- Спратност помоћних и пратећих објеката је П.
- Могућа је изградња високог приземља, сутерена, подрума и повучене спратне етаже.
- По врсти, објекти могу бити:
 - *Слободностојећи објекти*, објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења;
 - *Објекти у низу*, што подразумевају непрекидан низ објеката - дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
 - *Објекти у прекинутом низу*, што подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- Објекти који слободно стоје у простору треба удаљити од бочних граница парцела у складу са утврђеним правилима:
 - Комунални објекти и објекти спорта и рекреације морају бити удаљени мин. 3,50 m од граница грађевинске парцеле;

- Остали објекти морају бити удаљени мин. 1,00 m бочне границе парцеле, односно мин. 2,50 m од наспрамне бочне границе парцеле. Објекти који се граде у дну парцеле могу се градити на мин. 1,00 m од граница грађевинске парцеле. Објекти се могу градити на растојањима мањим од граница суседних парцела, уколико су постојећи објекти који се уклањају изграђени на растојањима мањим од прописаних.
- Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели је 3,50 m. Уколико се објекти граде уз једну бочну границу парцеле, могу се градити у низу или на удаљењу мањем од 3,50 m.
- За грађевинске елементе објекта примењују се правила за изградњу пословних објеката у зони породичног становања.
- Парцеле се ограђују транспарентном или зиданом оградом висине до 2,00 m.
- Колски прилаз парцели је ширине мин. 3,50 m. Ширина саобраћајних површина унутар парцеле је мин. 3,50 m, ширина тротоара је мин. 1,20 m.
- Паркирање се може организовати у оквиру парцеле и на јавној површини испред парцеле. За одређивање броја паркинг места придржавати се услова за уређење и изградњу објеката јавне намене, односно важећих правилника, зависно од намене објеката.
- Реконструкција, доградња, адаптација, санација и замена постојећих објеката, могућа је на основу услова за уређење и изградњу објеката јавне намене и услова ималаца јавних овлашћења.
- Доградња постојећих објеката и изградња помоћних и пратећих објеката могућа је без израде урбанистичког пројекта.

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр.22/15), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95), стандарда SRPS U.S4.234 и свих других важећих закона, правилника, норматива и стандарда.

Објекти образовања

Предшколске установе

Предшколске установе су битни наменски грађени објекти за децу и то:

- од 1 до 3 године - јаслице;
- од 3 до 7 година - вртић;
- од 1 до 7 година - комбиновани дечији објекат.

Услови за изградњу објеката предшколских установа су:

- површина комплекса мин. 25 m² / детету;
- бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је мин. 6,5 m² / детету;
- индекс заузетости парцеле мах. 30 %;
- дворишта треба да буде најмање 8,00 m² по детету, од чега најмање 40% травнатих површина.
- на неизграђеном простору комплекса предшколске установе планирати зелене површине и терене за физичке активности, игралишта и сл. Игралишта градити у складу са Правилником о безбедности дечијих игралишта (Сл. гласник РС бр. 41/19).

Одређени број деце овог узраста биће смештен у приватне установе, које се могу отворати и у приватним кућама и морају бити реализоване у складу са стандардима и нормативима за објекте ове намене и у складу са правилима из овог плана.

Предшколске установе планирати у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Сл. гласник РС – Просветни гласник бр. 1/19, 16/22 и 6/23).

Основна школа

Услови за изградњу објеката основног образовања су:

- површина комплекса мин. 25,00m² / ученику;
- бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је мин. 6,50 m²/ученику;
- индекс заузетости парцеле је max. 30%;
- величина школског дворишта је мин. 3,00 m²/ученику;
- зелене површине и школски врт чине најмање 25% укупне величине школског земљишта, а састоји се од затрављених површина, површина под заштитним зеленилом (ниско растиње и дрвеће), које штити од буке, ветра и сунца. У оквиру исте површине налазе се пешачке стазе које повезују различите садржаје (школски врт, учионице на отвореном, полигон са справама и др.).
- на неизграђеном простору планирати зелене површине и терене за физичке активности, игралишта и сл. Игралишта градити у складу са Правилником о безбедности дечијих игралишта (Сл. гласник РС бр. 41/19).
- Приликом изградње и доградње објеката из домена образовања поштовати прописе и нормативе из области образовања и Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе (Сл. гласник РС – Просветни гласник бр. 5/19 и 16/20).

Објекти здравства

Услови за изградњу објеката здравствене заштите:

- индекс заузетости парцеле max. 60 %;
- минимално 30 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- паркирање: једно паркинг место на 70 m² корисног простора;
- медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

Објекти за спорт и рекреацију

Објекти за спорт и рекреацију могу бити затворени и отворени. У оквиру спортског комплекса дозвољена је изградња пратећих и помоћних објеката и комерцијалних, трговинских и угоститељских објеката у функцији спорта и рекреације.

Услови за изградњу објеката за спорт и рекреацију су:

- индекс заузетости парцеле је max. 40 %;
- дозвољена спратност је П+1+Пк;
- ако су објекти отворени или наткривени, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле;
- за спортску халу потребно је обезбедити једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца; за пратеће, комерцијалне, трговинске и угоститељске објекте потребно је обезбедити једно паркинг место на 70 m² корисног простора;
- минимално 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило;
- парцеле се ограђују оградом висине до 2 m; дозвољена је преграђивање у оквиру комплекса и посебна врста ограђивања (заштитне мреже и ограде за спортске терене).

Површине и објекти за комуналну и техничку инфраструктуру

Гробља

За постојеће гробље:

- Могућа је изградња и реконструкција капеле и других пратећих и помоћних објеката потребних за функционисање гробља, изградња стаза, постављање урбаног мобилијара, чесми и сл.
- Све слободне површине озеленити.
- Уредити простор за постављање контејнера за одлагање отпада.
- Испред комплекса уредити простор за паркирање возила и бицикала.
- Гробна места обухватају 60%, парковско и заштитно зеленило обухвата 20%.
- Остале површине намењене су за капелу максималне спратности П, као и плато, саобраћајне и остале садржаје.

За изградњу новог комплекса гробља потребно је израдити урбанистички пројекат разраде ради формирања пешачких стаза, зелених површина и гробних поља одређене правилима уређења овог Плана. Потребно је:

- предвидети мин. број гробних места за наредних 20 година,
- планирану инфраструктуру извести у складу са условима надлежних предузећа и институција,
- израдити геолошки елаборат и одговарајући документ о утицају изградње гробља на животну средину,
- предвидети могућност фазне реализације,
- извршити насипање терена, тако да парцела буде невеликотино усклађена са околним тереном. Насипање се може вршити на делу парцеле предвиђене за пешачке комуникације, капелу, док се организована гробна места не насипају.

Поред правила уређења гробља, потребно је поштовати услове:

- основни елемент садржаја гробља је гробно место,
- предвидети ортогоналан распоред гробних места ради оптималне искоришћености земљишта, уз обележавање на терену и истовремено максимално озелењавање међупростора,
- Ширина главних бетонских прилазних стаза је мин. 1,8m, док бочне стазе могу бити мин. 1,6m. а растојање између гробних места 0,5m.
- Гробно поље треба решити у стилу пејзажног парка обогаћеног мањим пластикама или једноставним малим плочама од камена са уклесаним именима покојника.

Водоторањ и бунари

У обухвату Плана, изграђени су водоторањ и бунари који чине део мреже јавног снабдевања насеља водом. Бунари су распоређени на више локација у насељу. Рад и одржавање ових објеката мора бити усклађен са важећим прописима, при чему су услови дефинисани: Законом о водама („Службени гласник РС“ бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018), Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“ бр. 92/2008) и Законом о санитарном надзору (Сл. гласник РС 125/04). У складу са Законом о санитарном надзору, пре почетка обављања делатности, морају се обезбедити услови у складу са Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (Сл. Гласник РС број 47/2006).

Постојећи неактивни бунари представљају потенцијални извор загађења подземних вода и потребно их је уклонити.

Ближи услови уређења су дефинисани у наслову хидротехничка инфраструктура.

Објекти јавне намене осталих делатности

Објекти осталих делатности су објекти: локалне самоуправе, културе, поште, објекти за смештај старих и других лица и др.).

Услови за изградњу објеката осталих делатности су:

- индекс заузетости парцеле максимално 60 %;
- 1 паркинг место на 150 m² корисног простора;
- минимално 20 % површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило.

Услови за изградњу објеката за смештај старих и других лица:

- Обавезно се израђује урбанистички пројекат.
- Потребна површина парцеле је 25m²/ кориснику,
- Једно паркинг место на два запослена лица,
- Обавезно на парцели обезбедити минимално 30% зеленила. На неизграђеном простору планирати просторе за зелене површине који осим декоративне функције брижљиво одабраних садних врста, треба да имају и заштитну функцију.
- Комплекс уредити у складу са функцијом објекта и његовим окружењем а објекте планирати у складу са важећим нормативима и Правилницима.

Ближи услови за објекте социјалне заштите прописани су Правилником о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите („Сл. гласник РС“, бр. 42/2013, 89/2018 и 73/2019).

1.3.4 Услови за уређење зелених и слободних површина

Формирање система зелених површина унутар грађевинског подручја насеља доприноси повезивању са непосредном околином Чента, која је добро пошумљена меким лишћарима (тополом и врбом) и доприноси просторном разграничењу функција које могу негативно утицати једна на другу.

Додатним озелењавањем, побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем периоду године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречава се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја.

Инвазивне биљне врсте избегавати јер својим агресивним ширењем уништавају друге типове зелених површина и повећавају трошкове њиховог одржавања.

Концепт озелењавања унутар обухвата Плана:

1. Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања.
2. Приликом планирања заштитног зеленила предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.
3. Избегавати примену инвазивних биљних врста, од којих су на простору Војводине најзначајнији:
 - Јасенолисни јавор (*Acer negundo*)
 - Кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*)
 - Багремац (*Amorpha fruticosa*)
 - Копривић (*Celtis* spp.)
 - Дафина (*Eleagnus angustifolia*)
 - Пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*)
 - Трновац (*Gledichia triachantos*)
 - Жива ограда (*Lycium halimifolium*)
 - Петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*)
 - Касна сремза (*Prunus serotina*)
 - Златни штап (*Solidago gigantea* aggr.)
 - Звездан (*Symphyotrichum* spp.)
 - Фалоп (*Fallopia* sp.)
 - Багрем (*Robinia pseudoacacia*)
 - Сибирски брест (*Ulmus pumila*).Током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста.
4. Са циљем побољшања климатских услова (унапређење еко климе), правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:
 - за озелењавање користити претежно лишћаре а примену четинарских врста (максимум 20%), ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом,
 - крошњама високих лишћара зесенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе).

Категорије зелених површина унутар грађевинског подручја насеља подељене су у три групе:

- Јавне зелене површине
- Зелене површине за остале намене и
- Заштитно зеленило

1.3.4.1 Јавне зелене површине

Систем јавних зелених површина у насељу чине:

- паркови и спомен обележја,
- зеленило јавних отворених простора (скверови),
- линеарно зеленило и дрвореди одн. зелене површине дуж колских, пешачких и бициклических комуникација и на паркинг просторима,
- зелене површине уз објекте јавних намена у јавној својини (зеленило уз школске, спортске, здравствене и др.објекте),
- зеленило гробља.

Паркови и спомен обележја

Паркови имају функцију побољшања микроклимата и одмора и рекреације становништва.

У насељеном месту Чента постоје две значајне парковске површине које се у планском периоду задржавају.:

1. Парк у центру насеља, на кат.парцели бр.1990 КО Чента, у оквиру црквене порте Св. Георгија која је окружена негованим зеленилом и старим дрвећем стварајући пријатан амбијент за одмор и игру. У оквиру уређене парковске површине постављено је дечије игралиште. Потребно је извршити снимање постојећег стања парка и утврдити мере за даље одржавање.
На делу кп бр. 2641 КО Чента у улици Змај Јовина, планира се нова парковска површина која се надовезује на парк црквене порте;
2. „Спомен парк“, комплекс који представља место сећања и поштовања према херојима из Ченте, смештен је са леве стране државног пута на кат.парцели бр.482 КО Чента. Потребно је перманентно одржавање овог комплекса.

Приликом планирања - подизања парка, најмање 70% површине треба да буде под зеленилом, остали део под стазама, дечјим игралиштима, местима за одмор и рекреацију. Паркове опремити мобилијаром и потребном инфраструктуром.

На неизграђеним површинама, до привођења земљишта намени, могуће је формирање зелених површина.

Зеленило јавних отворених простора (скверови)

Ове зелене површине имају декоративну и еколошку функцију. Потребно је да задовоље рационалну организацију пешачког кретања и да садрже места за одмор. Пројекте озелењавања уклопити са постојећом инфраструктуром. Приликом изградње нових инфраструктурних траса имати у виду постојећу вегетацију а посебну пажњу обратити на одрасла стабла. У оквиру ових зелених површина може се предвидети постављање дечијих игралишта, уколико су задовољени сви остали параметри, у смислу безбедности, прописаних удаљености и др. Основне елементе чине: стазе, платои и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине min. 35% површине, а зеленило min. 65% површине.

Линеарно зеленило, дрвореди и друге зелене површине дуж колских, пешачких и бициклических комуникација и на паркинг просторима

Линеарно зеленило – дрвореди дуж улица

Основни задатак линеарног зеленила је да изолују пешачке токове и ободне објекте од колског саобраћаја. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од инсолације у летњем периоду, буке и аерозагађења.

Код реконструкције и подизања новог линеарног зеленила придржавати се следећих услова:

- постојеће дрвореде у улицама обнављати врстом дрвећа која доминира уз редовно одржавање (санитарна сеча, нега стабала са корекцијом крошње);
- код нових дрвореда, избор врста прилагодити висини и намени објекта у улици са најмањим растојањем између садница од 8 m, а садњу усагласити са планом инфраструктуре у улици;

Дуж фреквентних саобраћајница 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.

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличне регулације.

Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5 m -3,5 m. У улицама чија је регулација од 15-10 m, могу се подизати дрвореди са садницама малог хабитуса, углавном калемљене форме кугластих и пирамидалних облика. Избор врста прилагодити висини и намени објекта у улици.

Планско подизање зелених појасева уз државне путеве у обухвату плана, треба да се одвија у складу са предеоним карактеристикама подручја. Није дозвољено стварање шумљеног коридора уз сам појас саобраћајнице који би привлачио животињске врсте и довео до повећања морталитета њихових популација.

Дрвореди на јавним паркиралиштима

Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима. Садњу за засену возила на паркинг простору треба спровести по већ типизираним, најекономичнијим и функционалним шемама, при чему је губитак паркинг места сведен на минимум. Код управног паркирања, отвори за саднице остављају се на почетку или на крају сваког трећег паркинг места. Код двостраног паркирања могуће је формирање заједничке дворедне траке. Сем дрвореда, пожељно је одвојити паркинг простор живом оградом или шибљем од пешачких стаза – тротоара.

Приликом избора врста дрвећа за паркинг просторе, мора се водити рачуна да корен садница није површински, да нема избојачку способност, да нема плодове или да не излучују етарска уља која оштећују аутомобиле. Врсте које се препоручују да се користе за паркинг просторе су: јавор (*Acer pseudoplatanus*), млеч (*Acer platanoides*), јасен (*Fraxinus excelsior*, *F. americana*), црвени храст (*Quercus borealis*), платан (*Platanus acerifolia*) и др.

Зелене површине уз објекте јавних намена у јавној својини (зеленило уз школске, здравствене, спортске и др.објекте)

У склопу парцела јавних објекта, задржати постојеће зелене површине и планирати нове тако да се задовоље сви нормативи у погледу потребних површина за ове објекте. Зелене засаде планирати у складу са прописаним условима заштите природних добара.

У оквиру зелених површина може се предвидети постављање дечијих игралишта, вртних сенила, учионица на отвореном и сл., уколико су задовољени сви остали параметри, у смислу безбедности, прописаних удаљености и др.

Зеленило васпитно - образовних установа

Предшколска установа и школа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно - рекреативну услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10 - 15 m² по детету. Зелене површине најчешће се постављају ободно, где имају функцију изолације од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и да одговарају условима станишта. У оквиру ових површина предвидети терене за игру, мобилијар и сл.

Зеленило спортско рекреативних центара

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 30% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама.. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља.

Спортско-рекреативне површине обавезно озеленети ободом комплекса, за озелењавање изабрати аутохтоне врсте, а унутар комплекса ускладити зеленило са планираним спортским теренима.

Зеленило гробља

Концепција уређења зеленила се заснива на максималном очувању постојећег зеленог фонда, специфичном уређењу гробљанских парцела и формирању заштитног појаса.

Заштитни појас дуж границе гробља формира се како би се умањили директни и индиректни визуелни и други негативни ефекти. Функција му је превасходно заштитна и може имати и значајну естетску улогу. Заштитни појас је неопходно формирати од врста дрвенасте форме високог раста, комбинација лишћара и четинара (однос 60:40), оградно-зимзелене врсте висине min. 1,50m, како би ово зеленило било у функцији током целе године. Врсте прилагодити постојећем затеченом зеленилу унутар комплекса.

Као основ за уређење гробљанских парцела користити травнату подлогу и укључити ниско декоративно растиње четинарског типа, тамо где је то могуће (линијски или у групи). Гробно поље треба решити у стилу пејзажног парка. Затрављена површина се преноси и на уоквирену површину око споменика, где се може засадити цвеће или украсно шибље.

1.3.4.2 Зелене површине за остале намене

Зелене површине у оквиру породичног становања

Проценат зелених површина треба да буде мин. 30%.

Приватне баште у блоковима породичног становања треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова. Основу сваког врта чини травњак. Композицију врта чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине.

На парцелама према обрадивим површинама неопходно је подизање високог заштитног зеленила ради спречавања загађења од еолске ерозије и ношених честица пестицида.

Зелене површине у оквиру површина за комерцијалне и производне делатности

Зелене површине у оквиру површина за комерцијалне и производне делатности треба да чине мин. 30% парцеле.

Простори уз улазе у комплексе и пословне објекте, треба да су наглашени декоративним зеленилом. Ободом ових парцела формирати заштитни појас зеленила, између комерцијално/производне делатности и осталих садржаја, од више спратова зеленила, (лишћарског и четинарског дрвећа и обавезан спрат жбуња) како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

Зелене површине у оквиру површине за утилитарно зеленило

Уколико се површине утилитарног зеленила користе у функцији земљорадње, потребно је уз границе парцеле, између осталих садржаја, подићи заштитно зеленило са

улогом вишефункционалног пуфер појаса, ради спречавања загађења насеља од еолске ерозије и ношених честица пестицида.

Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 50%, ради очувања биодиверзитета аграрног и урбаног предела, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације.

Зелене површине у оквиру верских објеката

У склопу парцела верских објекат, задржати постојеће зелене површине и планирати нове. Зелене засаде планирати у складу са прописаним условима заштите природних добара. На овим површинама могућа је изградња пешачких стаза, постављање игралишта и урбаног мобилијара (клубе, канте, скулптуре и сл.).

1.3.4.3 Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је: смањење неповољних услова у циљу ублажавања доминантних ветрова, претеране инсолације, смањење индустријског загађења и негативног дејства саобраћаја, везивање земљишта, заштита од ерозије и заштита обала канала и др.

У заштитном зеленилу на површинама остале намене (у блоку: 52, 56а и 56 б) постојећи објекти се задржавају и није дозвољена изградња нових објеката. Могуће је постављање стакленика и пластеника. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да буде у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Слободне, заштићене неизграђене површине, у оквиру границе грађевинског подручја а представљају површине резервисане за будући развој (у блоку: 35 и 36) део су система отворених зелених површина, на којима је дозвољена само изградња пешачких стаза и постављање дечијих игралишта у планском периоду.

На парцелама које се налазе уз обрадиве површине, неопходно је подизање високог заштитног зеленила ради спречавања загађења од еолске ерозије и ношених честица пестицида.

Подизање и одржавање заштитног зеленила које се налази у „заштитној зони“, треба вршити у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

Зона заштитног зеленила обухвата површине које имају задатак да штите насеље од штетних утицаја из атара. Недостатак пољозаштитних појасева, неповољна структура земљишта и примена неадекватних агротехничких мера чине нашу регију једним од највише угрожених ерозијом од стране ветрова (еолска ерозија). Ветрови, који су најјачи у периоду када су површине под ораницама свеже обрађене или су усеви мали и ниски, уносе органске материје и хемикалије са обрађених површина, повећавајући интензитет дифузног загађења. Ови појасеви зеленила служе као ветрозаштитни појасеви - вишефункционални пуфер појас са учешћем дрвенастих врста намање 50%, ради очувања биодиверзитета аграрног и урбаног предела уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј.спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева. Доприносе заштити насеља, побољшавају животне услове за остали живи свет, а делом су и зелени коридори за туристичке и рекреативне стазе. У оквиру ове намене, успоставља се мрежа појасева двоспратног зеленила, са применом одговарајућих аутохтоних врста. Садња треба да је гушћа 5m x 3m или 5m x 5m. Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Није дозвољена изградња објеката. Могућа је изградња пешачких и бициклистичких стаза, игралишта и постављање урбаног мобилијара обрађених у природним материјалима. Дозвољена је изградња подземних мрежа и објеката инфраструктуре ради повезивања садржаја других намена уз прибављање услова надлежних предузећа.

Заштитно зеленило може бити и зелени коридор за туристичке и рекреативне стазе.

1.3.5 Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

1.3.5.1 Саобраћајна инфраструктура

Инфраструктура друмског саобраћаја

Категоризација уличне мреже на територији насељеног места Чента извршена је у складу са Уредбом о категоризацији јавних путева (Службени гласник Републике Србије бр. 38/19) на:

- примарне улице I реда,
- примарне улице II реда,
- секундарне улице,
- терцијарне улице.

Приликом категоризације исте узета је у обзир и чињеница да кроз насељено место Чента пролазе и:

- државни пут IB реда бр. 13 (Хоргош – Кањижа – Нови Кнежевац – Чока – Кикинда – Зрењанин – Чента – Београд) од стационаже оквирно 154+448 до стационаже оквирно 157+917 и
- државни пут IIA реда бр. 131 (Чента – Опово – Јабука) од стационаже 0+000 до стационаже оквирно 3+417.

Примарне улице I реда су:

Улица Зрењанински пут која је истовремено и део трасе државног пута IB реда бр. 13, Нушићева улица, део Чарнојевићеве улице (од Нушићеве улице до улице Косте Симина), Улица Косте Симина и Панчевачка улица које су истовремено и делови трасе државног пута IIA реда бр. 131.

Примарне улице II реда су: преостали део Чарнојевићеве улице, Улица Ратка Павловића, Улица Уроша Предића, део Банатске улице (од Улице Зрењанински пут до Чарнојевићеве улице), део Улице Николе Тесле (од Улице Зрењанински пут до Чарнојевићеве улице) и део Улице Бранка Радичевића (од западне границе обухвата плана до Улице Зрењанински пут и до Чарнојевићеве улице).

Секундарне улице су: преостали део Банатске улице, преостали део Улице Николе Тесле, преостали део Улице Бранка Радичевића, Улица Милоша Црњанског, Пупинова улица, Улица Мике Антића, Улица Андрићева (од Улице Мике Антића до Улице Бранка Радичевића) и Улица Ђуре Јакшића.

Терцијарне улице су све остале ненабројане улице и делови тих улица.

У планском периоду:

- планира се измештање трасе државног пута IB реда бр. 13 из насељеног места Чента на обилазни пут око насељеног места Чента са западне стране, за који је неопходна даља планска разрада израдом Плана детаљне регулације.
- задржава се траса државног пута IIA реда бр. 131 кроз насељено место Чента.
- планира се повезивање насељеног места Чента са насељеним местом Книћанин изградњом општинског пута Книћанин – Чента за који је неопходна израда Плана детаљне регулације.

Деонице предметних државних путева кроз насељено место Чента дефинишу се као деонице ванградског пута прилагођене потребама насеља (за државни пут IB реда бр. 13 до реализације обилазног пута око Ченте).

Примарне улице I реда

Изградња свих нових елемената примарних улица I реда - државног пута IB реда бр. 13 и државног пута IIA реда бр. 131, дефинисаних чланом 4 Закона о путевима, као и реконструкција постојећих, могућа је у складу са одредбама Закона о путевима и условима управљача - ЈП "Путеви Србије за сваки појединачан случај изградње или реконструкције. Редовно одржавање, рехабилитација и ургентно одржавање предметних улица вршити у складу са одредбама Закона о путевима.

Посебни услови за реализацију примарних улица I реда:

Приликом спровођења плана и израде техничке документације укупно саобраћајно решење односно све измене предвиђене у складу са чланом 84. реализовати у складу са Законом о путевима (поглавља: VIII Заштита путева и X Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута и осталим важећим стандардима и прописима који регулишу предметну материју.

Елементи државног пута, геометрија саобраћајних прикључака (раскрсница), полупречници закривљења, евентуално увођење додатних саобраћајних трака (за укључење/искључење, траке за лево скретање), саобраћајна сигнализација на предметном путу, биће прецизно дефинисани приликом издавања услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова у складу са важећом законском регулативом.

Ограде, дрвеће и засади поред предметних улица/државних путева подижу се тако да не ометају прегледност истих и не угрожавају безбедност саобраћаја, што подразумева да је приликом одржавања и ревитализације вегетације дуж објеката из надлежности ЈП "Путеви Србије" потребно поштовати чланове 37. и 38. Закона о путевима.

Саобраћајне и слободне профиле пешачких и бициклистичких стаза предвидети са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз државних путева и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута и осталим важећим стандардима и прописима који регулишу предметну материју.

Аутобуска стајалишта реализовати у складу са саобраћајно-безбедносним карактеристикама и просторним потребама, на прописаној удаљености у односу на раскрснице (саобраћајног прикључка), смакнута, ван коловоза, предметних државних путева, а све у складу са чланом 85. Закона о путевима. Положај и димензионисање аутобуских стајалишта предвидети у складу са рачунском брзином на деоници и важећим прописима. Предвидети даље функционалне везе пешачких токова са аутобуских стајалишта. Нове локације за изградњу аутобуских стајалишта одредијавати у зависности од дужине прегледности у односу на уливну тачку стајалишта и у зависности од пројектне брзине.

За одржавање, реконструкцију и изградњу на деоници предметних државних путева кроз насељено место Чента, поштовати услове које прописује ЈП "Путеви Србије".

Примарне улице II реда

Елементи попречног профила примарних улица II реда су:

- 1+1 саобраћајна трака минималне ширине 2,75 m по траци,
- обострани или једностранни попречни пад коловоза минимално 2%,
- обострани ивичњаци,
- обострани зелени заштитни појас минималне ширине 1 m,
- обострани тротоари минималне ширине 1,6 m,
- одводњавање затвореном или отвореном кишном канализацијом,
- у зонама раскрсница траке за престројавање.

Попречни профил може садржати и једностране или двостране бициклистичке стазе као и аутобуска стајалишта, које градити у складу са условима Плана и управљача општинских путева и улица на територији града Зрењанина.

У изузетним случајевима, што утврђује управљач општинских путева и улица на територији града Зрењанина у поступку спровођења обједињене процедуре, може се дозволити да попречни профил примарних улица II реда садржи 1+1 саобраћајну траку минималне ширине 2,5 m по траци и обостране тротоаре минималне ширине 1,2 m.

Секундарне улице

Елементи попречног профила секундарних улица су:

- 1+1 саобраћајна трака минималне ширине 2,5 m по траци,
- обострани или једнострани попречни пад коловоза минимално 2%,
- обострани ивичњаци,
- обострани зелени заштитни ширине у функцији просторних могућности,
- обострани тротоари минималне ширине 1,6 m,
- одводњавање отвореном кишном канализацијом упијајућим каналима минималне ширине 0,5 m.

Попречни профил може садржати и једностране или двостране бициклистичке стазе као и аутобуска стајалишта, које градити у складу са условима Плана и управљача општинских путева и улица на територији града Зрењанина.

У изузетним случајевима, што утврђује управљач општинских путева и улица на територији града Зрењанина за сваки појединачан случај, може се дозволити и изградња једносмерних секундарних улица са коловозом минималне ширине 3,5 m као и изградња обостраних тротоара минималне ширине 1,2 m.

Терцијарне улице

Елементи попречног профила терцијарних улица су:

- 1+1 саобраћајна трака минималне ширине 2,5 m по траци,
- дозвољава се и изградња једносмерних улица са коловозом минималне ширине 3,5 m,
- обострани или једнострани попречни пад коловоза минимално 2%,
- обострани ивичњаци,
- обострани зелени заштитни појас ширине у функцији просторних могућности,
- обострани тротоари минималне ширине 1,2 m,
- одводњавање отвореном кишном канализацијом упијајућим каналима ширине у функцији просторних могућности.

У оквиру попречних профила свих улица могу се градити и мреже јавних комуналних инфраструктура у складу са условима управљача државних путева и општинских путева и улица на територији града Зрењанина.

Саобраћајни прикључци прилазних путева

Саобраћајне прикључке прилазних путева на примарне улице I реда - државни пут IB бр. 13 и државни пут IIA реда бр. 131, градити у складу са условима управљача државних путева - ЈП "Путеви Србије" и одредбама Закона о путевима које се односе на исте (чланови 41, 42, 43 и 44 предметног Закона), а што подразумева:

- саобраћајни прикључци морају бити планирани-изведени управно на коловоз државног пута, са ширином коловоза приступног пута од минимално 5 m и дужином приступног пута од минимално 20 m рачунајући од ивице коловоза, и са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и примарне улице I реда, а све у складу са чланом 43. Закона о путевима,
- ограничити - избегавати прикључке са левим скретањима, тј. већину прикључака реализовати по принципу десни улив-десни излив,

- на местима изградње саобраћајних прикључака обезбедити потребне линије прегледности,
- зоне потребне прегледности димензионисати у складу са правилима струке и важећим прописима,
- коловоз мора бити димензионисан за тешко саобраћајно оптерећење,
- полупречнике лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметне саобраћајне прикључке,
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања пута,
- за изградњу сваког новог саобраћајног прикључка прибавити услове надлежног предузећа - ЈП "Путеви Србије".

Саобраћајне прикључке прилазних путева на коловозе свих осталих улица градити у складу са условима управљача општинских путева и улица на територији града Зрењанина, а што подразумева:

- ширина саобраћајних прикључака од 3 до 6 m, (изузетно ширина саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3,5 m, али не мања од 2,4 m уз услове и сагласност управљача) и дужином прилазног пута од минимално 10 m рачунајући од ивице коловоза, и са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као улица на на коју се прикључује, а све у складу са чланом 43 Законом о путевима,
- минимални радију прикључења у функцији меродавног возила,
- градити их управно у односу на коловоз на који се прикључују,
- осовинско оптерећење од 6 до 11,5t.
- одводњавање остварити потребним падовима до постојеће или планиране уличне кишне канализације,
- укрштања са постојећом инфраструктуром решити у складу са условима ималаца јавних овлашћења,
- градити их тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја,
- тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње саобраћајног прикључка, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015),
- за изградњу сваког новог саобраћајног прикључка прибавити услове надлежног предузећа за управљање општинским путевима и улицама на територији град Зрењанина.

Сви постојећи саобраћајни прикључци изграђени у складу са раније важећим законским и подзаконским актим се задржавају.

Услови за паралелно вођење и укрштање мрежа јавне комуналне инфраструктуре са уличном мрежом

Паралелно вођење и укрштање мрежа јавне комуналне инфраструктуре вршити на следећу начин:

- **са примарним улицама I реда** - државним путем IB реда бр. 13 и државним путем IIA реда бр. 131:
паралелно вођење:
 - трасе инсталације морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева,
 - предметне инсталације планирати на удаљености минимално 3m од крајње тачке попречног профила - ножице насипа тупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање),

- усвојити постојеће ширине, подужне и попречне падове коловоза предметног пута у зони постављања предметних инсталација,
- на местима где није могуће задовољити услове из претходних ставова мора бити пројектована и изведена заштита трупа предметног пута,
- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отварање клизишта,
- за сваки појединачан случај паралелног вођења прибавити услове управљача - ЈП "Путеви Србије".

укрштање:

- трасе инсталације морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева,
- сва укрштања предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи од 1,35 m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи од 1,2 m,
- за сваки појединачан случај укрштања прибавити услове управљача - ЈП "Путеви Србије".

вођење надземних инсталација:

- стубове планирати изван заштитног појаса државних путева, а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државних путева, растојање предвидети на минималној удаљености за сваки стуб, мерено од границе путног земљишта,
- обезбедити сигурносну висину од 7 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцеле пута) предметних државних путева потребно је прибавити услове и сагласности за израду техничке документације у складу са важећом законском регулативом.

• **са осталим улицама у обухвату плана:**

општа правила:

- заштитна зона коловоза износи 1,5 m од ивице коловоза за постојеће коловозе, а од 1 до 2 m од ивице коловоза за новопланиране коловозе,
- укрштања предвидети под правим углом, тј, управно у односу на коловозе улица,
- обавезно подбушивање тако да горња кота цеви буде на минимално 1,35 m од коте коловозне конструкције, односно на минимално 1 m испод канала отворене кишне канализације,
- за сваки појединачан случај укрштања и паралелног вођења прибавити услове управљача општинских путева и улица на територији града Зрењанина.

Некатегорисани путеви

На простору обухвата плана задржавају се постојећи некатегорисани путеви, а граде се, реконструишу и одржавају у складу са Одлуком о некатегорисаним путевима на територији града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина 29/19).

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Бициклистички саобраћај

У оквиру попречних профила свих улица могу се градити бициклистичке стазе и траке у складу са условима управља државних и општинских путева уз следеће препоруке:

- минимална ширина бициклистичке стазе 1,5 m (2,5 m - двосмерни саобраћај).
- изградња застора од доступних материјала уз обавезну стабилизацију истог,
- застор мора бити раван, без улегнућа и одговарајуће носивости.

Општи услови

Приликом изградње, реконструкције и одржавања свих елемената који чине мрежу друмског саобраћаја, а дефинисаних чланом 4 Закона о путевима, неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о путевима;
- Правилник о техничким стандардима приступачности;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима,
- Услове надлежних предузећа, као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

1.3.5.2 Хидротехничка инфраструктура

Водоснабдевање и водоводна мрежа

Организовано снабдевање водом насељеног места Чента формирано је 1971. године. Данас се извориште састоји од: 4 активна бунара, водоторња (изграђен 2000.г.) и пијезометра, пратећих објеката у ком су смештени електро–ормани, резервоари за воду и хлоринатор.

Активни бунари су: чеб– 01/01, избушен је 1971.г. до дубине од око 105m, капацитета 7,2 l/s; чеб– 02/02, избушен 1982.г. до дубине од око 115,5m, капацитета 2,5 l/s; чеб– 05/01 у близини водоторња, избушен 2009.г. и новоизграђен бунар чеб– 05/02, избушен 2022.г. до дубине од око 120m.¹³

У обухвату Плана постоје још два истражно – експлоатациона бунара која нису активна због слабог капацитета (чеб– 02/01 , избушен 1976. г. до дубине од 115 m; чеб– 03/01, избушен 1990. г., на дубини од 101 до 112 m). Бунари ван функције без обзира на дубину каптираног интервала увек су потенцијални извори загађења са површине и обавезна је њихова ликвидација.

На изворишту у Ченти експлоатишу се бунари који каптирају другу субартеску издан чији је квалитет воде стабилан. На захваћеној води треба извршити технолошку интервенцију пре саме употребе воде за пиће како би квалитет одговарао важећем Правилнику о хигијенској исправности воде за пиће.

Извориштем подземних вода управља ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин.

¹³ Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта подземних вода у општини Зрењанин – насеље Чента „ТЕХНОХИДРОСФЕРА“ ДОО за студије, истраживање, пројектовање и инжењеринг, из Беочина У-07/16 од 04.04.2016.године

Слика: Локација изворишта подземних вода у Ченти



изглед бунара



водоторањ



хлоринатор



Рад бунара на изворишту дефинисан је преко нивоа у водоторњу који дефинише притисак у мрежи. Притисак не може бити већи од 5 бара. Пумпе преко потисних цевовода шаљу воду у водоторањ одакле гравитационо улази у хлорну станицу. Након хлорисања вода одлази у мрежу и даље ка конзумном подручју.

Загађење предметних издани са површине терена природним путем није могућа, једина могућност загађења је кроз слој, односно да загађујућа материја доспе у неки од водозахватних објеката који каптирају исту издан. Како би се ова могућност загађења отклонила, неопходно је ликвидирати све бунаре који су ван функције, што представља и законску обавезу и успоставити мере зона санитарних заштита¹⁴. Такође у непосредној близини изворишта подземних вода у насељу Чента налази се неколико потенцијалних загађивача каптиране водоносне средине: локално гробље, државни путеви великог интезитета и само насеље: индустријски и пољопривредни комплекси, дивље депоније комуналног отпада, систем септичких јама јер не постоји јединствена канализациона, као и експлоатациони бунари било да су у функцији или не.

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 воде на изворишту.

Један од приоритета у планском периоду је доследније очување и унапређење изворишта подземне воде оптималним коришћењем, као и ревитализација постојећег бунара и изградња нових, а све то уз примену мера за обезбеђивање зона санитарне заштите ради обезбеђивања потребног квалитета.

Општи санитарни услови прописани су правилником о општим санитарним условима који морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("службени гласник РС", број 47 /06). За потребе дефинисања услова и начина заштите изданских вода, 2018. г. је урађен, према важећој законској регулативи „Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта подземних вода у Општини Зрењанин – насеље Чента“. Решењем Министра здравља бр. 530-01-005/2018 од 06.08.2018.г. одређене су зоне санитарне заштите изворишта подземних вода у насељеном месту Чента.

У циљу заштите воде за пиће на изворишту се успостављају :

- зона непосредне санитарне заштите (у даљем тексту: зона I);
- ужа зона санитарне заштите (у даљем тексту: зона II) и
- шира зона санитарне заштите (у даљем тексту: зона III).

Зона непосредне заштите - зона I формира се око сваког појединачног водозахватног објекта и ограђује се ради спречавања неконтролисаног приступа људи и животиња. У том простору може само да се засађује декоративно зеленило и растиње које нема дубоки корен, а може да се користити и као сенокос. Уколико у зони I због надзирања и одржавања борави стално запослена особа, заштитна ограда мора бити удаљена најмање 10 m од водозахватног објекта. У случају да у зони I не борави стално запослена особа, ограда мора бити удаљена најмање 3 m од водозахватног објекта који окружује.

Ужа зона санитарне заштите изворишта подземне воде - зона II, у порозној средини међузрнског типа формира се у циљу да се оно заштити од загађења патогеним микроорганизмима, као и других утицаја који се могу појавити током боравка воде у подземљу.

Шира зона санитарне заштите изворишта подземне воде - зона III, у порозној средини међузрнског типа, формира се пре свега у циљу надзора и спречавања загађења изворишта са простора са кога подземна вода гравитира бунарима - зона прихрањивања. Зона III је Правилником прописана на најмање дозвољеном удаљењу - 500 m од водозахватних бунара.

¹⁴ Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта подземних вода у општини Зрењанин – насеље Чента „ТЕХНОХИДРОСФЕРА“ ДОО за студије, истраживање, пројектовање и инжењеринг, из Беочина У-07/16 од 04.04.2016.године

Зоне и појасеви санитарне заштите обухватају простор који се утврђује око изворишта за снабдевање водом за пиће (бунари, уређаји за пречишћавање, резервоари и главни цевовод) у циљу заштите квалитета воде за пиће од намерног или случајног загађења, као и других штетних утицаја. При обезбеђивању зона санитарне заштите изворишта поштовати услове за заштиту вода и снабдевања објеката водом за пиће који су регулисани Законом о водама (Сл.гласник РС 46/91, 53/93, 48/94, 54/96, 30/10, 93/12, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл.гласник РС“, бр. 92/08) и Правилником о хигијенској исправности воде за пиће („Сл.гласник СРЈ“ бр. 42/98 , 44/99 и 28/19).

Услови за јавно снабдевање становништва водом за пиће прописани су:

- Одредбама Закона о водама (“сл.гл. рс” бр. 30/2010, 93/2012,101/2016 и 95/2018).
- Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (“сл.гласник рс” бр.92/08).
- Правилником о хигијенској исправности воде за пиће („сл. лист срј “ бр.42/98 и 44/99 и „сл. гласник рс“бр.28/2019),
- Правилником о дезинфекцији и прегледу воде за пиће („сл. гласник срс“ бр.60/81).

Општи услови изградње водоводне мреже и пратећих објеката:

- Планиране радове на изградњи и одржавању постојећих објеката у оквиру водозахвата, за снабдевање објеката водом за санитарне, противпожарне или индустријске потребе, (водозахватне грађевине, објекте ППВ, резервоаре (водоторњеве) и пумпне станице) реализовати у складу са техничким прописима за пројектовање, извођење, пријем и одржавање ових врста објеката и повезати цевима одговарајућег капацитета и квалитета.
- Приликом пројектовања нове или реконструкције постојеће мреже треба поштовати услове власника друге комуналне инфраструктуре, а нарочито поштовати препоручена удаљења од електро и гасних инсталација на местима укрштања и паралелног вођења, с тим да се остварују предвиђене оптималне дубине укопавања водоводних инсталација.
- На новоизграђеној мрежи поштовати принцип затворених система, како би се омогућило двострано снабдевање потрошача, а на крајевима „слепих“ кракова мреже пројектовати хидранте за испирање ради обезбеђивања снабдевања потрошача прописаним квалитетом воде. Трасу водовода предвидети обострано у односу на постојеће коловозе, поштујући минимална удаљења од тротоара тако да се не нарушава њихова стабилност.
- Прикључке на јавну водоводну мрежу за потенцијалне кориснике за потребе снабдевања водом могуће је реализовати тек после испуњавања услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа. Такође, у случају потребе снабдевања водом за технолошке потребе и потребе хидрантске мреже преко аутономних изворишта неопходно је прибавити све услове и сагласности надлежних институција.
- Потребе за водом појединих делова система водоснабдевања, могућност реализације на терену, стање постојеће мреже, старост исте и статистика кварова, определиће избор улица у којима ће се изградити нова и делимично или потпуно реконструисати постојећа водоводна мрежа.
- Уколико се јаве захтеви за повећаном потрошњом технолошке воде, могуће је исту остварити преко реализације аутономних изворишта – бунара у самој зони, у зависности од корисничких потреба .
- У случају опремања инфраструктуром појединих локалитета ради привођења намени, било да се ради о стамбеним или зонама других намена, могуће је укрштање цевовода водоводне мреже са постојећим и планираним инфраструктурним објектима.
- Водоводне цеви трасирати правцима на довољном хоризонталном растојању од осталих подземних инфраструктурних водова, а приликом укрштања са другим инсталација водити рачуна о прописаном вертикалном растојању.

- На траси хидрантске водоводне мреже ће се предвидети постављање довољног броја противпожарних хидраната чији ће тачан број, врсту и распоред у крајњој варијанти одредити пројектант у току израде техничке документације у зависности од потребе корисника.
- Укрштање објеката пута и главних праваца инсталација при било каквим грађевинском радовима на водоводној мрежи решити подбушивањем или увлачењем одговарајуће заштитне цеви по условима надлежних институција или постављањем заштитне цеви у фази формирања доњег строја пута.
- Приликом реализације тј. изградње водоводне мреже, цевовода и објеката, треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање мреже.
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене водоводне мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.
- Графичким прилогом је водоводна мрежа дата шематски. Тачна позиција водоводне мреже се утврђује приликом прибављања услова од надлежних предузећа, приликом сваке појединачне изградње.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода у Ченти одвија се отвореном уличном каналском мрежом. Мрежу је потребно унапредити, а зависности од потреба, могуће је вршити санацију, реконструкцију и доградњу система за одводњавање (атмосферска канализација, дренажа и отворени канали), а при томе је неопходно урадити претходне радове: студије, пројекте канализационе мреже за подручја која нису обухваћена садашњом прорачунском шемом за димензионисање и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу потребних објеката за одвођење атмосферских вода. Могуће је извршити зацевљење отворених канала за одводњавање. У случају планирања затворене каналске мреже исту трасирати у појасу регулације (површини јавне намене) у складу са условима јавних предузећа.

У предметне канале дозвољено је испуштати само условно чисте атмосферске воде или пречишћене отпадне воде до нивоа II класе вода, а у зони ширине минимум 5.00m мерено од врха косине канала не могу се градити објекти, садити дрвеће, постављати ограде, како би се омогућио пролаз радне механизације по радно – инспекционој стази за редовно одржавање канала.

Како у Ченти није изграђена затворена атмосферска канализациона мрежа, приликом пројектовања и изградње атмосферске канализације придржавати се прописаних хоризонталних и вертикалних растојања од других комуналних инсталација (минимална дубина укопавања канализације је 0.80 m од коте терена, минимална дубина укопавања друге инфраструктуре приликом укрштања са отвореним каналима мора бити 1m од пројектованог дна канала; укрштање друге инфраструктуре са каналом могуће је под углом од 90°.

Изградња јавне атмосферске канализације мора да претходи изградњи коловоза, ако постоје технички услови за прикључење канализације на постојећу канализацију, а при томе атмосферску канализациону градити ван коловоза, у зеленој површини.

Пре упуштања у реципијент, извршити пречишћавање атмосферских вода до потребног нивоа који је прописан важећим прописима, а са зауљених и задрљаних површина воду пречистити до потребног нивоа, пре упуштања у канализацију.

Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.

Достизање граничних вредности емисије загађујућих материја не може да се врши путем разблажења, према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Условно чисте атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања, путем интерне атмосферске мреже и преко уређених испуста одвести у јавну атмосферску канализацију према условима надлежног јавног комуналног предузећа, на зелене површине или ретенциони простор унутар парцеле или путни канал према условима надлежног предузећа, према Уредби о класификацији вода, Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредби о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.

Запрљане/зауљене атмосферске воде

Запрљане/зауљене атмосферске воде (воде са запрљаних/зауљених површина-манипулативни простор, паркинг, саобраћајнице и др.) пречистити на уређају за примарно пречишћавање потенцијално запрљаних атмосферских вода (сепаратор са таложником) ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица. Прорачунати димензије и ефекат пречишћавања уређаја за примарно пречишћавање потенцијално запрљане атмосферске воде (сепаратор са таложником) и доказати да се обезбеђује квалитет пречишћене отпадне воде. Примарно пречишћене атмосферске воде прикључити на интерну атмосферску канализацију или их испустити у реципијент, а све према Уредби о класификацији вода, Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредби о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање. Дати решење за чишћење уређаја за примарно пречишћавање потенцијално запрљане атмосферске воде и за манипулацију са издвојеним уљима и седиментом, на начин који у потпуности обезбеђује заштиту земљишта и воде од загађивања, према Закону који регулише управљање отпадом.

Извођење радова на реконструкцији, санацији, инвестиционом, редовном одржавању и евентуалној доградњи отворене каналске мреже вршити у складу са техничком и другом документацијом на основу услова и сагласности надлежних институција, а у складу са техничким прописима за пројектовање, извођење, пријем и одржавање ове врсте и класе објекта.

Одвод атмосферских вода се не може прикључивати на мрежу фекалне канализације и обрнуто.

Графичким прилогом, мрежа отворених канала, дата је шематски. Тачна позиција мреже се утврђује приликом прибављања услова од надлежних предузећа, приликом сваке појединачне изградње.

Одвођење отпадних вода- фекална канализација

У насељеном месту Чента планира се изградња јавне канализационе мреже за одвођење отпадних вода. Јавну канализациону мрежу пројектовати као сепаратну (условно чисте атмосферске воде, запрљане/зауљене атмосферске воде и санитарне воде), посебно за сакупљање и одвођење и планирати прикључење фекалне канализације на пречистач отпадних вода.

До изградње јавне канализације и постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), да би се обезбедила заштита подземних и површинских вода од загађења, отпадне воде треба сакупљати у водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упојног бунара, које ће се по потреби периодично празнити од стране јавног комуналног предузећа

Главне трасе фекалне канализације планирати и трасирати кроз зелене површине и испод објекта саобраћајница, на довољној удаљености од постојећих објекта у зависности од дубине темељења истих и касније могућности несметаног одржавања канализационе мреже. Приликом реализације тј. изградње фекалне канализације, пречници канала као и нагиби дна канала који чине мрежу планирати у складу са хидрауличким условима, са циљем да се омогући несметано одржавање мреже.

Узимајући у обзир конфигурацију терена и уобичајени ниво подземних вода, треба очекивати да је оптимални систем комбинација гравитационе канализације дубина не већих од 4,00m и канализације ниског притиска, која би омогућила формирање оптималног броја црпних станица и минималне трошкове при изградњи и експлоатацији.

Дубине укопавања цевовода и трасе треба прилагодити теренским условима уз препоручене подужне падове код гравитационе канализације да би се остварио најмањи могући број црпних станица.

Код канализације ниског притиска усвајати дубине укопавања од мин. 0,8 - 1,2 m уз прописане услове које треба да испуњавају отпадне воде сваког потенцијалног корисника, уз минималне пречнике прикључка од 160 mm на гравитационој и 63 mm на делу мреже канализације ниског притиска

Канализациона мрежа отпадних вода у графичком прилогу, је дата шематски. Тачна позиција канализационе мреже и пречистача ће се утврдити приликом прибављања услова од надлежних предузећа, приликом сваке појединачне изградње.

Санитарне отпадне воде прикључити на јавну канализациону мрежу, према општем концепту канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу насеља и условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа. Након испуштања, ове воде одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) који ће се лоцирати ван граница грађевинског подручја, а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу насеља.

Положај објеката у систему фекалне канализације при изградњи (изради техничке документације и грађењу) или евентуалне планиране доградње је условљен геолошким, хидрауличким и економским параметрима и задовољава прописана хоризонтална и вертикална растојања од других инфраструктурних објеката.

Реализацији прикључака на јавну канализациону мрежу од стране корисника, а могуће је реализовати тек после испуњавања услова за прикључење и сагласности надлежног комуналног предузећа.

Приликом реализације, тј. изградње објеката у систему фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, грађење, пријем и одржавање истих.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити геодетско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране, бетонске и зелене површине вратити у првобитно стање.

Планска решења хидротехничке инфраструктуре одређена су у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон 9/2020, 52/21 и 62/23),
- Законом о водама („Сл гласник РС“ 30/10, 93/12 и 101/2016 95/2018 и 95/2018 др.закон),
- Законом о санитарном надзору (Сл гласник РС 125/04),
- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл гласник РС“ 67/11 и 1/2016),
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних хазардских супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“ бр.24/2014)
- Правилник о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл.гласник РС“ 33/16)
- Правилник о опасним материјама у водама („Сл.гласник РС“ 31/82)
- Уредбом о класификацији вода ("Сл гласник РС" 5/68)

- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Сл гласник РС" 50/12)
- Законом о заштити животне средине („Сл гласник РС“ 135/2004 и 36/2009, 72/2009-др.закон, 43/2011 – одлука УС и 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др.закон)
- Закон о управљању отпадом („Сл гласник РС“ 36/09, 88/10, 14/2016 и 95/2018 – др.закон).

1.3.5.3 Водопривредна инфраструктура

Простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав. На простору у обухвату Плана налази се део деснообалног насипа реке Карашац (D.17.2.4 „Десни насип уз Карашац од ушћа у Дунав до Ченте, 3.53 km (0+000-3+530)“ у делу од km 2+730 до km 3+530).

У зони заштите објекта - насипа прве одбрамбене линије, уважити услове за пројектовање објекта:

1. У циљу очувања и одржавања стабилности и функционалности насипа као одбрамбеног објекта од високих вода, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава:
 - Није дозвољена изградња објеката нити извођење радова којима би се задирало у тело насипа, копање бунара, ровова и канала поред насипа у појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку и 50m према брањеном подручју.
 - Уз небрањену и брањену ножицу насипа, неопходно је обезбедити појас ширине најмање 10m за пролаз и рад механизације којом се одржава насип.
 - У брањеном подручју, у зони од 10m до 30m, дозвољено је партерно уређење терена,
 - У брањеном подручју у зони од 30m до 50m, дозвољена је изградња објеката инфраструктуре и објеката фундираних на максималну дубину до 1m.
2. Укрштање са заштитним објектом - насипа прве одбрамбене линије:
 - Трасу линијског објекта пројектовати што ближе углу од 90° у односу на осовину насипа.
 - По круни и косини насипа, полагање линијског објекта извести без укопавања у тело насипа. Максимално дозвољено укопавање је до 30cm, односно у хумусном слоју.
 - Доњу ивицу заштите линијског објекта поставити најмање 20cm изнад коте 1% меродавне рачунске велике воде (податак из РХМЗ-а).
 - Ради спречавања процурења, предвидети постављање противфилтрационе завесе у осовини и на обема ивицама круне насипа. Све шахтове и пратеће елементе линијског објекта конструисати тако да не дође до изливања услед узгона и других облика продора воде, изношења материјала и суфозије.
 - За обезбеђење сталне проходности одржавање насипа, инсталацију заштитити земљаним проходним насипом, по круни и косинама. Заштитни слој од земљаног материјала, формирати управно на инсталацију у нагибу 1:10 (1:15). Круну насипа осигурати тврдом подлогом, по 5m испред и иза места укрштања, у зони надвишења.

У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода, потребно је редовно одржавати канале и пропусте дуж канала за одводњавање.

1.3.5.4 Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа

Насеље Чента се напаја из ТС „Дебељача“ 110/20kV (која се налази на територији Општине Ковачица), 20kV–ним далеководом са проводницима пресека 95mm².

Напајање се врши преко постојеће средњенапонске мреже. Средњенапонска мрежа у насељу је 20 kV, углавном надземна на ЧРС и бетонским стубовима, а само мањим делом подземна у самом центру насеља.

Потрошачи се напајају из дистрибутивних трафо станица 20/0,4 kV. Трафо станице су стубне, зидане и МБТС.

Могућности електродистрибутивне мреже ће се развијати према потреби развоја конзума на подручју уз благовремено и планско опремање мреже а у складу са важећим прописима и уз услове надлежне ЕД Србије, „Електродистрибуција Србије“ ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево.

Табела: Типови и капацитети ТС насељеног места Чента

Ознака ТС	Тип ТС	Локација у улици	Снага (kVA)
1	Кула	Угао Змај Јовина (бивша Партизанска) и Милоша Црњанског (бивша Светозара Марковића)	400
2	Кула	Угао Чарнојевићева (бивша Маршала Тита) и Банатске	400
3	СТС	Угао Ђуре Јакшића (бивша Жарка Зрењанина) и Косте Симиног	250
4	СТС	Угао Нушићеве и Зрењанински пут (бивша Пионирска)	250
5	СТС	Угао Ђуре Јакшића (бивша Жарка Зрењанина) и Николе Тесле	250
6	СТС	Угао Бранка Радичевића и Павловићеве	250
7	СТС	Улица Косте Симића	250
8	СТС	Зрењанински пут (излаз ка Београду)	250
9	СТС	Улица Нушићева	250
10	СТС	Угао Нушићеве и Зрењанинског пута	250
11	СТС	Угао Андрићеве и Николе Тесле	400
12	СТС	Угао Милоша Црњанског (бивша Светозара Марковића) и Николе Тесле	250
13	СТС	Улица Косте Симића (ка Баранди)	250

Услови за изградњу електроенергетске мреже

Електроенергетску кабловску мрежу предвидети и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110mm (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

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

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

Услови за изградњу средњенапонске мреже

- Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу.
- Средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвидети са обе стране улице.
- У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

Општи услови:

- Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3х(1х150)mm²

Услови за изградњу нисконапонске мреже

- Предвидети коридоре за нисконапонску мрежу.
- Нисконапонску мрежу извести кабловски или ваздушно.
- Ваздушну нисконапонску мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом 3х70+61,5+2х16mm².
- Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице и то са обе стране улице на растојању 50cm од регулационе линије са ширином канала не мањим од 50cm.
- У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

Општи услови:

- Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом РРОО А 4х150mm².

Услови за извођење трансформаторских станица

- На основу планираног раста потрошње предвидети изградњу потребног броја трафостаница 20/0,4kV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором.
- Напајње трафостаница предвидети кабловски или ваздушно са најповољнијег места прикључења.

Општи услови:

- За трансформаторске станице типа 2х630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5х5,5m са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0,4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода или осамнаест уводних кабловских цеви Ø110mm.
- За трансформаторске станице типа 1х630kVA предвидети простор минималне површине 22m², правоугаоног облика минималних димензија 4х5,5m са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0,4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода или десет уводних кабловских цеви Ø110mm.
- За стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 5х3m, за постављање стуба за трафо станицу.

Услови за напајање будућих потрошача

- Напајање будућих потрошача предвидети кабловски или ваздушно, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег власника, по систему улаз-излаз.
- Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће ТС са коридором за прикључни средњенапонски вод.
- За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW а за удаљене између 40m и 150m од постојеће нисконапонске мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150 m предвидети изградњу одговарајуће ТС са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу. Трафо станицу предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

Услови за изградњу мреже за јавно осветљење

- Јавно осветљење је изграђено у целом насељу. Светиљке су већином на стубовима дистрибутивне мреже и само мањим делом на засебним канделабрима у центру насеља. По структури је већина савремених светиљки са натријумовим извором светла док је остао мањи број старих светиљки са живиним извором. Ове светиљке би требало што пре заменити за енергетски ефикасне светиљке са натријумовим или ЛЕД изворима светла.
- Кабловско напајање јавног осветљења остварити кабловима РРОО А 4х35mm² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

Општи услови:

- У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- Светиљке јавног осветљења се постављају на стубове нисконапонске (или мешовите) мреже или у случају засебне мреже на челичне стубове;
- Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа ваздушна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења дуж главних саобраћајница треба реконструисати, а у делу насеља са централним садржајем, поставити расветна тела на украсне канделабре;
- За расветна тела користити натријумове светиљке високог притиска или са металхалогеним сијалицама, односно расветна тела у складу са новим технологијама развоја (ЛЕД светиљке);
- Ново постављене (или замењене) светиљке морају да буду у складу са прописима СІЕ за адекватну област (осветљење саобраћајница, пешачких зона, паркова);
- Стубови и канделабри јавног осветљења се постављају уз регулациону линију или 0.3m од ивичњака, а није дозвољено њихово постављање изнад других подземних инсталација и средином тротоара.
- Сви стубови засебне мреже морају имати антикорозивну заштиту као и заштиту од опасног напона додира (уземљење);
- У случају осветљења саобраћајница или пешачких стаза, стубови јавног осветљења имају предност у односу на зеленило што значи да дрворед мора да буде удаљен најмање 3m од осе стубова јавног осветљења;
- Мерење, командне уређаје и управљање изместити из трафо станица у засебне, типске, полестерске ормане (мин. заштита IP 54). Ормани морају бити дводелни – један део за дистрибутивне осигураче и мерење, а други део за команду и управљање са типским кључем власника јавног осветљења. Ормани могу бити слободностојећи за смештај у непосредној близини напојне ТС. Приликом изградње слободностојећих ормана придржавати се услова надлежне дистрибуције и управљача јавног осветљења.
- За потребе напајања јавне расвете, у непосредној близини постојећих и/или будућих трафостаница, на јавној површини предвидети локације за смештај ормана мерног места јавне расвете тип ПОММ-2/Х на типском слободностојећем армирано-бетонском постољу са КПК типа ЕВ-1П и разводног ормана јавног осветљења (РОЈО – препорука -тип „Новосадски“).

Правила за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже

Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице у коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице. Предвидети могућност укрштања енергетских и оптичких водова са саобраћајницама према указаној потреби. Предвидети пролаз енергетских и оптичких каблова кроз објекте у оквиру саобраћајница.

Нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на бетонским и гвозденорешеткастим стубовима са голим проводницима или СКС-ом, а подземни водови се граде кабловима.

Условe, начин и место прикључења на ДСЕЕ дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима. У обухвату плана, у складу са потребама будућих и постојећих корисника ДСЕЕ, предвидети изградњу објеката ДСЕЕ средњенапонских водова, расклопних постројења, трафостаница 20/0,4kV и нисконапонских водова. Прикључење корисника на ДСЕЕ се планира на средњенапонском нивоу (20kV) и на нисконапонском нивоу (0,4kV) у зависности од захтеване снаге и потреба корисника.

Прикључци објеката који захтевају коришћење сопствене трафостанице (20/0,4kV) корисника се граде подземном кабловском мрежом на средњем напону уз остављање простора за трафостаницу типа монтаж-бетонска или за одговарајуће грађевинско разводно постројење (у које се смешта искључиво средњенапонско постојење 20kV са мерењем) које се гради уз регулациону линију парцеле крисника са могућношћу приступа просторији са средњенапонским постојењем 20kV са јавне површине (подземни кабл 20kV и постројење 20kV постају власништво оператора ЕПС Дистрибуција) и са обезбеђењем права пролаза у корист оператора на средњем напону у склопу средњенапонског постројења. Прикључци снаге преко 43,47 kW са везивањем у напојној дистрибутивној трафостаници (20/0,4kV) се граде искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту постављених на армирано-бетонском постољу са кабловском прикључном кутијом у истом и са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника. Прикључци типске снаге до 43,47 kW са прикључењем са нисконапонске мреже (трајни и привремени), уз проверу задовољења напонских прилика, се граде искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту постављених на армирано-бетонском постољу са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника.

Правила за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима

Обезбедити довољну удаљеност од темеља надземних електродистрибутивних објеката, да би се сачувала њихова статичка стабилност, и од уземљења стубова мреже и трафостаница која се налазе прстенасто положена на растојању 1m од спољашњих ивица истих и на дубини од 0,50 до 1,00m.

Приближавање и укрштање енергетског и телекомуникационог (ТК) кабла:

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог (ТК) кабла на међусобном размаку од најмање (SRPS N.C0.101):

- 0,5 m за каблове 1 kV, 10 kV и 20 kV;
- 1 m за каблове 35 kV и 110 kV.

Укрштање енергетског и ТК кабла врши се на размаку од најмање 0,50 m. Угао укрштања треба да буде:

- у насељеним местима: најмање 30°, по могућству што ближе 90°;
- ван насељених места: најмање 45°.

Енергетски кабл се, по правилу, поставља испод ТК кабла.

Уколико не могу да се постигну размази, на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

Ограничења (дозвољени размази и углови укрштања) се односе само на ТК кабл са упоредним симетричним жичним проводницима (NF кабл). ТК кабл који служи само за потребе електродистрибуције (заштита кабловског вода, МТК, управљање, надзор итд.) може да се полаже у исти ров са енергетским каблом.

Оптички кабл се обавезно полаже заједно са кабловским водом 110 kV или са кабловским водом 35 kV. Оптички кабл или полиетиленска (PE) цев кроз коју би се накнадно положио оптички кабл може да се положи и заједно са кабловским водом 10 kV

или 20 kV ако је својим интерним стандардом, пројектом или сличним документом тако одредила надлежна дистрибутивна компанија.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације:

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цеви (паралелно вођење у вертикалној равни). Најмањи размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви при паралелном вођењу у хоризонталној или косој равни треба да износи:

- за каблове 110 kV: 2 m за цев пречника већег од $\varnothing$ 200 mm и 1,5 m за цев мањег пречника;
- за каблове 35 kV: 0,5 m;
- за остале каблове: 0,4 m.

Поред испуњења захтева о најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла, пројектована на хоризонталну раван у нивоу водоводне или канализационе цеви, мора да буде удаљена од ових инсталација најмање 0,5 m за кабл 110 kV и 0,3 m за остале каблове, колико износе сигурносни размаци због обављања радова.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање:

- за каблове 110 kV: 0,5 m;
- за каблове 35 kV: 0,4 m;
- за остале каблове: 0,3 m.

Уколико не могу да се постигну размаци, на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,5 m за кабл 110 kV и 0,3 m за остале каблове.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад гасовода (паралелно вођење у вертикалној равни).

Најмањи размак енергетског кабла од гасовода при укрштању или паралелном вођењу у хоризонталној или косој равни треба да износи:

- за кабл 110 kV: 1,5 m при укрштању и 2 m при паралелном вођењу;
- за остале каблове: 0,8 m у насељеном месту и 1,2 m изван насељеног места.

Претходни размаци могу да се смање на 1 m за кабл 110 kV и 0,3 m за каблове нижих напона ако се кабл провуче кроз заштитну цев дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења. Поред испуњења захтева о најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла, пројектована на хоризонталну раван, мора да буде удаљена од гасовода најмање 0,5 m за кабл 110 kV и 0,3m за остале каблове, колико износе сигурносни размаци због обављања радова.

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

Међусобни размак НН и СН енергетских каблова при паралелном вођењу у истом кабловском рову одређује се на основу дозвољеног струјног оптерећења, примењене кабловске постељице и броја каблова, али не сме да буде мањи од 0,07 m. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, дуж целе трасе се између каблова поставља низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1 m. Полагање у исти ров најмање два кабла 110 kV, као и полагање више НН и/или СН каблова у више нивоа (на пример: на изласку из трансформаторске станице) Није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла 110 kV испод или изнад НН, СН или 110 kV кабла (паралелно вођење у вертикалној равни).

Најмањи размак енергетског кабла 110 kV од постојећег НН, СН или 110 kV кабла при укрштању или паралелном вођењу у хоризонталној или косој равни треба да износи:

- за кабл 110 kV: 1,0 m при укрштању и 1,5 m при паралелном вођењу;

- за остале каблове: 0,5 m при укрштању и 1,0 m при паралелном вођењу.

Код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла 110 kV, пројектована на хоризонталну раван у нивоу постојећег кабла нижег напона, мора да буде удаљена од кабла нижег напона најмање 0,5 m, колико износи сигурносни размак због обављања радова. Уколико се предвиђени размаци не могу да одрже, енергетски кабл 110 kV се полаже у слој постелнице од специјалне мешавине.

Растојање од прикључног стуба до места прикључка на објекту не треба да буде веће од 30m. Ако је нисконапонска мрежа подземна, кућни прикључак може бити само подземан, а ако је нисконапонска мрежа надземна, кућни прикључак може бити надземни или подземни.

Код индивидуалних потрошача мерно место може да буде на граници парцеле у засебном орману или на фасади објекта.

Посебни услови за ДСФЕ

Услови за потребе изградње, доградње и реконструкције будућих објеката се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење.

У случају да приликом изградње нових објеката или легализације постојећих објеката исти буду на недозвољеном растојању од постојеће електродистрибутивне мреже, обавезно је измештање електродистрибутивне мреже. У случају да приликом дефинисања нових регулационих линија постојећи електродистрибутивни објекти више не буду на јавним површинама, обавезно је измештање истих на јавну површину.

Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истога обрати надлежном дистрибутеру ЕД Србије огранак ЕД Панчево са захтевом за уговарање израде документације измештања као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката.

Приликом каблирања НН мреже постојећи стубови НН мреже на којима се налазе светиљке јавног осветљења и монтирана ваздушна мрежа јавног осветљења, не могу се уклањати до замене, односно, постављања канделабра јавног осветљења и подземних каблова напајања јавног осветљења.

1.3.5.5 Електронске комуникације

Мрежа електронских комуникација

Развој електронског комуникационог система на подручју обухвата плана се реализује у складу са генералним плановима електронске комуникационе мреже надлежних предузећа. Применом савременог дигиталног комуникационог система је постигнуто повећање капацитета мреже, повећање поузданости и увођење савремених електронских комуникационих услуга. Цело подручје је покривено сигналом мобилне телефоније.

Табела: Локације базних станица у насељеном месту Чента

ЛОКАЦИЈА	ВРСТА СТАНИЦЕ	КООРДИНАТЕ У WGS84 ГЕО СИСТЕМУ	КОРИСНИК
кп 1071 КО Чента	FB и FX	450623N 202253E	A1 d.o.o. Beograd
кп 1616 КО Чента	FB	450624N 202344E	Yettel d.o.o. Beograd
кп 1437 КО Чента	FB	450625N 202328E	Telekom Srbija
улица Тозе Марковића бб	FB и FX	450625N 202328E и 450625N 202332E	Telekom Srbija
кп 5671 КО Чента	FB	450937N 202329E	Telekom Srbija
кп 7411 КО Чента	FB	450937N 202329E	Telekom Srbija
кп 1616 КО Чента	FX	450624N 202344E	CETIN d.o.o.

Телекомуникациона мрежа у подручју насељеног места Чента састоји се из 5 сегмената:

- базне станице мобилне телефоније,
- спојни путеви фиксне и мобилне телефоније,
- комутациони центри фиксне телефоније (централа и MSAN) ,
- приступне телекомуникационе мреже,
- кабловска ТТ канализација.

Базне станице мобилне телефоније и антенски стубови:

У насељеном месту Чента, у улици Ђуре Јакшића 14, на антенском стубу, налази се једна базна станица Мобилне Телефоније Србије „ЗБ 18 Чента“. Ова базна станица покрива подручје целе Ченте као и околне путеве и периодично се унапређује доградњом или заменом постојећих уређаја новим уређајима у складу са законом и светским стандардима. Дугорочним планом развоја, предвиђено је повезивање свих постојећих и планираних базних станица, оптичким кабловима.

Услови за уређење и изградњу базне станице мобилне телефоније(РБС), антенских стубова и постављање антена:

- Антенски, односно стуб РБС мора бити удаљен од границе парцеле стамбене намене најмање за удаљеност од најниже до највише тачке стуба са антенном.
- За ове објекте се израђује процена утицаја на животну средину.
- Ниво излагања становништва утицају нејонизујућег зрачења не сме да прелази прописане границе, дефинисане важећим Правиницима.
- Уколико се стуб поставља у засебном комплексу, исти мора бити ограђен.
- Објекат за смештај опреме може бити зидани, монтажни или смештен на стубу.
- Напајање базних станица електричном енергијом решити са нисконапонске дистрибутивне мреже.
- Разводни орман са бројилом сместити на регулациону линију парцеле, на којој се гради антенски стуб.
- За постављање РБС станица на високе објекте силоса прибавити сагласности од власника објекта, односно за водоторњеве од имаоца јавних овлашћења.

Надлежни орган за заштиту животне средине утврђује мере и услове заштите животне средине за изградњу, постављање, рад и обављање активности телекомуникационих објеката мобилне и фиксне телефоније (базне станице мобилне телефоније) у зонама повећане осетљивости.

Спојни путеви фиксне и мобилне телефоније

Спојни путеви се налазе уз саобраћајнице у путном појасу. Оптички каблови у заштитним цевима од полиетилена положени на дубини 1,2m у ванграђевинском подручју и на дубини 1m у грађевинском подручју. У самом месту већи део трасе оптичких путева се налази у кабловској канализацији. Постоје три основна правца оптичких путева: са севера, је прилазни пут из правца града Зрењанина где се оптички кабл налази са десне стране пута када се улази у Ченту, са југа, то је прилазни пут из Београда где се оптички кабл налази са десне стране пута када се улази у Ченту и са истока, то је прилазни пут из Панчева где се оптички кабл налази са десне стране пута када се улази у Ченту.

Планира се повећање капацитета постојећих спојних путева уградњом додатних оптичких каблова без капацитета у постојеће заштитне цеви.

Комутациони центри фиксне телефоније (централа и MSAN)

Постојећа приступна мрежа у Ченти је централизована. Централа се налази у центру насеља на адреси Чарнојевићева број 12. Основни уређаји који чине централу су крајња централа типа S12000 за класичну телефонску кабловску мрежу и модерни IP MSAN уређај за дигиталне телекомуникационе услуге. Ова централа обезбеђује све услуге које се пружају преко бакарне фиксне мреже, телефон, интернет и телевизију. По капацитету ова централа задовољава све постојеће и будуће потребе становника и бизнис корисника.

У циљу задовољења све већих захтева корисника по питању брзине интернета планира се децентрализација и модернизација телекомуникација у Ченти по технологији АПЛ ИП. Ова модернизација има за циљ скраћење удаљености корисника од уређаја са којег добија услугу, а то значи веће брзине интернета. Уређаји се постављају на постојећу бакарну приступну мрежу и за њих се обезбеђује посебан електроенергетски прикључак и посебан оптички кабл до сваког уређаја.

Осим уградње ДСЛАМ, уређаја на планираним локацијама за свако од дефинисаних подручја каблова, планира се изградња потпуно нове оптичке мреже каблова до сваког од ових кабинета као и за бизнис кориснике.

Табела: Локација планираних уређаја (Телеком Србије) у децентрализованом мрежи:

Тип уређаја	адреса
Мини ИПАН	Нушићева 38
ИПАН	Арсенија Чарнојевића 48
ИПАН	Арсенија Чарнојевића угао Косте Симиног
Мини ИПАН	Београдски пут 66
ИПАН	Косте Симиног 22

Приступна телекомуникациона мрежа

Приступна телекомуникациона мрежа повезује кориснике са комутационим центром и омогућава приступ широком спектру телекомуникационих услуга. Осим основног сервиса телефонирања у фиксној мрежи преко приступне мреже се остварује приступ брзом интернету путем ДСЛ уређаја као и ИП телевизији. Да би се то омогућило потребне су квалитетне приступне мреже као и најмодернији комутациони и ИП уређаји.

Постојећа бакарна приступна мрежа се састоји од подземног примарног дела и надземног секундарног дела. Омогућава брзо и једноставно прикључење нових корисника на целом подручју, са преко 1500 прикључних пари повезаних на главни разводник приступне бакарне мреже.

Не планира се даље проширење бакарне дистрибутивне мреже, већ се планира њена реконструкција кроз децентрализацију, односно изградњу додатних приступних чворова у виду уличних кабинета (ДСЛАМ и ИПАН уређаја) и преусмеравање корисника на ове приступне чворове. Сви планирани кабинети ће се постављати на постојећу трасу телекомуникационих каблова.

Планира се и проширење оптичке приступне мреже, најпре за бизнис кориснике П2П технологији а касније и за цело насељено место у ГПОН технологији која омогућава ценовно прихватљив приступ свим телекомуникационим услугама (интернет, телевизија...) са високим квалитетом и поузданошћу.

Кабловска ТТ канализација

Кабловска ТТ канализација се састоји од окана и распона кабловске канализације који их повезују цевима кроз које се „увлаче“ све врсте телекомуникационих каблова. Она омогућава брзу и једноставну изградњу нових капацитета без извођења грађевинских радова. Кабловска канализација у Ченти се пружа дуж улица Нушићева, Арсенија Чарнојевића, Косте Симиног, Зрењанински пут и Панчевачка. Такође постоје деонице поли-етиленских цеви које не представљају кабловску канализацију али служе као заштитне цеви кроз које се постављају каблови без извођења грађевинских радова на ископу и у већини случајева се у њима налазе оптички каблови. Резервне цеви налазе се у постојећим трасама и полагане су заједно са бакарним кабловима и оптичким кабловима.

Телекомуникациони каблови се могу постављати у телекомуникационе коридоре са обе стране улице. Целокупну ТТ мрежу градити на основу пројекта у складу са важећим законским прописима.

Услови за уређење и изградњу кабловске ТТ канализације:

- Прикључке објекта градити на основу услова прибављених од власника инфраструктурне мреже;

- Дубина полагања ТТ каблова треба да буде најмање 0.80m на градском подручју, а на међумесним релацијама 1.20m;
- Ако постоје постојеће трасе, нове каблове електронских комуникација полагати у исте;
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1.5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1m од саобраћајница или поред пешачких стаза. Ако улица нема тротоар, каблови се полажу на 0.5m од регулационе линије;
- Уколико није могуће другачије, каблови се могу полагати и испод тротоара, али у том случају обавезно у кабловској канализацији;
- Све заштитне цеви и шахте у којима се полажу водови извести благовремено при изградњи саобраћајница и тротоара, да се накнадно не би прекопавало;
- Међусобно растојање окана кабловске канализације је до максимално 150m;
- При укрштању са саобраћајницама, каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања да буде 90°;
- У оправданим случајевима телефонске каблове је могуће полагати у „Микроровове“;
- Мрежу полагати у супротној страни улице од планиране или изведене електроенергетске мреже увек где је то могуће;
- Подземна мрежа електронских комуникација се може градити и са обе стране улице;
- Ако се у истом рову полажу и водови других инсталација, морају се задовољити минимална прописана растојања заштите;
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове преко 10kV;
- При укрштању са гасоводом, водоводом и канализацијом, вертикално растојање мора бити веће од 0.30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0.50m;
- Да би се свим потенцијалним корисницима омогућили „trip play“ сервиси, базирани на IP технологији, неопходно је планирати инсталације електронских комуникација за пословне и велике стамбене објекте (приступ путем ТТ канализације) према најновијим препорукама за ову област.

Растојања електронских комуникационих водова од електроенергетског вода

Табела: Најмања хоризонтална растојања код међусобног приближавања подземног електронског комуникационог вода са бакарним проводником и најближег подземног електроен. кабла, у зависности од називног напона електроен. кабла:

Напон електроенергетског вода [kV]	Минимално растојање [m]
до 10	0,5
10-35	1
изнад 35	2

*Ако се ове удаљености не могу одржати, примењују се одговарајуће заштитне мере.

Табела: Најмања растојања подземног електронског комуникационог вода са металним проводницима од електроен. високонапонских постројења (напона већег од 35 kV) а зависе од погонског стања електроен.постројења, специфичног отпора земљишта и типа локације:

Специфични отпор земљишта [Ωm]	Електроен.постројење са изолованим или уземљеним звездиштем преко пригушнице [m]	Електроен. постројење са директно уземљеним звездиштем [m]	Тип локације
< 50	2	5	Урбано
	5	10	Рурално
50-500	5	10	Урбано
	10	20	Рурално
>500	10	50	Урбано
	20	100	Рурално

Табела: Најмања растојања између постојећег подземног електронског комуникационог вода и стуба новопланираног електроенергетског вода:

Напон електроенергетског вода [kV]	Минимално растојање [m]
до 1	1
до 35	5
110	10
220	15
400	25

*Ако, није могуће постићи минимална растојања, потребно је применити заштитне мере.

Табела: Минимална вертикална растојања између најнижег проводника електроенергетског вода и надземног електронског комуникационог вода у најнеповољнијим условима:

Напон електроенергетског вода [kV]	Минимално растојање [m]
1-35	2
35-110	3
220	4
400	5,5

*Ако, није могуће постићи наведена растојања, потребно је, на деоници на којој није могуће задовољити услове извршити премештање или подземно каблирање постојеће трасе електронског комуникационог вода.

Приближавање или укрштање електронских комуникационих водова и електроенергетских водова:

- За електроенергетске самоносиве водове називног напона мањег од 1 kV, минимална растојања код паралелног вођења и укрштања са надземним електронским комуникационим водом дефинисана су посебним прописима који одређују полагање самоносивих каблова по стубовима нисконапонске мреже.
- Код укрштања надземног електронског комуникационог вода и надземног електроенергетског вода, хоризонтална пројекција растојања најнижег проводника електроенергетског вода до најближег стуба који носи електронски комуникациони вод треба да буде најмање једнака висини стуба на месту укрштања увећана за 3 m.
- Остали случајеви приближавања или укрштања електронских комуникационих водова и електроенергетских постројења који нису дати у овом правилнику одређују се споразумно између заинтересованих страна.

Растојања електронског комуникационог вода од других објеката

Табела: Минималне удаљености од других подземних или надземних објеката у случају паралелног вођења или приближавања трасе електронског комуникационог вода:

Врста објекта	Минимално растојање [m]
Доња ивица насипа (пруга, улица и др.)	5
Упориште надземних контактних водова	1
Упориште електроенергетских водова до 1 kV	1
Упориште надземних каблова електронских комуникација	1
Цевовод градске канализације и топловода	1
Водоводне цеви пречника до 200 mm	1
Водоводне цеви пречника већег од 200 mm	2
Инсталације и складишта са запаљивим или експлозивним горивом	10

Регулациона црта зграда у насељима	0,6
Темељ зграде ван насеља	2
Живе ограде	2
Енергетски кабл до 10 kV напона	0,5
Енергетски кабл од 10 до 35 kV напона	1
Енергетски кабл напона већег од 35 kV	2
Стабла дрвећа	2
Гасовод и топловод са притиском до 0,3 МПа	1
Гасовод и топловод са притиском од 0,3 МПа до 10 МПа	2
Гасовод и топловод са притиском већим од 10МПа изван градских насеља	5

Најмање растојање (размак између најближих спољних ивица инсталација) при паралелном вођењу или приближавању постојећег подземног електронског комуникационог вода и водовода износи 0,5m, односно 1,0m за магистрални водовод. Ова растојања се могу смањити до 30% ако се обе инсталације заштите одговарајућом механичком заштитом.

Место укрштања електронског комуникационог вода и водоводне цеви, по правилу, треба да буде изведено тако да водоводна цев пролази испод електронског комуникационог вода, при чему вертикално растојање између кабла и главне водоводне цеви треба да износи најмање 0,5m, а код укрштања електронског комуникационог вода с кућним прикључцима најмање растојање треба да буде 0,3 m.

Најмање растојање при паралелном вођењу или приближавању постојећег подземног електронског комуникационог вода и канализације (мање канализационе цеви пречника до 0,6m и кућни прикључци) треба да буде 0,5m, односно 1,5m за магистралне канализационе цеви пречника једнаког или већег од 0,6m. На месту укрштања канализациона цев мора бити положена испод електронског комуникационог вода, при чему кабл треба да буде механички заштићен. Дужина заштитне цеви треба да буде најмање 1,5 m са сваке стране места укрштања, а растојање од врха канализационе цеви треба да буде најмање 0,3 m. Полагање водоводних и канализационих цеви кроз окна кабловске канализације, као и полагање испод, односно изнад окна, није допуштено.

Код приближавања или паралелног вођења постојећег подземног електронског комуникационог вода и гасовода притиска једнаког или мањег од 0,4 МПа (4 бар) као и кућних гасних прикључака, најмања удаљеност треба да буде 0,5m, односно 1,0m када се ради о гасоводу притиска већег од 0,4 Мпа. Изузетно, у случајевима када се не могу постићи наведене удаљености, допуштене су и краће удаљености али уз обавезну примену одговарајућих заштитних мера на електронском комуникационом воду. На местима укрштања гасовода и електронског комуникационог вода, гасовод треба да пролази испод електронског комуникационог вода, при чему најмања удаљеност мора бити 0,5m. Код укрштања електронског комуникационог вода с кућним прикључцима размак може бити смањен на 0,3m. Изузетно, у случајевима када се не могу постићи наведене удаљености, електронски комуникациони вод треба заштитити од могућих механичких оштећења постављањем у одговарајуће цеви или полуцеви тако да је дужина заштитне цеви најмање 1m од места укрштања.

Кабловско дистрибутивни систем

Приликом пројектовања, реконструкције, изградње и одржавања КДС-а или његових делова применити одредбе Закона о електронским комуникацијама „Сл.гласник РС 44/2010, 60/2013-одлука УС и 62/2014, Статута Републичке агенције за телекомуникације („Сл. гласник РС“, бр. 78/2005) и Техничких услова за кабловске дистрибутивне мреже (Рател, 900/37/37, 31.05.2018.), Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката („Сл.гласник РС“ 123/12) као и остале важеће законске одредбе.

За каблове електронских комуникација:

- могуће је планирати постављање на јавним површинама у плитком рову (дубине 0,4m) или у рову дубине до 0,8m, са претходним постављањем заштитних полиетиленских цеви 1-2 ком, спољашњег пречника цеви Ø 40 – 50 mm, (у које ће се накнадно постављати каблови електронских комуникација, по правилу неметални оптички каблови).
- за постављање, потребно је прибавити сагласност власника земљишта/односно парцеле.

Контролне станице, ХУБ-ови:

- се могу налазити у: постојећим или новим објектима, приземним или самостојећим, вишеспратним, пословним или стамбеним објектима.
- просторија за ХУБ треба да има уводе за кабловске водове електронских комуникација, вентилацију и електроенергетско напајање и сл..

За полагање примарних КДС каблова:

- користити оптичке каблове.
- могу се користити и постојеће цеви и постојеће трасе комуналних водова уз сагласност власника тих водова.
- за изградњу мреже користити прикладну постојећу линијску инфраструктуру (ЕДС стубове, расвету, постојеће кабловице и сл.),
- ако примарне каблове треба постављати подземно у нове кабловице, исте полагати у ров најмање ширине до 10cm и дубине 30 до 40cm (мини ровови), пожељно је користити савремене технологије копања, може се применити и микро ров (у коловозу, тротоару и сл.) дубине 10 – 15cm, ширине 1 – 2cm (микроров). Све ово уз сагласност комуналних организација за одржавање путева, зелених површина и сл.
- у зависности од техничких особина каблова и конфигурације мреже, могуће је на траси примарне кабловске мреже, поставити подземне шахтове или надземне самостојеће стубиће, за развод, укрштање и гранање каблова и сл.
- пролази испод путева, и сл. објеката вршити на основу услова и складу са сагласношћу њихових управљача и власника. Примарне каблове КДС-а планирати у јавном грађевинском земљишту.

За полагање секундарних КДС каблова:

- користити оптичке каблове,
- дистрибутивна мрежа секундарних КДС каблова се гради у свим улицама.
- може да се изводи надземно, у деловима насеља са породичним становима. Надземну мрежу постављати првенствено на сопствене стубове, а само изузетно на постојеће стубове, уз сагласност власника стуба.
- секундарне каблове планирати у јавном грађевинском земљишту. У случају да нема постојеће надземне линијске инфраструктуре нити постоји могућност изградње сопствене линије стубова, секундарне каблове планирати по истом моделу као и примарне КДС каблове.

На деловима КДС мреже се поклапају трасе примарних и секундарних каблова, било да су у ваздушном или подземном разводу. У ваздушном разводу, у растојању између стубова има највише до два КДС кабла.

Укрштања и растојања КДС мреже од других објеката:

- Обавезно поштовати међусобна растојања елемената КДС мреже у односу на постојећу инфраструктуру.
- Укрштања са другим линијским објектима (улицом, путем, пругом, каналом и сл.) изводити под правим углом (или што ближе правом углу, изузетно под углом не мањим од 60 степени).
- Ваздушни каблови не смеју бити на мањем одстојању, висини, од 4,5m од терена, а код улица и путева не мање од 5,5m.

- Подземна КДС мрежа се може водити у рову са другим инфраструктурним водовима (због електричне неутралности, и неутралности на пожар и експлозију, загађење околине и сл.), уз поштовање услова и сагласност власника тих водова. При постављању подземних КДС каблова обратити пажњу на постојећу вегетацију.

Услови за развод КДС мреже у објектима

Важе исти услови као за мрежу фиксне телефоније.

Услови за КДС развод у објектима, тј. за израду тзв. РФ инсталације су дефинисани Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, („Службени гласник РС“ бр. 123/12) и изван тога се не може.

Услови за постављање КДС опреме на стубовима јавног осветљења:

- водове кабловске дистрибутивне мреже по правилу постављати на стубове тако да буду постављени на страни стуба према регулационој линији
- за фиксирање каблова користити обујмице са шелнама и гуменом подлошком ради заштите стубова.
- постављање шелни и затега вршити тако, да се ни у ком случају не буши стуб
- не могу се предвидети више од два прикључка кабловске дистрибутивне мреже са једног стуба
- уколико постоји потреба за више од два прикључка потребно је исте формирати тако да је омогућен несметан приступ за одржавање светилке јавног осветљења. Исти услови важе ако је на истом стубу и НН мрежа (груписање и постављање под углом од 90°),
- уколико на стубу јавног осветљења постоји и НН мрежа, каблове КДС мреже поставити на размаку од 1 m испод НН мреже.

Услови за постављање КДС опреме у ормариће:

- Оптичке чворове поставити у ормариће, односно слободностојеће ормаре од изолационог материјала степена заштите минимално IP 54 са бравом за закључавање на јавној површини.
- Слободностојећи ормани се постављају на основу прибављене дозволе тако да не ометају саобраћају и прилазу објектима,
- Слободностојећи ормани се не могу постављати изнад постојеће подземне инфраструктуре.

Радио дифузни системи

За правилну изградњу радиодифузног система неопходно је:

- За све радио-релејне коридоре израдити елаборат заштите слободних радио-релејних коридора;
- У свим пословним, стамбено-пословним и стамбеним објектима (са више од 3 стамбене јединице) планирати заједничке антенске системе (ЗАС);
- Инвеститор изградње ЗАС дужан је да за сваки објекат прибави услове за израду техничке документације од РДУ Радио Телевизије Србије;
- За потребе техничког прегледа објеката и издавања употребне дозволе за ЗАС и КДС, мора се извршити преглед исправности изведених инсталација, а инвеститор је дужан да обезбеди сертификат о исправности тих система .
- За постављање антена важе исти услови као за базне станице.

Радио релејне везе

- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у радним и комуналним зонама (извориште воде-водоторњеви) .

- Објекти за смештај уређаја електронских комуникација фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у радним зонама, у објекту у оквиру појединачних корисника;
- Пре изградње антенског стуба неопходно је придржавати се Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта ("Сл гласник РС", бр.16/2012), као и прибавити мишљење и одобрење Директората цивилног ваздухопловства, Министарства одбране и Министарства за просторно планирање и заштиту животне средине;
- Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- Комплекс са опремом електронских комуникација и антенски стуб морају бити ограђени;
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0.4kV, односно према условима надлежне Електродистрибуције;
- До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенског стуба са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице.

Приликом пројектовања и изградње, придржавати се :

- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14 и 95/2018-др. Закон 40/21, 35/23 и 62/23);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, бр. 44/10, 60/13-УС 62/14 и 95/2018-др. закон);
- Закон о заштити од јонизујућих зрачења и нуклеарној сигурности („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 93/12);
- Закона о заштити од нејонизујућег зрачења (Сл гласник РС бр.36/09)
- Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре, потребне за постављање електронских телекомуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката(Сл.лист РС бр.123/2012)
- Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта ("сл гласник рс", br.16/2012)
- Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл.гласник РС бр. 58/2012, 74/2015 i 82/2015)

1.3.5.6 Термоенергетска инфраструктура

Задовољење термоенергетских потреба може се остварити изградњом сопствених термоенергетских објеката. Сопствени термоенергетски објекти примарну енергију могу обезбедити прикључењем на гасоводе за транспорт или дистрибуцију природног гаса или коришћењем потенцијала обновљивих извора енергије (ОИЕ).

Приликом изградње или реконструкције термоенергетске инфраструктуре и објеката придржавати се одговарајућих одредби:

- Закона о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 -др Закон, 40/21, 35/23 и 62/23);
- Закон о цевоводном о транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Сл. гласник РС“, бр.104/09),
- Правилник о условима и несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bara („Сл. гласник РС“, бр.37/13 и 87/15),

- Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Сл. гласник РС“, бр.86/15),
- Правилник о техничким условима за несметан и безбедан транспорт нафтоводима и продуктоводима („Сл. гласник РС“, бр.37/13).
- Закон о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Сл. гласник РС“, бр.40/21).
- Закон о коришћењу обновљивих извора енергије („Сл. гласник РС“, бр.40/21 и 35/23).
- осталих Правилника донетих на основу ових Закона и Стратегије развоја енергетике РС до 2025.г. са пројекцијама 2030.г. („Сл. гласник РС“, бр.104/17).
- Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 (др. закон), 87/2018 (др. закон)).
- закона о заштити животне средине,

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса прибавити мишљење оператера транспортног или дистрибутивног система природног гаса о условима и могућностима прикључивања.

Дистрибуција природног гаса

Дистрибуција природног гаса на подручју обухваћеном планом врши се преко:

- Дистрибутивног гасовода за МРС Чента од челичних цеви, пречника DN 150, максималног оперативног притиска 16 bara,
- Дистрибуциона гасна мрежа (ДГМ) насеља Чента, од полиетиленских цеви, пречника d40 - d160, максималног оперативног притиска 4 bara,
- МРС Чента, на кат. парцели 7527/2 КО Чента.

За дистрибутивне гасоводе поштовати услове који су дати Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar (Сл. гл. РС, бр. 86/2015).

Посебни услови изградње:

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

	MOP ≤ 4 (bar)	4 (bar) < MOP ≤ 10 (bar)	10 (bar) < MOP ≤ 16 (bar)
Гасовод од челичних цеви	1 m	2 m	3 m
Гасовод од ПЕ цеви	1 m	3 m	-

Ова растојања се могу изузетно смањити на минимално 1m при чему се не сме угрозити стабилност гасовода.

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

	минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40 (0,60**)
од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1
од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,2 (0,30**)	0,4 (0,60**)
од гасовода до телекомуникационих каблова	0,2 (0,30**)	0,4 (0,50**)
од гасовода до водова технолошких флуида и хемијске индустрије	0,20	0,60
од гасовода до резервоара* и других извора опасности на станицама за снабдевање горивом превозних средстава у	-	5,00

друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова		
од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета до 3 m ³	-	3,00
од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова капацитета највише 10 m ³	-	5,00
од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова капацитета преко 60 m ³	-	15,00
од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		
** важи за челичне гасоводе 10 bar < MOP ≤ 16 bar и ПЕ гасоводе 4 bar < MOP ≤ 10 bar		

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

Услови заштите гасовода:

- Приликом укрштања, гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико не постоји таква могућност, може се поставити и испод канализације уз обавезну примену додатних мера ради спречавања евентуалног продора природног гаса у канализацију.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са прописаним одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу
- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом.
- На растојању од 1 до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима (шлицовањем) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП „Србијас“ на терену.
- Уколико на местима укрштања и /или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијас“ ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен.
- Део гасовода на којем се приликом извођења радова планира прелазак тешких и других машина преко њега, мора бити заштићен. Заштиту извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5m у правцу на цев, тј. 1,25 m лево и десно од гасовода. Армирано бетонска плоча треба да има мин. дебљину 20cm и да буде обострано армирана арматуром квалитета B500B. Плоче треба да буду

постављене на растојању већем од 1m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неопходно је гасовод заштити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилем који је већи од пречника цеви или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на линијске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити. Уколико није могуће заштитити гасовод на наведени начин, гасовод је потребно изместити.

- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Евентуална измештања и додатна заштита гасовода вршиће се о трошку инвеститора.
- За радове на измештању гасовода, потребно је са ЈП „Србијас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијас“ мора бити инвеститор измештања а предузеће по чијем Захтеву се ради измештање је финансијер.
- Дозвољено је постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводи од бехатона или бетонских коцки, које омогућавају вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенција. Уколико се планира да се тротоар, бициклистичка стаза и паркинг изводе од бетона или асфалта, њихова градња изнад гасовода није дозвољена.
- Забрањено је изнад транспортних и дистрибутивних гасовода градити и постављати: привремене, трајне, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.

Заштитни појас гасовода

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију природног гаса, на прописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти који нису у функцији дистрибуције природног гаса, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност система за дистрибуцију природног гаса.

У зависности од максималног притиска у гасоводу, заштитни појас гасовода се простире обострано од осе гасовода.

Табела: заштитни појас гасовода у зависности од притиска у гасоводу:

Тип гасовода	Обострано од осе гасовода
ПЕ и челични гасоводи, $MOP \leq 4 \text{ bar}$	1 m
челични гасоводи, $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$	2 m
ПЕ гасоводи, $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$	3 m
челични гасоводи $10 \text{ bar} < MOP \leq 16 \text{ bar}$	3 m

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,50m, без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

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

Мерне, регулационе и мерно-регулационе станице (МС, РС и МРС)

Мерно-регулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима. Растојање се мери од темеља објекта до темеља МРС, МС односно РС.

Табела: Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС у (m), од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи:

Капацитет (m ³ /h)	МОР ≤ 4 bar	10 bar < МОР ≤ 16 bar
до 160	Уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	5,0 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 до 1500	3,0 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8,0
од 1501 до 6000	5,0	10,0

Табела: Минимална хоризонтална растојања у (m) МРС, МС и РС од осталих објеката:

ОБЈЕКАТ	МОР на улазу	
	МОР ≤ 4 bar	10 bar < МОР ≤ 16 bar
Железничка пруга (растојање се мери од најближе шине)	10	15
Коловоз градских саобраћајница (растојање се мери од ивице коловоза)	3	8
Локални пут (растојање се мери од ивице коловоза)	3	8
Државни пут, осим аутопута (растојање се мери од ивице коловоза)	8	8
Аутопут (растојање се мери од ивице коловоза)	15	15
Интерне саобраћајнице (растојање се мери од ивице коловоза)	3	3
Јавна шеталишта	3	8
Извора опасности: - на станицама за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, - мањих пловила, - мањих привредних и спортских ваздухоплова	10	15
Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10	15
Трансформаторска станица	10	15
Надземни електро водови	1 kV ≥ U;	Висина стуба + 3,00m (али не мање од 10,0m)
	1kV<U≤110kV;	Висина стуба + 3,00 m (али не мање од 15,0 m)
	110kV<U≤220kV;	Висина стуба + 3,75m (али не мање од 15,0m)
	400 kV < U	Висина стуба + 5,00 m (али не мање од 15,0 m)

За зидане или монтажне објекте МС, РС и МРС минимално хоризонтално растојање се мере од зида објекта. а за МС, РС и МРС постављене на отвореном простору, са или без надстрешнице, растојање се мери од најближег потенцијалног места истицања гаса.

Остали термоенергетски објекти

На простору обухвата Плана не налазе се објекти за производњу угља, нити су предвиђене такве активности.

За изградњу свих врста термоенергетских објеката морају се испунити услови у погледу коришћења земљишта, вода и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта, услови који се односе на безбедно и несметано функционисање, заштиту на раду и безбедност људи и имовине, услови за заштиту животне средине и енергетску ефикасност.

Термоенергетски објекти се могу градити и по деловима - фазама, под условом да свака појединачна фаза представља техничко-технолошку целину.

Провера услова у погледу коришћења земљишта и других ресурса неопходних за рад енергетског објекта на локацији планираној за изградњу утврдиће се на основу Урбанистичког пројекта.

Објекти за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива

На подручју обухваћеном планом могуће је користити природни гас, као основно гориво, и деривате нафте, као резервно гориво.

Приликом подношења захтева за издавање Акта за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива, снаге веће од 1 MW, подносилац захтева прилаже претходну или студију оправданости са генералним или идејним пројектом на основу којег се може утврдити врста, тип и максимална снага, број и снага појединачних генератора топлотне енергије, врста основног и резервног горива, искоришћење основног горива, максимални годишњи удео резервног горива, минималне залихе основног и резервног горива и слично.

За производњу топлотне енергије у објектима-постројењима снаге веће од 1 MW потребно је прибавити енергетску дозволу. За евентуално учешће овог објекта у системским услугама потребним даљинском грејању потребно је прибавити мишљење оператера дистрибутивног система о условима и могућностима прикључивања на систем дистрибуције топлотне енергије.

За постројења за производњу топлотне енергије снаге веће од 1 MW потребно је прибавити мишљење о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

Нова и ревитализована постројења за производњу топлотне енергије морају, у складу са законом о ефикасном коришћењу енергије, да испуне минималне захтеве енергетске ефикасности које прописује надлежно министарство и Влада Републике Србије.

За изградњу/реконструкцију сопствених капацитета и уградњу уређаја за производњу топлотне енергије сагоревањем природног гаса, потребно је прибавити сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

Опрема која се уграђује у термоенергетске објекте мора да одговара условима дефинисаним у Правилнику о техничким захтевима за пројектовање, израду и оцењивање опреме под притиском („Службени гласник РС“, број 87/11)

Приликом подношења захтева за издавање дозволе за изградњу нових или реконструкцију постојећих постројења за производњу топлотне енергије, као и постројења за комбиновану производњу топлотне и електричне енергије сагоревањем фосилних горива, односно из Обновљивих Извора Енергије, подносилац захтева је дужан да приложи елаборат о енергетској ефикасности постројења, при чему елаборат постројења за производњу топлотне енергије мора да садржи и техно-економску анализу повећања енергетског степена корисности постројења који би се остварио коришћењем комбиноване производње електричне и топлотне енергије.

Приликом изградње/реконструкције постројења за производњу топлотне енергије сагоревањем фосилних горива придржавати се одредби:

- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14 и 95/2018-др. закон);
- Закон о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС“ 25/2013-3);
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СРЈ“, број 10/90 и 52/90)
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ“, број 20/1992 и 33/92);
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл.лист СРЈ“, број 24/93).

1.3.5.7 Коришћење обновљивих извора енергије

У области енергетике треба предвидети коришћење домаћих ресурса, посебно обновљивих извора енергије, како за производњу топлоте, тако и за производњу електричне енергије уз неопходну примена мера енергетске ефикасности, како у производњи електричне и топлотне, тако и у потрошњи енергије, нарочито за грејање простора и јавно и унутрашње осветљење.

Препоручује се коришћење ефикасних генератора топлоте, цевне мреже за дистрибуцију топлоте, изоловање спољњег омотача објекта ради мањег утрошка енергије, коришћење ЛЕД расвете и др.

Уз све потребне услове заштите животне средине и заштите вода, могу се градити и енергетски бунари за коришћење геотермалне енергије.

Подручје Ченте располаже следећим потенцијалом обновљивих извора енергије:

Соларна енергија

Према Соларном атласу Војводине¹⁵ Чента се налази у зони са интензитетом сунчевог зрачења од око 1.500 kWh/m² годишње, што указује на могућност коришћења сунчеве енергије путем соларних колектора за припрему потрошне топле воде и примену фотонапонских модула за производњу електричне енергије, како на јавним тако и на стамбеним објектима, и то првенствено за задовољење сопствених потреба.

Коришћење енергије сунца је могуће на свим изграђеним и неизграђеним осунчаним површинама у обухвату плана.

Количина дозрачене енергије сунца може се повећати постављањем пријемника сунчеве енергије под нагибом у односу на хоризонталну површину. Оптимални нагиб за коришћење енергије током целе године се креће у дијапазону од 35 – 45°. Ако постоји приоритет да се енергија користи у току летњег периода, оптималан нагиб пријемника је у опсегу од 20 - 30°. У зимским месецима се највећи учинак пријемника енергије постиже при нагибу од 60°.

Пријемнике енергије оријентисати према југу, али су дозвољена и одступања према истоку или западу за макс. 45°.

За монтажу пријемника енергије на фасадне елементе зграда потребно је водити рачуна о оријентацији фасадних зидова зграде према странама света. Уколико се ради о косим фасадним елементима потребно је извршити корекцију капацитета пријемника енергије у зависности од угла под којим је дефинисан фасадни елемент.

Пријемнике енергије поставити на посебну конструкцију која мора да задовољи критеријуме стабилности и отпорности на климатске услове.

Соларни системи

Соларни системи се могу користити за сопствене потребе и комерцијалне сврхе, а могу се постављати у оквиру парцела и објектима на површинама за комерцијалне и производне делатности, породично становање и утилитарно зеленило.

Фотонапонски панели се могу постављати на површинама јавне намене на стубовима јавне и декоративне расвете, за осветљење билборда, тотема, рекламних паноа, за саобраћајне знаке и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара, на објектима саобраћајне инфраструктуре, водним објектима и сл.

Соларне електране

У намени, површине за комерцијалне и производне делатности као пратећа делатност или засебни енергетски комплекси могу се градити производни енергетски објекти (соларне електране и др.) који ће се користити у комерцијалне сврхе прикључењем на

¹⁵ Студија о процени укупног соларног потенцијала - Соларни атлас и могућности "производње" и коришћења соларне енергије на територији АП Војводине/Универзитет у Новом Саду Технички Факултет "Михајло Пупин"/ Зрењанин, 2011. година
http://www.psegs.vojvodina.gov.rs/wpcontent/uploads/2013/03/Studija_o_proцени_ukupnog_solarnog_potencijala_AP_Vojvodine_-_2011._godina.pdf

мрежу дистрибутивног система електричне енергије у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Приликом изградње енергетских производних објеката важе правила грађења за површине за комерцијалне и производне делатности.

Биомаса

Чента, располаже и значајним потенцилом биомасе, која би могла да се директно користи за грејање објеката.¹⁶

Приликом изградње објеката оптимално користити потенцијале обновљивих извора енергије уз уважавање ограничења за функционисање пољопривреде, водопривреде и заштите животне средине и уз примену мера енергетске ефикасности изградње.

Изградња објеката за производњу енергије из ОИЕ - постројења за биомасу, постројења за биогас, постројења за биометан и соларне електране могуће је градити на делу подручја обухваћеног планом који је намењен површинама за комерцијалне и производне делатности.

Геотермална енергија

Ако се гради енергетски бунар, удаљеност од центра бунара до границе суседне парцеле мора бити најмање 7,5m.

Енергетски бунари се не могу постављати у близини подземних простора, објеката, просторних намена или састојина вредног дрвећа. Такође се не могу градити у подручју подземних вода, резервату природе или у близини заштићених објеката.

На парцелама пословне или стамбене намене се инсталирају један или два енергетска бунара.

Бушење енергетског бунара ствара груби стенски материјал и муљ који се не могу директно одвести у водоток, јарак, улицу или канализацију за атмосферске или отпадне воде. Отпадом од бушења мора се управљати тако да не штети животној средини, суседима или канализационом систему.

Ниједна вода од бушења која је лошијег квалитета од воде ниже од II категорије не сме се испуштати у водоток. Када се подноси захтев за дозволу за бунар, мора се приложити план за управљање водом од бушења.

1.3.5.8 Минералне сировине и остали геолошки ресурси

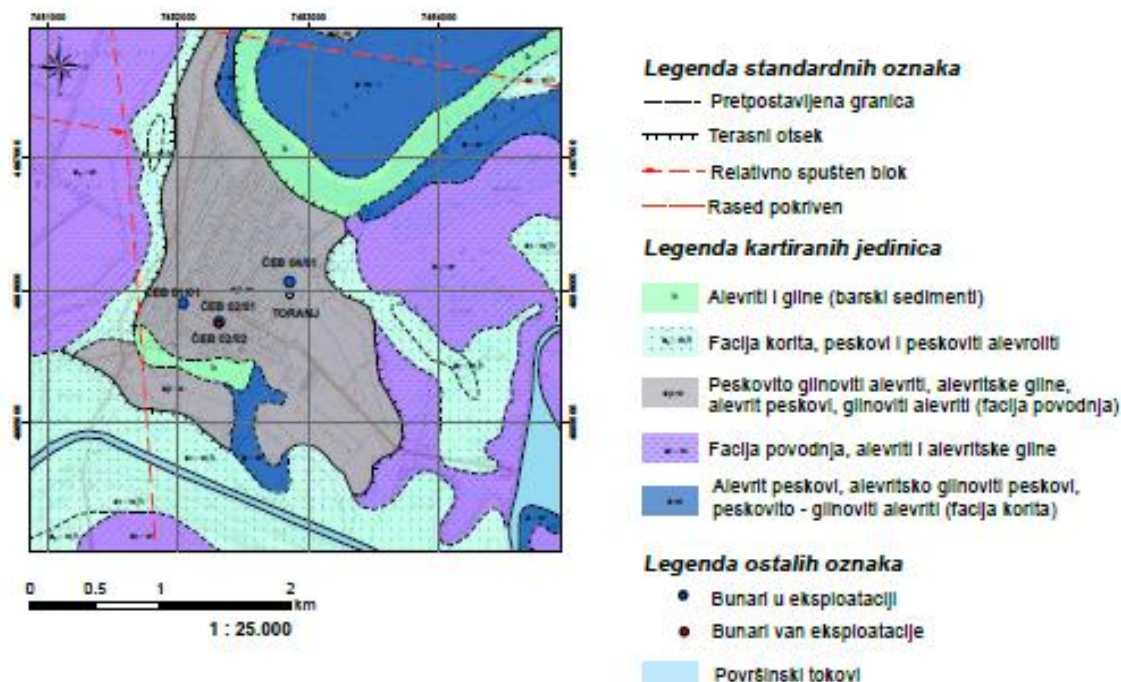
У складу са условима Покрајинског секретаријата за енергетику, грађевинарство и саобраћај, сектор за минералне сировине и сектор за енергетику, утврђено је да на простору обухвата Плана нема активних истражних простора, простора са утврђеним и овереним ресурсима и резервама минералних сировина и других геолошких ресурса као ни експлоатационих простора и поља.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања на простору обухвата Плана и околини нису до сада извршена.

¹⁶ Студија убирања, складиштења и прераде кукурузовине за коришћење као енергента и сировине за биогорива на територији АП Војводине /Нови Сад, 2016./ Факултет техничких наука/ Департаман за инжењерство заштите животне средине и заштиту на раду
http://www.psegs.vojvodina.gov.rs/wp-content/uploads/2013/03/Kukuruzovina_kao_energent_i_sirovina_zabogorivo.pdf

Геолошке карактеристике истражног подручја¹⁷

Слика: Геолошка карта истражног простора (насељеног места Чента и околине)



Геолошка грађа са приказом картираних јединица

Истражно подручје је у потпуности прекривено квартарним седиментима различите дебљине. Испод њих се налазе неогени седименти. Неогени комплекс лежи, у зависности од локалитета, на различитим стенским масама, како по старости тако и по саставу и структури.

Неогену подлогу чине седиментне, магматске и метаморфне стене. Највеће пространство заузимају метаморфне стене високог кристалинитета и то кристаласти шкриљци, вероватно прекамбријске или архајске старости. Кристаласти шкриљци високог и нижег кристалинитета констатовани су на дубинама од 2050-4120m као подлога неогеним седиментима, а према југоистоку се нагло издижу и избијају на површину терена (Вршачке планине).

У широј зони истражног простора квартарни седименти су развијени до дубине од око 140 m. подину квартарних седимената чине седименти плиоцена (палудински седименти - П2,3). Палудински седименти нису предмет истраживања.

Тектонске карактеристике истражног подручја

Изучавано подручје припада централном делу Банатске депресије у склопу Панонског басена. Банатска депресија је сложена депресија по геотектонском склопу, која се према југу сужава, бива све плића и постепено прелази у Подунавску депресију.

Правца пружања јој је С – Ј (у склопу је Карпатског планинског система).

Најдубљи део Банатске депресије налази се у западном делу Баната, где износи и до 3500 m (ово се односи на неогене творевине), док је на истражном подручју максимална дебљина констатована на локалитету Меленаца и износи око 3.257 m.

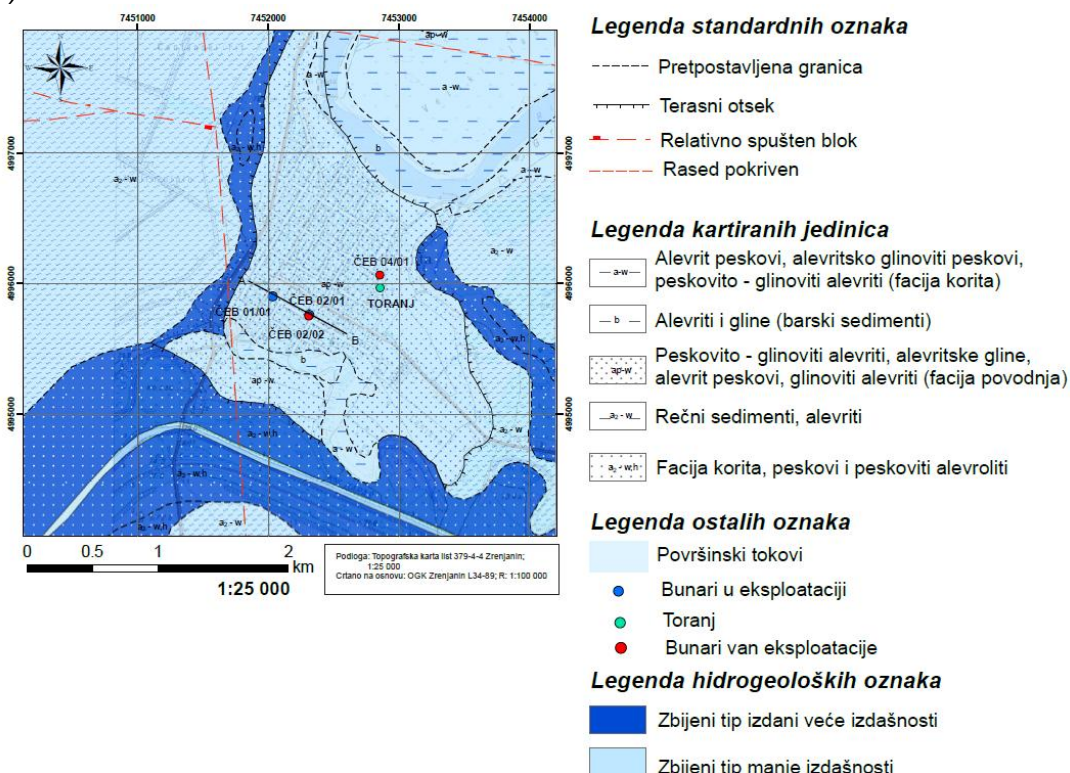
Неогена подлога, шкриљци и гранити, пружају се у правцу С – Ј, а нагнути су ка истоку. Структурни односи неогене подлоге нису јасно дефинисани, а и њихова улога није од битног значаја за изучавану проблематику.

¹⁷ Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта подземних вода у општини Зрењанин – насеље Чента „ТЕХНОХИДРОСФЕРА“ ДОО за студије, истраживање, пројектовање и инжењеринг, из Беочина У-07/16 од 04.04.2016.године, са дефинисаним геолошким и хидролошким карактеристикама насеља Чента.

Неогени седименти таложени су у потонулим деловима депресије. Генерални правац пружања тектонских структура је С – Ј, са мањим одступањима ка ССИ и јужним деловима Банатске депресије. Убране структуре нису констатоване. Једино постоји низ раседа у миоценским и плиоценским седиментима у оквиру лежишта нафте и гаса. Радијална тектоника заступљенија је у северозападним деловима. Настанак структурних облика неогених седимената уско је повезан са диференцијалним спуштањем и формама неогене подлоге.

Хидрогеолошке карактеристике ширег истражног простора¹⁸

Слика: Хидрогеолошка карта истражног простора (насељеног места Чента и околине)



Хидрогеолошка својства стенских маса са приказом заступљених типова издани

За аспект проблема водоснабдевања, од значаја су хидрогеолошки услови који владају на ширем простору истраживања па је захваћен простор до дубине од око 130m. Ови седименти су представљени завршним члановима неогеног седиментационог циклуса, као и најстаријим члановима квартарних седимената.

На истражном простору, у назначеном интервалу, посматрано у профилу егзистира збијени тип издани формиран у оквиру:

- квартарних седимената, холоценске старости, збијени тип издани са слободним нивоом, која залеже у интервалу од површине терена до око 20m (издан са слободним нивоом),
- квартарних седимената, плеистоценске старости, збијени тип издани под притиском, која залеже у интервалу од око 30 до око 60 m (прва субартеска издан),
- неогених седимената, плиоценске старости, збијени тип издани под притиском, која залеже у интервалу од око 75 до око 120 m (друга субартеска издан).

¹⁸ Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта подземних вода у општини Зрењанин – насеље Чента „ТЕХНОХИДРОСФЕРА“ ДОО за студије, истраживање, пројектовање и инжењеринг, из Беочина У-07/16 од 04.04.2016.године, са дефинисаним геолошким и хидролошким карактеристикама насеља Чента.

1.4 СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЛНИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Свака грађевинска парцела (изграђена или неизграђена) мора имати приступ јавној саобраћајној површини, постојећој или планираној.

Насеље Чента је опремљено следећом инфраструктуром:

- нн мрежа и 20 kV мрежа,
- телекомуникациона мрежа,
- мрежа отпадних атмосферских вода-отворени канали,
- водоводна мрежа,
- гасна мрежа.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, зависи од намене објекта који се граде.

Грађевинске парцеле на којима постоје изграђени, или се планира изградња нових објекта, осим у намени утилитарног зеленила, морају бити уређене постојећом или планираном инфраструктуром, односно, потребно је обезбедити:

- снабдевања електричном енергијом,
- снабдевање објекта водом из јавне водоводне мреже.
- прикључење објекта на јавну мрежу за одвођење отпадних фекалних и атмосферских вода.

У намени утилитарно зеленило, снабдевање објекта водом може бити из сопствених бунара, осим за блокове бр 38а, 38б 39 и 40, који се налазе у небрањеној зони.

Снабдевање планираних објекта за задовољење планираних термоенергетских потреба корисника простора може се обезбедити прикључењем на постојеће дистрибутивне мреже природног гаса $p_{max} \leq 4$ (bar), односно планирану МРС станицу.

До реализације насељске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.

За објекте јавне намене у јавној својини мора се обезбедити прикључак на мрежу телекомуникационих инсталација.

1.5 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1.5.1 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Заштита природе

У оквиру обухвата Плана налази се заштитна зона Предела изузетних одлика „Потамишје“ (Уредба о проглашењу предела изузетних одлика „Потамишје“ (Сл.гласник РС бр. 93/2023)) и еколошки значајно подручје „Потамишје“ (бр.15 еколошке мреже РС (Уредба о еколошкој мрежи (Сл.гласник РС бр. 102/2010)).

Обухват Плана се граничи са Пределом изузетних одлика „Потамишје“, односно:

- Подручјем са режимом заштите II степена и
- Подручјем са режимом заштите III степена.

Обухват Плана, граничи се и са „Стаништем строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја“ (у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, (Сл.гласник РС бр. 5/2010, 47/2011, 32/2016, 98/2016, и чл. 74, став2.тачка3. Закона).

Станиште строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја са којим се граничи обухват Плана је:

- ЗРЕ02 „Сурдучка ада“.

Станишта строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја у непосредној близини обухвата Плана су:

- ЗРЕ 30 „Центенски рит“;
- ЗРЕ03а „Влажне ливаде и баре између Ченте и Фаркаждина и рибњак код Ченте“.

У зони утицаја Плана налазе се и два локална еколошка коридора.

Услови заштите природе :

- 1) Планиране активности, унутар граница обухвата Плана, могу се обављати само уз очување природних ресурса предметног подручја и ширег подручја обухвата Плана;
- 2) Мере заштите подручја односе се и на одговарајућа поглавља у Плану а која се тичу: правила изградње, зеленила, расвете);
- 3) Предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Препорука је да учешће зеленила буде најмање 30 % у свакој планираној намени.

Мере заштите природе :

- 1) На подручју заштитне зоне Предела изузетних одлика „Потамишје“, применити следеће мере:

Забрањују се :

- Радови и активности који трајно утичу на промене водног режима и физичко хемијских карактеристика заслањених станишта, уколико те промене за резултат имају трајне негативне последице на природне вредности заштићеног подручја или угрожавају квалитет животне средине.
- Изградња депонија комуналног отпада, постројења за коришћење енергије ветра као и извођење радова којима се нарушава еколошки и визуелни интегритет подручја.

Ограничава се :

- Изградња саобраћајница вишег реда (државни пут I реда), на оне које су плански предвиђене до покретања поступка заштите;
- Одлагање стајњака, осоке и других извора еутрофикације на, за ту сврху предвиђене, прописно опремљене локације, које нису у контакту са подземним водама;
- Формирање новог грађевинског земљишта, на просторне целине чија је минимална удаљеност од границе подручја под режимом заштите III степена 200m, осим у случајевима формирања грађевинског земљишта за изградњу објеката за узгој стоке и рибе, као и објеката за потребе боравка чувара. Изградња укопаних складишта на овим просторним целинама могућа је уколико се дно складишта налази изнад коте максималног нивоа подземне воде;
- Изградња индустријских објеката и подземно одлагање свих врста опасних материја, на простор грађевинског подручја, чија је минимална удаљеност од границе заштићеног подручја 500m;
- Планирање туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света неодговарајућим коришћењем осветљења, на растојање веће од 200m од границе заштићеног подручја;
- Уношење и гајење алохтоних врста, на врсте које нису инвазивне, као и контролисано гајење шумских култура алохтоних врста у складу са очувањем приоритетних типова станишта;
- Подизање високог зеленила ван грађевинског подручја, на удаљеност већу од 200m од травнатих станишта која се налазе у границама заштићеног подручја.

Мере очувања и унапређења :

- Формирање ветрозаштитних појасева са доминацијом аутохтоних врста, у складу са интересима очувања биодиверзитета, као и примена осталих противерозивних мера;
- Елиминисање или ублажавање негативних утицаја на живи свет и максимално могуће смањивање нарушавања еколошког и визуелног интегритета подручја зоналним распоредом урбано-рураних садржаја и применом одговарајућих грађевинских, техничко-технолошких и других решења;
- Ревизија пројеката и програма коришћења природних ресурса у складу са циљевима заштите природних вредности простора;
- Откуп и/или замена површина у циљу рестаурације станишта и формирања тампон-зона, као и њихово уређење за одрживе видове туристичких и пољопривредних активности.

2) На подручју заштитне зоне еколошких коридора и станишта строго заштићених заштићених дивњих врста од националног значаја, применити следеће мере:

У појасу до 500m од еколошког коридора /станишта:

- није дозвољена примена планских решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима (квалитет и количина воде) од којих зависи функционалност коридора и остатак врста и станишних типова;

У појасу до 200m од станишта

- Услов за евентуалну изградњу укопаних складишта опасних материја је примена грађевинско-техничких решења којима се обезбеђује спречавање емисије евентуално присутних загађујућих материја у околни простор;
- Планским решењима мора се обезбедити: примена одговарајућих планских и техничких решења заштите коридора од утицаја буке, загађења и ноћног осветљења (избегавати директно осветљење станишта, спречавати расипање светлости према станишту - користити светлосна тела са светлосним сноповима усмереним према објектима и саобраћајницама, користити светлосни спектар који најмање привлачи дивље врсте, итд),
- Дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

У појасу до 50m од станишта

Није дозвољена примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) веће од стандардних врата/прозор, усмерене према станишту строго заштићених и заштићених врста;

Примењују се следеће мере:

- Обезбедити континуитет вишеспратног зеленог тампон појаса (баште, рекреативне површине, дечија игралишта и сл.) између простора људских активности и станишта у ширини од 20m.
- Објекте, који захтевају формирање вештачких површина (нпр. поплочавање) и/или осветљење, укључујући и нове саобраћајнице, лоцирати на мин 20 m удаљености од границе станишта у случају неповољних димензија и/или површине парцеле лоцирати на минимум 10 m удаљености).
- Услов за изградњу вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета тампон зоне станишта.

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

1.5.2 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На основу анализа и валоризације надлежне установе, условима су утврђене споменичке вредности, вредности урбаних и физичких структура и смернице за чување, одржавање и коришћење културних добара, заштиту и даљи процес урбанистичког и архитектонског планирања.

Опште мере заштите културних добара су:

- простор који је обухваћен планом треба посматрати као интегрални део знатно ширег подручја (неопходно је посматрати шири простор, а не само обухват плана), а као контактну зону и третирати;
- културно наслеђе треба третирати као необновљив ресурс, извор идентификације и културни капитал који представља један од темељних елемената просторног и урбаног уређења и развоја; афирмисати урбани континуитет и омогућити интегративну заштиту културног наслеђа и управљање њиме као генератором не само туристичког, већ и ширег економског развоја.

Унутар простора обухваћеног Планом генералне регулације насељеног места Чента, утврђени су, у складу са Законом о културним добрима, објекти који чине идентитет простора и усмеравају његов будући развој. То су највреднији објекти, они који су утврђени за непокретна културна добра.

У обухвату Плана насељеног места Чента, нема објеката под претходном заштитом.

Непокретна културна добра су:

- Споменици културе
- Јавни споменици и спомен обележја.

Споменици културе

Српска православна црква св. Георгија, је споменик културе од великог значаја за РС (решење бр. 714, Нови Сад 1966.г.); катастарска парцела бр 1990 КО Чента.

Мере заштите споменика културе:

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

Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према условима надлежне установе заштите.

Јавни споменици и спомен обележја:

- Споменик палим добровољцима за ослобођење и уједињење целог Српства, у спомен-комплексу, на кат. парцели бр. 482 КО Чента са леве стране државног пута, пре уласка у Ченту.
- Споменик жртвама фашистичког терора, у спомен-комплексу, на кат. парцели бр. 482 КО Чента са леве стране државног пута, пре уласка у Ченту.
- Спомен плоча, у спомен-комплексу на кат. парцели бр. 482 КО Чента са леве стране државног пута, пре уласка у Ченту.
- Споменик палим борцима у НОБ-у 1941-1945, у центру насељеног места Чента испред зграде Месне заједнице, на кат. парцели бр. 2632/1 КО Чента .
- Гробно место са спомеником погинулим авијатичарима Црвеноармејцима у дну црквене порте уз северни зид, на кат парцели бр. 1990 КО Чента.

Споменици и спомен обележја могу се обнављати само под условима и мерама техничке заштите територијално надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Археолошка налазишта

На простору обухвата Плана нису регистровани археолошки локалитети.

Општи услови заштите археолошких налазишта и предмета:

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју обухвата Плана наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

Обавезује се инвеститор да у складу са Законом о културним добрима и чланом 120. Закона о планирању и изградњи, пре почетка радова обавести Завод ради благовременог упућивања стручних срагника Завода за вршење конзерваторско- археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

1.5.3 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Стратешком проценом утицаја на животну средину врши се поступак процене утицаја планских решења из плана на животну средину, ради обезбеђивања заштите животне средине и унапређивање одрживог развоја интегрисањем основних начела заштите животне средине.

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање утицаја на животну средину обухватиће све мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

Заштита здравља обезбедиће се и системом адекватне здравствене заштите, обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите, исправношћу воде за пиће, редовном контролом здравствене исправности намирница и сл.

Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС" бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18, 95/18 и 94/2024-др. Закон). Неопходно је поштовати Уредбу о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 144/08) и Одлуку надлежног органа.

Заштита животне средине подразумева планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спровођење едукативних, економских и техничко - технолошких мера

Предмет заштите животне средине су: природне вредности, одрживо управљање, очување система животне средине, очување стабилности, разноврсности и квалитета природних вредности и услова за пријем развојних потреба, као и спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине.

Уређењем простора, развојем и заштитом животне средине и побољшањем квалитета живљења, обезбеђује се применом просторних и урбанистичких планова и закона о заштити животне средине, као и републичким и покрајинским плановима, плановима развоја и уређења простора обезбеђује се изградња објеката или нова намена простора без оштећења или значајне промене природних облика, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

Законом о заштити животне средине утврђено је да се уређење простора, коришћење природних ресурса и добара заснива на обавези да се:

- природни ресурси и добра чувају и унапређују и у највећој мери обнављају, а ако су неновобљиви да се рационално користе;
- обезбеди заштита и несметано остваривање функција заштићених подручја са њиховом заштићеном околином и у највећој могућој мери очувају станишта дивљих биљних и животињских врста и њихових заједница;
- обезбеди очување изграђеног простора;
- створе услови за одмор и рекреацију човека;
- одреде мере заштите животне средине.

Основне мере и услови заштите животне средине за потребе израде Плана генералне регулације насељеног места Чента:

У оквиру граница обухвата Плана планирати:

- прикључење објеката на саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру,
- опремање подручја канализационом инфраструктуром са сепарационим системима одвођења атмосферских и отпадних вода,
- учешће зелених површина и утврдити обавезу израде Пројекта озелењавања слободних и незастртих површина,
- одговарајући простор за адекватан начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад, опасан отпад).
- у вези заштитних одстојања између постојећих и планираних објеката, приликом планирања простора потребно је да се поштују сви важећи закони, Правилници и други прописи којима се регулише потребна удаљеност одређених објеката у односу на друге објекте или насеља.

У оквиру граница обухвата Плана не планирати:

- изградњу или било какву промену у простору која би могла нарушити стање чинилаца животне средине у окружењу (воде, ваздуха, земљишта),
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда,
- изградњу објеката на припадајућим зеленим површинама.

Мере за заштиту квалитета ваздуха

У циљу унапређења квалитета ваздуха на подручју Плана генералне регулације предузети мере за спречавање и смањење загађења ваздуха од стране стационарних и покретних извора загађивача, у складу са одредбама члана 40., Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. Закона).

Мере за спречавање и смањење загађења ваздуха:

- рационална употреба енергије и повећање енергетске ефикасности,
- загревање планираних објеката заснивати на гасификацији,
- увођење економски оправданих нових и обновљивих извора енергије,
- планирање објеката као слободностојећих, како би се обезбедило проветравање предметног простора, али и простора у залеђу,
- формирање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница,
- засенити паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара,
- обезбедити континуирано праћење стања и прогнозе аерополена,
- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача.

Мере заштите вода

Заштита вода вршиће се у квантитативном и квалитативном смислу. У квантитативном смислу, заштита вода се врши рационалном потрошњом воде, нарочито подземне воде из основног водоносног слоја за потребе становништва. Једна од мера заштите је одређивање и одржавање зона санитарне заштите изворишта за водоснабдевање.

Очување квалитета воде и водних ресурса спроводиће се у складу са – члановима 97. и 98. Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 -др. закон.), као и другим законском регулативом, поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтремана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016.)

Предвиђене мере заштите вода су:

- Изградња пречистача отпадних вода.
- Изградња канализационе мреже.
- Изградња атмосферске канализације.
- Производна постројења треба да спроводе примарно пречишћавање, ремонтом или изградњом нових уређаја;
- У пословним зонама, до изградње канализационе мреже отпадних вода, није могуће градити прерађивачке погоне који имају велике количине отпадне воде.
- Заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите, односно мерама заштите зона санитарне заштите према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл.гласник РС“ бр.92/08), ближе се прописује начин одређивања и одржавања зона санитарне заштите подручја на ком се налази извориште које се по количини и квалитету може користити или се користи за јавно снабдевање водом за пиће (у даљем тексту: извориште). 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 воде на изворишту. У поступцима изградње, односно реконструкције објекта у којима ће се обављати делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће у складу са чланом 17. Закона о санитарном надзору ("Службени гласник РС", број 125/04) прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на пројекат, а затим и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности. Зону санитарне заштите изворишта чине површинска и подповршинска област слива и одређује се проценом утицаја насталих услед активности на сливу и зависи од хидрогеолошких карактеристика слива, врсте изворишта и његовог окружења, количине воде која се захвата из изворишта и других чинилаца који утичу на издашност изворишта и природни састав воде на изворишту.

Мере заштите земљишта

Спречавање загађивања земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“ бр. 112/2015).

Предвиђене мере заштите земљишта су:

- праћење квалитета земљишта,
- смањење отпада и повећање степена рециклирања,
- уклањање и санација дивљих депонија,
- придржавати се прописаних индекса заузетости грађевинских парцела,
- планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру (водовод и канализацију),
- изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате (није дозвољено коришћење растер

елемената) и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина.

Мере за управљање отпадом

Мере и услови управљања отпадом, у складу са Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/2018- др. закон); и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом су:

- сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материјала (отпада из сепаратора масти и уља, отпада насталог пречишћавањем отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема намирница и сл.);
- сакупљање и привремено складиштење амбалажног отпада;
- сакупљање и привремено складиштење органског отпада из хипермаркета и ресторана у типске посуде смештене у посебне, за ту сврху намењене просторије до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада;
- отпадно јестиво уље сакупљати одвојено од осталих врста отпада и привремено чувати у непропусним, затвореним и обележеним типовим посудама, на начин утврђен прописима којима се утврђује управљање отпадом до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада (сакупљање, третман);
- одговарајући број контејнера за одлагање рециклабилног отпада - папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.

Сакупљени отпад одвозити на комуналну депонију у Зрењанину.

Мере заштите од буке

Мере заштите од буке подразумевају примену заштиту у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021) и техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, а нарочито објектима намењеним становању и јавним објектима (школе и дечије установе), свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

Мере и услови заштите од буке су:

- међусобно просторно распоређивање инфраструктуре, стамбених, рекреационих и других зона и објеката и акустичко зонирање и утврђивање посебних режима коришћења тих подручја,
- садња високог зеленила између стамбених и површина за привредне делатности
- реконструисати јавно и заштитно зеленило као значајне амортизере комуналне буке,
- санирати буку насталу радом производних објеката,
- мере звучне заштите које се обезбеђују кроз планирање наменске употребе простора, планирање саобраћаја, смањење буке мерама звучне изолазије и контролу извора буке,
- реконструисати саобраћајнице и санирати ударне рупе,
- израда карте буке за насеље и свести ниво буке на вредности дефинисане Правилником о садржини и методама израде стратешких карата буке и начину њиховог приказивања јавности ("Службени гласник РС" бр. 80/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник РС' бр. 75/10),
- поштовање Одлуке о буци као и спровођење мера за умањење буке,
- број мерних места за вршење мониторинга сукцесивно повећавати,
- ефикасно и континуирано спроводити инспекцијски надзор.

Табела: Граничне вредности индикатора буке на отвореном и у затвореном простору:

простору:

Граничне вредности индикатора буке		Ниво буке dB (A)	
		дан	ноћ и вече
на отвореном простору			
1.	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјски локалитети, велики паркови	50	40
2.	Туристичка подручја, кампови и школске зоне	50	45
3.	Чисто стамбена подручја	55	45
4.	Пословно-стамбена подручја, трговачко-стамбена подручја и дечја игралишта	60	50
5.	Градски центар, занатска, трговачка, административно-управна зона са становима, зона дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница	65	55
6.	Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда	На граници ове зоне бука не сме прелазити граничну вредност у зони са којом се граничи	
у затвореним просторијама			
1.	Боравишне просторије (спаваћа и дневна соба) у стамбеној згради при затвореним прозорима.	35	30
2.	У јавним и другим објектима, при затвореним прозорима: Здравствене установе и приватна пракса, и у њима: а) болесничке собе б) ординације в) операциони блок без медицинских уређаја и опреме	35 40 35	30 40 35
3.	Просторије у објектима за одмор деце и ученика, спаваће собе домова за боравак старих лица и пензионера	35	30
4.	Просторије за васпитно-образовни рад (учионице, слушаонице, кабинети и сл.), биоскопске дворане и читаонице у библиотекама	40	40
5.	хотелске собе	35	30

Мере заштите од нејонизујућег зрачења

За испитивања ниво зрачења извора нејонизујућих зрачења, у складу са Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“ број 36/09); од посебног интереса у животној средини, морају да се примењују методе мерења и прорачуна важећих домаћих или међународних стандарда, и то:

- за нискофреквентно подручје CEI IEC 61786;
- за високофреквентно подручје CEI IEC 61566;
- стандард о испитивању утицаја на излагање становништва нејонизујућим зрачењима CENELEC EN 50413:2008.

Референтни гранични нивои јесу нивои излагања становништва електричним, магнетним и електромагнетним пољима који служе за практичну процену изложености, како би се одредило да ли постоји вероватноћа да базична ограничења буду прекорачена. Референтни гранични нивои исказују се зависно од висине фреквенције поља према следећим параметрима:

- јачина електричног поља E [V/m];
- јачина магнетног поља H [A/m];
- густина магнетног флуksа B [μT];
- густина снаге (ekvivalentnog ravnog talasa) S_{ekv} [W/m²].

Примена мерљивог референтног граничног нивоа осигурава поштовање релевантног базичног ограничења.

Друге мере заштите животне средине

- Обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, у складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС“ 25/2013-3) и то кроз:
- правилно обликовање објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих;
- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
- трансформаторске станице треба да се пројектују и изграде у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору. Није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);
- правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
- капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућим парцелама;
- обезбедити најмање 30% слободних и зелених површина, на нивоу грађевинске парцеле намењене изградњи објеката, не рачунајући озелењене паркинг површине, од чега најмање 15% мора бити у контакту са тлом;
- извршити валоризацију постојеће вегетације; сачувати сва вредна стабла у границама предметног плана; за уређење зелених и парковских површина и подизање нових дрвореда користити неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте, с тим да одабране саднице морају бити „школоване“.

1.5.4 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОТРЕСА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Заштита од елементарних непогода, потреса, пожара, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава огледа се у поштовању важећих прописа и примени мера којима се спречавају могућа оштећења на објектима или у оквиру „урбаног“ простора. Услове које је потребно поштовати приликом изградње односе се на природне и стечене услове средине, којима се објекти или простори могу заштити приликом пројектовања, грађења или коришћења.

Заштита од елементарних непогода

Мере заштите од елементарних непогода обухватају:

- превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство,
- мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде,
- мере заштите када наступе непогоде,
- као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака, земљотреса и др.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС" бр. 87/18) и другим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију;
- пројектовати и реализовати објекте од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра;

- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти;
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

Заштита објеката од атмосферских и утицаја подземних вода

Одбрану од атмосферских утицаја обезбедити громобранским инсталацијама, у складу са одговарајућом законском регулативом због заштита објеката од атмосферског пражњења.

Свака планирана изградња нових или реконструкција постојећих објеката који могу нарушити природне атмосферске процесе треба да буде у складу са Законом о метеоролошкој и хидролошкој делатности ("Службени гласник РС" број 88/10) и "Уредбом о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државне мреже и заштитних зона у околини тих станица, као и врстама ограничења које се могу увести у заштитним зонама" ("Службени гласник РС" број 34/13) и да обезбеди поштовање заштитних зона уведених око станица.

Метеоролошке станице

Табела: Локација метеоролошке станице

Ред. бр.	Назив метеоролошке станице	Програм рада	Координате	
			Latitude (DEG)	Longitude (DEG)
1	Чента	падавинска станица	45.106517	20.380825

Метеоролошка падавинска станица нема законом утврђену заштитну зону, ипак простор око станице мора бити слободан од физичких препрека (стабала, објеката и других конструкција) које би могле заклонити или променити ток падавина.

Нови објекти морају бити постављени на удаљењу које износи минимално двоструку вредност висине објеката од постојеће метеоролошке станице, што се односи на: зграде, оgrade као и дрвећа.

Лансирна (противградна) станица

Ван границе обухвата Плана налази се лансирна (противградна) станица, са које се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете, које спадају у I категорију експлозивних материја.

Заштитна зона око лансирне (противградне) станице је подручје у полупречнику од 500 m око станице у којем је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката и извођења радова који могу нарушити инсталације противградних ракета, које спадају у I. категорију експлозивних материја.

Изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од противградних станица, могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења РХМЗ а све према Закону о одбрани од града ("Службени гласник РС" 54/15),

Табела: Локација лансирне (противградне) станице

Р ед. бр.	Назив лансирне станице	Гаус Кригерове координате		Н (mm)	Општина / Град
		Х	У		
1	72 - Чента	4998425	7452401	80	Зрењанин

Хидролошке станице

На подручју обухвата Плана нема хидролошких станица површинских вода нити хидролошких станица подземних вода.

Заштита простора и објеката од потреса

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама и према MCS скали, простор обухваћен Планом, налази се у зони сеизмичког хазарда VII-VIII степена .

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

Заштита простора и објеката од пожара

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба. Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр. 111/09, 20/15, 87/18), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС" бр. 87/18) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Заштита техничко-технолошких несрећа

На територији обухвата Плана не налазе се Севесо постројења, тако да нема услова у вези могућег хемијског удеса.

Могуће хаварије могу бити: неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих или течних материјала, експлозије и сл.

Мере заштите:

- поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа,
- правилан избор технологије, постројења и опреме,
- посебан опрез у руковању са опасним материјама.

Заштита објеката и људи од ратних разарања

У циљу заштите објеката и људи од ратних разарања примењују се посебни прописи који уређују ову област: Закон о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 92/11 и 93/12), Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр.87/2018), односно важећим Правилницима из ове области, Закон о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09-др. закон, 104/09-др. Закон, 10/15 и 36/2018).

Приликом спровођења плана обезбедити:

- поштовање заштите војних комплекса и објеката дефинисаним заштитним зонама,
- функционалност саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре у циљу неометаног функционисања војних комплекса и објеката.

1.6 УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Објекти намењени за коришћење већег броја људи морају се пројектовати и градити тако да особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Приступачност се односи на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл), као и на стамбене и стамбено-пословне зграде.

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- елементи приступачности кретања и боравка у простору стамбене зграде и објеката за јавно коришћење;
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

Стандарди приступачности подразумевају: урбанистичко - техничке услове за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката, како новопроектованих, тако и објеката који се реконструишу, као и посебних уређаја у њима.

1.7 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Побољшање енергетске ефикасности јесте смањење потрошње енергије за исти обим и квалитет обављених производних активности и пружених услуга или повећање обима и квалитета обављених производних активности и пружених услуга уз исту потрошњу енергије ако се остварује применом мера ефикасног коришћења енергије (технолошких промена, понашања обвезника система енергетског менаџмента и/или економских промена).

Енергетску ефикасност потребно је посматрати кроз анализу објеката, али и анализу целокупног урбаног простора.

Највећи део објеката је изграђен и не може се мењати позиција у односу на стране света или у односу на јавне просторе. Међутим, потребно је сваки урбани простор односно објекат посматрати на ниову одрживости који може да се постигне у складу са важећим параметрима и на тај начин допринесе целокупној одрживости средине. Сваки објекат или простор посматрати као произвођач енергије и на тај начин утицати на смањење потребне додатне енергије.

Сви објекти и простори који се граде морају бити грађени као саставни део укупне еколошке и одрживе средине, а све у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, односно вежећим Правилницима из ове области.

Јединица локалне самоуправе, као обавезник система енергетског менаџмента, доноси програм енергетске ефикасности, у складу са Стратегијом и Акционим планом РС. Предлог мера и активности које ће обезбедити ефикасно коришћење енергије, и који садржи план енергетске санације и одржавања јавних објеката које користе органи јединице локалне самоуправе, јавне службе и јавна предузећа чији је оснивач јединица локалне самоуправе, планове унапређења система комуналних услуга (систем даљинског грејања, систем даљинског хлађења, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и друге мере које се планирају у смислу ефикасног коришћења енергије је саставни део овог Плана.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и топлотне енергије, као и постројења за комбиновану производњу топлотне и електричне енергије, односно системи за пренос електричне енергије, односно системи за дистрибуцију електричне и топлотне енергије, као и системи за транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система (минимални степен корисности постројења за производњу, минимални степен корисности система за пренос и дистрибуцију и друго), у складу са овим законом и законом којим се уређује интегрисано спречавање и контрола загађивања животне средине.

Сви органи и институције јавног сектора, укључујући јавна предузећа, дужни су да предузимају мере за побољшање енергетске ефикасности у објектима које они користе односно, у оквиру обављања својих делатности, спроводећи пре свега економски оправдане мере које стварају највеће енергетске уштеде у најкраћем временском периоду. Мере побољшања енергетске ефикасности за органе, организације и службе поред активности усмерених на повећање ефикасног коришћења енергије, обухватају и упознавање запослених са мерама ефикасног коришћења енергије и начинима њихове

примене и успостављање и примену критеријума ефикасног коришћења енергије при набавци роба и услуга.

Мером ефикасног коришћења енергије, сматра се и производња електричне односно топлотне енергије коришћењем обновљивих извора енергије, под условом да се произведена електрична, односно топлотна енергија користи за сопствене потребе објекта, као и :

- код постојећих објеката уколико није другим прописима другачије дефинисано, дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.;
- у циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу израдити топлотну заштиту објекта, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема би требала да буде високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.

При планирању и реализацији нових објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. Такође, треба се у највећој могућој мери оријентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже. Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви. Увођење система за грејање, хлађење и вентилацију могуће је тек пошто се исцрпе све расположиве пасивне архитектонско-грађевинске мере за постизање топлотног и ваздушног комфора.

Системе централног грејања пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање. Резервоари у грејним системима и системима за топлу воду морају се топлотно изоловати. Разводна мрежа топле воде мора бити уграђена унутар зграде, по правилу смештена у инсталационе канале и прописно изолована.

Циркулационе пумпе разгранатих система, код којих се примењује квантитативна регулација, потребно је опремити контролером броја обртаја повезаним са системом контроле према стварним захтевима простора.

Систем механичке припреме ваздуха потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућено коришћење топлоте отпадног ваздуха. Сви објекти површине веће од 500m² који имају принудну вентилацију протока једнаку или већу од 300 m³/h, морају имати рекуператоре топлоте отпадног ваздуха минималног степена ефикасности:

- рекуператори вода – ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 50\%$
- рекуператори ваздух – ваздух, зимски степен корисности $\eta \geq 70\%$

Уградња уређаја за рекулперијацију топлоте није обавезна у посебним случајевима (нпр. када постоје извори токсичних или експлозивних материја) и у случајевима када је доказано да њихова уградња није могућа.

Регенеративне размењиваче топлоте могуће је користити само у случајевима када отпадни ваздух не садржи дувански дим, непријатне мирисе и друге штетне загађиваче.

Довод ваздуха пројектовати и изводити са могућношћу промене количине свежег ваздуха према стварним потребама, са ограничењем минимума потребног за вентилацију у складу са наменом просторије. Канале за упис свежег ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом од усиса до уласка у клима комору.

Канале за дистрибуцију припремљеног ваздуха потребно је пројектовати и изводити са топлотном изолацијом у делу зграде који није климатизован, као и све делове каналске мреже где може доћи до кондензације влаге из околног ваздуха.

За грејање простора зими и за делимично хлађење лети могу се користити реверзибилне топлотне пумпе.

Придржавати се :

- Закона о ефикасном коришћењу енергије "Службени гласник РС", бр. 25/2013,
- Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр.61/2011).

1.8 ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

У оквиру обухвата Плана, дефинисане су зоне ограничене и забрањене изградње, које представљају зоне заштите простора:

- Зона заштите природних добара од националног значаја,
- Зона заштите инфраструктурног појаса државног пута,
- Зона санитарне заштите изворишта,
- Зона заштите насипа прве одбрамбене линије од високих вода,
- Зона заштите коридора електродистрибутивне мреже,
- Зона заштите гасовода за транспорт и дистрибуцију природног гаса ,
- Зона заштите око противградне станице,
- Зона заштите око метеоролошке падавинске станице,
- Зона заштите око подручја посебне намене.

1.8.1 Зона заштите природних добара од националног значаја

На подручју заштитне зоне еколошких коридора и станишта строго заштићених заштићених дивњих врста од националног значаја, применити:

У појасу до 500m од еколошког коридора /станишта:

- није дозвољена примена планских решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима (квалитет и количина воде) од којих зависи функционалност коридора и останак врста и станишних типова;

У појасу до 200m од станишта

- Услов за евентуалну изградњу укопаних складишта опасних материја је примена грађевинско-техничких решења којима се обезбеђује спречавање емисије евентуално присутних загађујућих материја у околни простор;
- Примена одговарајућих планских и техничких решења заштите коридора од утицаја буке, загађења и ноћног осветљења (избегавати директно осветљење станишта, спречавати расипање светлости према станишту - користити светлосна тела са светлосним сноповима усмереним према објектима и саобраћајницама, користити светлосни спектар који најмање привлачи дивље врсте , итд),
- Дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

У појасу до 50m од станишта

- Није дозвољена примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, матал) веће од стандардних врата/прозор, усмерене према станишту строго заштићених и заштићених врста;
- обезбедити континуитет вишеспратног зеленог тампон појаса (баште, рекреативне површине, дечија игралишта и сл.) између простора људских активности и станишта у ширини од 20m.
- Објекте, који захтевају формирање вештачких површина (нпр. поплочавање) и/или осветљење, укључујући и нове саобраћајнице, лоцирати на мин 20 m удаљености од границе станишта у случају неповољних димензија и/или површине парцеле лоцирати на минимум 10 m удаљености).
- Услов за изградњу вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета тампон зоне станишта.

1.8.2 Зона заштите инфраструктурног појаса државног пута

Заштитни појасеви државних путева одређени су, овим планским документом, у ширини постојећих регулација улица: Зрењанински пут, Нушићева, Чарнојевићева, Косте Симиног и Панчевачка. Појас контролисане изградње одређен је прописаним удаљењима грађевинске линије од регулационе линије дуж наведених улица.

1.8.3 Зона санитарне заштите изворишта

Зона I - зона непосредне санитарне заштите

Зона I формира се око појединачних експлоатационих бунара. Формира се постављањем заштитне оgrade на удаљењу од 3 m око бунара. Бунари имају ограду која чини границу зоне I, иста одговара захтевима Правилника и задржава се. Неопходно је да бунарске кућице и ограда имају маханизам за закључавање и инсталиран аларм за даљинско упозорење у циљу заштите од нежељеног упада.

Зона II - ужа зона санитарне заштите

Зона II обухвата експлоатационе објекте бунара. Поставља се на удаљењу од 3 m око сваког експлоатационог бунара, односно поклапа се са непосредном зоном заштите (сагласно члану 14. Правилника).

Не могу се градити и употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- Изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности из члана 27. Правилника
- Стамбена изградња
- Употреба хемијских ђубрива, течног и чврстог стајњака
- Употреба пестицида, хербицида и инсекцитида
- Узгајање, кретање и испаша стоке
- Камповање, вашари и друга окупљања људи
- Изградња и коришћење спортских објеката
- Изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију
- Продубљивање корита и експлоатација шљунка и песка
- Формирање нових гробаља и проширење капацитета постојећих

Зона III- шира зона санитарне заштите

Граница зоне III постављена је на удаљењу 500 m од експлоатационих бунара. У оквиру ове границе може се предвидети урбанистички развој насеља под строгим критеријумима са аспекта заштите.

Не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- Трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде
- Прозводња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде
- Комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата
- Испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења
- Изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских овда
- Експлоатација нафте, гаса и радиоактивних материја, уља и минералних сировина
- Неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаваријасаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем и цурењем
- Неконтролисано крчење шума
- Изградња и коришћење ваздушне луке
- Површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну овду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања
- Одржавање ауто и мото трка

1.8.4 Зона заштите насипа прве одбрамбене линије од високих вода

У циљу очувања и одржавања стабилности и функционалности насипа:

- није дозвољена изградња објеката нити извођење радова којима би се задирало у тело насипа, копање бунара, ровова и канала поред насипа у појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа (страна према водотоку) и 50m према брањеном подручју (сува страна насипа).

У брањеном подручју:

- у зони од 10m до 30m, дозвољено је партерно уређење терена,
- у зони од 30m до 50m, дозвољена је изградња објеката инфраструктуре и објеката фундираних на максималну дубину до 1m.

Уз небрањену и брањену ножицу насипа:

- неходно је обезбедити појас ширине најмање 10m за пролаз и рад механизације којом се одржава насип.

У небрањеном подручју насеља за објекте који су затечени и уписани у катастар непокретности може се дозволити реконструкција уз услове и сагласност ЈП „Воде Војводине“.

1.8.5 Зона заштите коридора електродистрибутивне мреже

Приликом одређивања траса за надземне и подземне водове потребно је уважити заштитни појас дефинисан чланом 218 Закона о Енергетици ("Сл. гласник РС", бр. 145/2014 и 95/2018 - др. закон).

Уколико постоји потреба за изградњом објеката у заштитном појасу неопходно је од надлежног оператера дистрибутивног система исходovati посебне услове.

Потребно је водити рачуна о постојећим и планираним објектима у непосредној околини ТС 10(20)/0,4kV због расплета подземних и надземних водова, заштитног уземљења око ТС и потребне слободне површине земље за постављање радног уземљења. Забрањује се садња дрвећа у постојећим и планираним коридорима електродистрибутивне мреже.

1.8.6 Зона заштите гасовода за транспорт и дистрибуцију природног гаса

Зоне заштите гасовода за транспорт $p_{max} \geq 16 \text{ bar}$

- Појас ширине од по 200 метара са обе стране. У овом заштитном појасу не смеју се без писменог одобрења енергетског субјекта који врши транспорт изводити радови и проводити друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 (m);
- Појас ширине од по 100 метара са обе стране. У овом појасу се успоставља контрола изградње јавних површина као што су градилишта, шеталишта, рекреациони терени, отворене позорнице, спортски терени, сајмишта, паркови и сличне површине на којима се трајно или повремено задржава више од двадесет људи.
- Појас ширине од по 30 метара са обе стране У овом појасу се успоставља заштитни појас насељених зграда и контрола изградње стамбених зграда нижих од 4 спрата и зграда у којима се налазе пословне, индустријске, услужне, школске, здравствене и сличне зграде. Ове зграде се не могу градити на растојању мањем од 30 метара од осе гасовода.
- Појас ширине од по 6 метара са обе стране. У овом појасу се успоставља радни и експлоатациони појас. У овом појасу се могу градити само објекти који су у функцији гасовода, нафтовода и продуктовода и не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складишта слиране хране и тешко транспортујућих материјала и постављање ограда са темељом. Забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0 метара, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 метара. Забрањује се и обављање пољопривредних радова до дубине од 0,5 метара уколико није прибављено одобрење оператера транспортног система.

Зона заштите гасовода за дистрибуцију

У заштитном појасу мреже за дистрибуцију природног гаса, на непрописној удаљености од ње, не смеју се градити објекти који нису у функцији дистрибуције природног гаса, садити дрвенасте биљке и вршити друге радње које могу угрозити сигурност и функционалност система за дистрибуцију природног гаса.

У зависности од максималног притиска у гасоводу, заштитни појас гасовода се простире обострано од осе гасовода у ширини која износи:

Табела: Заштитни појас гасовода у зависности од притиска у гасоводу:

p _{max} (bar)	Обострано (m)
p _{max} ≤ 4 (ПЕ и челични гасоводи)	1
4 < p _{max} ≤ 10 (челични гасоводи)	2
4 < p _{max} ≤ 10 (ПЕ гасоводи)	3
10 < p _{max} ≤ 16 (челични гасоводи)	3

Забрањена је изградња објеката који нису у функцији дистрибуције природног гаса као и извођење радова испод, изнад и поред мреже за дистрибуцију природног гаса супротно закону, техничким и другим прописима.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,50(m), без писменог одобрења оператера дистрибутивног система.

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

1.8.7 Зона заштите око противградне станице

Заштитна зона око лансирне (противградне) станице је подручје у полупречнику од 500m око станице у којем је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката и извођења радова који могу нарушити инсталације противградних ракета, које спадају у I. категорију експлозивних материја.

Изградња нових објеката на одстојању мањем од 500m од противградних станица, могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења РХМЗ а све према Закону о одбрани од града ("Службени гласник РС" 54/15).

1.8.8 Зона заштите око метеоролошке падавинске станице

Простор око метеоролошке падавинске станице мора бити слободан од физичких препрека (стабала, објеката и других конструкција) које би могле заклонити или променити ток падавина.

Нови објекти морају бити постављени на удаљењу које износи минимално –двоструку вредност висине објеката од постојеће метеоролошке станице, што се односи на: зграде, оgrade као и дрвећа.

1.8.9 Зона заштите око подручја посебне намене

Према Одлуци о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Сл.гл. РС“, 85/15) постављени су следећи услови и захтеви за прилагођавање Плана потребама одбране:

- део обухвата Плана улази у заштитну зону забрањене градње око војних комплекса и објеката која подразумева потпуну забрану градње.

За објекте који су уписани у катастар непокретности могућа је реконструкција уз услове и сагласност Министарства одбране.

Заштитна зона забрањене градње око војних комплекса и објеката приказана је на графичком прилогу бр.3.

2 СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Правила која нису прописана овим планом примењују се из важећих подзаконских аката који регулишу дату област.

2.1 УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ КОЈИ ПРЕСТАЈУ ДА ВАЖЕ

Ступањем на снагу овог Плана престају да важе урбанистички планови који се односе на подручје обухваћено овим планом, односно:

- УП Месне заједнице Чента до 2010.г. ("Међуопштински службени лист Зрењанин", број 8/87 и "Службени лист општине Зрењанин", бр. 3/94 и 11/03) и Одлука о спровођењу урбанистичког плана МЗ Чента до 2010. Године ("Службени лист општине Зрењанин", бр. 8/87)
- ДУП стоваришта грађевинског материјала „Драјкоп“ Чента („Сл.лист Општине Зрењанин“ бр. 7/92 и 11/03).

2.2 ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планови детаљне регулације израђиваће се када је неопходно успостављање нове регулације и у случајевима када је предвиђено утврђивање јавног интереса.

План детаљне регулације може се донети и када урбанистичким планом јединице локалне самоуправе његова израда није одређена, на основу Одлуке надлежног органа или по захтеву лица које са јединицом локалне самоуправе закључи уговор о финансирању израде тог планског документа.

2.3 ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА СМЕРНИЦАМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ, КАО И ИЗРАДА АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКОГ КОНКУРСА

2.3.1 Архитектонско-урбанистички конкурс и урбанистички пројекат

Правила грађења, прописана овим Планом су основ за разраду и израду урбанистичких услова програма урбанистичко-архитектонског конкурса, и урбанистичког пројекта, као саставни део дозвола за изградњу у складу са важећим Законом о планирању и изградњи.

2.3.2 Урбанистички пројекат

Правила уређења и грађења утврђена овим Планом су основ и смерница за израду урбанистичких пројеката:

- **За изградњу нових објеката јавне намене** у свим облицима својине: за изградњу објеката јавне намене може се дозволити и већа удаљеност од регулационе линије уз поштовање осталих правила грађења и израду УП разраде. У случају фазне изградње урбанистички пројекат се ради за целину комплекса са јасно назначеним фазама изградње које се могу реализовати на начин да свака фаза може да функционише самостално али и као део целине. Израда УП-а није обавезна за доградњу и реконструкцију постојећих и изградњу помоћних и пратећих објеката.
- **За изградњу нових комплекса гробља.**
- **За изградњу објеката социјалног становања**, потребно је изградити урбанистички пројекат у складу са чланом 8. Уредбе о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање и грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање ("Службени гласник РС" бр. 26/13).
- **За изградњу верских објеката.**
- **За изградњу спортских комплекса и објеката за спорт и рекреацију.**
- **За изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом.**
- **За изградњу неизграђених комплекса у оквиру парцела за намену комерцијалне и производне делатности**, уз прибављање свих потребних услова јавних предузећа.
- **За изградњу објеката за производњу енергије из ОИЕ** – биомаса, биогас, биометан и соларне електране.

- **За уређење и изградњу посебних простора за сакупљање, разврставање и привремено одлагање неопасног отпада**, а све према прописаним мерама за управљање отпадом и дефинисаним зонама заштите одређених овим Планом.

2.3.3 Пројекат парцелације и препарцелације

Планирано је формирање парцела за инфраструктурне објекте јавне намене (водоторањ и бунари и др.), као и одвајање парцела јавне намене у јавној својини за објекте јавне намене и јавне површине (спорт и рекреација, паркови и гробља).

Израдом пројекта парцелације / препарцелације формирати:

- за површину јавне намене-јавну површину, од постојеће кат. парцеле бр.2642 КО Чента, улица Змај Јовина, формира се нова парцела/нова зелена површина, намене парковско зеленило, а све према детаљу 1. у графичком прилогу бр.6-1. У новоформираној парцели је изузета кат.парцела бр.2640 КО Чента
- за површину јавне намене-јавну површину, од постојеће кат. парцеле бр.6571 КО Чента, некатегорисани пут, формира се нова парцела/нова јавна површина улица, тако што се постојећа кат. парцела бр. 6571 КО Чента, проширује од своје осовине са леве и десне стране по 6,00m а све према детаљу 2 у графичком прилогу бр.6-2.
- за површину јавне намене-јавну површину, на североисточном делу катастарске парцеле бр 1616 КО Чента, намене спорт и рекреација и дела кат. парцеле бр.1648 КО Чента, намене јавна површина - улица Андрићева, предвиђена је препарцелација ради формирања посебних парцела намењених за спорт и рекреацију, водоторањ, бунарски систем за водоснабдевање, пешачки пролаз и прилазни пут, а све према детаљу 3а, у графичком прилогу бр.6-3а.
- за површину јавне намене-јавну површину, од постојеће кат. парцеле бр.1648 КО Чента, улица Стевана Сремца, формира се нова парцела која се припаја постојећој парцели гробља, кат парцела бр.1627 КО Чента, а све према детаљу 3б, у графичком прилогу бр.6-3б.
- за површину јавне намене-јавну површину од делова постојећих кат. парцела бр.1806 и 1859 КО Чента, формира се нова парцела која се прикључује јавној површини – улици, катастарској парцели бр.1821 и 2642 КО Чента а све према детаљу 4 у графичком прилогу бр.6-4.

3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1 ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру ове зоне, у складу са наменом, дозвољена је изградња, доградња, односно реконструкција главних објеката:

- стамбених објеката породичног становања (непољопривредног типа),
- пословних објеката,
- стамбено - пословних објеката (више од 50% објекта стамбена намена);
- пословно - стамбених објеката (више од 50% објекта пословна намена);
- објеката социјалног становања;
- објеката јавне намене у свим облицима својине.

Стамбени објекти породичног становања су објекти са максимално 3 стамбене јединице на парцели. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26m² нето површине.

У оквиру парцеле, могу се градити два стамбена објекта, са укупно 3 стамбене јединице на парцели, тако организованих да не нарушавају осунчање и комуникације у оквиру парцеле.

У зони централних функција парцеле су организоване као породично становање непољопривредног типа.

Постојећи стамбени садржаји који се налазе у оквиру постојећих објеката, а који имају више од прописаног броја стамбених јединица за породично становање се задржавају и може се вршити реконструкција тих објеката, без доградњи и повећања броја стамбених јединица.

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима:

- пословање,
- трговина,
- угоститељство,
- занатство и услуге

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење:

- објекти образовања;
- објекти здравства;
- објекти осталих делатности;
- верски објекти.

Објекти јавне намене у свим облицима својине, дефинисани су у делу наслова овога Плана 1.3.3

Верски објекти, дефинисани су у делу наслова овога Плана 3.5

Објекти социјалног становања дефинисани су у делу наслова овога Плана 3.8

На парцели може бити предвиђено више главних објеката различите намене, уколико су задовољени други прописани услови.

Све планиране делатности могу се предвидети ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Према врсти, објекти могу бити :

- *Слободностојећи објекти*, који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.
- *Објекти у низу*, који подразумевају непрекидан низ објеката - дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

- *Прекинут низ објеката* подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Није дозвољена изградња објеката који могу угрозити основну намену становања по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл. као што су: индустријски објекти, производни објекти (мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа, хладњаче, колске ваге, стакленици, пластеници и сл.), дрваре, отворена складишта, складишта секундарних сировина, објекти за складиштење и обраду неопасног и опасног отпада, објекти занатске делатности чије делатности производе гасове, буку, отпадне воде, вибрацију и др. (лимарске, каменорезачке, столарске, браварске, заваривачке, ковачке радионице, као и радионице за ливење, бојење, пескарење и др.), вулканизерске радње, ауто сервиси, ауто перионице, станице за снабдевање возила погонским горивом. Не могу се градити нове РБС станице.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минималне површине и ширине парцеле за изградњу објеката становања непољопривредног типа и парцеле за објекте у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним наменама:

- за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу мин. површина парцеле је 390m², мин. ширина уличног фронта парцеле је 13,00m.
- изградња слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу могућа је и на постојећим грађевинским парцелама мин. површине парцеле 225m², мин. ширине уличног фронта парцеле 9,00m.
- за објекте у низу, минимална површина парцеле је 180 m², минимална ширина уличног фронта парцеле је 7,00 m;
- за изградњу објеката дозвољених пословних делатности, минимална површине парцеле је 600 m², минимална ширина парцеле је 15,00 m.

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

Положај објеката у односу на регулациону линију:

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0 - 5 m од регулационе линије и дефинисана је у графичком прилогу бр.5. Грађевинска линија објекта дефинише се на основу позиције већине изграђених објеката у улици односно блоку (више од 50%).
- За главне објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму, мин. растојање између грађевинске и регулационе линије је до 8,00m.
- За изградњу објеката јавне намене и објеката туристичких и угоститељских делатности може се дозволити већа удаљеност од регулационе линије уз поштовање осталих правила грађења и израду УП разраде.
- Изградња других објеката на парцели се не може планирати на регулационој линији и у зони изградње главних објеката изузев у случају изградње гараже за путничко возило,

За угаоне парцеле, грађевинска линија главних објеката се одређује у односу на регулациону линију улице на којој се води парцела у катастру непокретности.

Положај објеката у односу на бочне границе парцеле

- Слободностојећи главни објекти морају бити удаљени од бочне границе мин. 0,60 m односно од наспрамне бочне границе парцеле мин. 3,00m.
- Објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле мин. 3,00 m. За главне објекте који се граде у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.

- Спортски терени и базени морају бити удаљени мин.3,00m од бочних граница парцеле.
 - Помоћни објекти морају бити удаљени мин. 0,6 m од бочних граница парцеле.
- Уколико у улици не постоје изграђени објекти, нови објекти постављају се уз десну бочну границу парцеле.

Положај објеката у односу на задње границе парцеле

- Главни објекат који се гради у дну парцеле мора бити удаљен мин. 3,00m од задње границе парцеле.
- Удаљеност других објеката у дну парцеле мора бити мин. 0,60m од од задње границе парцеле.
- Спортски терени и базени морају бити удаљени мин.3,00m од задње границе парцеле.
- Помоћни објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени мин. 0,6 m од задње границе парцеле.

За угаоне парцеле: објекти у дну парцеле су они објекти посматрани у односу на улицу на коју се води предметна парцела.

Слободностојећи објекти се могу постављати на мањој удаљености од 0,6m од бочне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле уз напомену да удаљеност објекта од наспрамне бочне границе буде минимум 3,0m.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од планом прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида без сагласности суседа, али отварање отвора на фасади према суседу није могуће, без сагласности суседа.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 60%.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Максимална спратност у зонама централних функција главних објеката је: П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП+1+Пк.

У зависности од услова геотехничке и хидротехничке природе и услова локације, може се предвидети: сутеренска, подрумска и повучена спратна етажа .

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно тачке прелома зида и кровних равни. Висина венца је мах. 12m.

Главни објекти као што су торњеви верских објеката и сл. могу бити и веће спратности/ висине уколико су задовољени услови у погледу обезбеђења суседних објеката у смислу безбедности, заштите од пожара, осунчања и сл.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели за објекте породичног становања непољопривредног домаћинства, је мин. 3,00 m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели за објекте јавне намене и пословне објекте је мин. 4,00 m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира изградња главног објекта .

У оквиру парцеле могућа је изградња већег броја других објеката.

Други објекти, осим гаража и надстрешница, граде се у делу парцеле иза главног објекта.

Други објекти на грађевинској парцели су: објекти производног занатства, помоћни објекти, надстрешнице, магацини пословних објеката, спортски терени, игралишта, базени, ограде и соларни системи.

Објекти производног занатства

Објекти у којима се одвија занатска делатност у складу са компатибилним садржајима и које својим радом не угрожавају основну функцију становања.

Спратност је max. П+Пк.

Површина објекта производног занатства не може бити већа од површине главног објекта на парцели.

Помоћни објекти

Објекти у функцији главног објекта који се граде на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене.

Површина помоћног објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели.

Сви помоћни објекти осим гараже за путничко возило лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Оставе и летње кухиње

Максимална светла висина просторија је 2,40m а спратност је П.

Гараже за путничка возила

Спратност: П (приземље).

Слободностојеће гараже се могу градити на регулацији, у зони главног објекта и у делу парцеле иза главног објекта. На гаражи се могу предвидети само отвори са парапетом мин. 1,8 m од готовог пода објекта.

Гараже могу бити и у оквиру главног објекта (у подрумској, сутеренској и приземној етажи).

Септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.

Септичке јаме могу се градити уколико не постоје услови за прикључење на мрежу фекалне канализације. Септичке јаме морају бити од водонепропусних материјала лоциране у дворишном делу парцеле и морају бити удаљене од стамбених и пословних објеката min. 10 m, од бунара, односно живог извора воде min. 20 m, а од осталих објеката min 3 m. Уколико на парцели не постоји могућност лоцирања септичке јаме на min. 10 m од стамбених и пословних објеката, изградња септичке јаме могућа је и на мањој удаљености, али не мање од 3 m.

Надстрешнице

Надстрешнице тераса улазних простора и летњих тераса, надстрешнице за путничка возила и сл. могу се градити на регулацији, у зони главног објекта и у делу парцеле иза главног објекта. Може бити слободностојећи објекат или непосредно уз главни објекат као део главног објекта.

Од граница грађевинске парцеле граде се на удаљењу од min. 0,6 m.

Спратност: П (приземље).

Површина надстрешнице урачунава се у заузетост парцеле.

За слободностојеће надстрешнице важе правила за најмању међусобну удаљеност објеката од 3m.

Магацини пословних објеката

Граде се на парцелама на којима је главни објекат пословни, пословно - стамбени и стамбено - пословни.

Спратност: П (приземље).

Површина магацина пословног објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели.

Спортски терени, игралишта, базени и сл.

Могу бити затворени и отворени.

Отворени терени и базени се не урачунавају у индекс заузетости парцеле.

Граде се на удаљењу од min. 3m од бочних граница и задње границе грађевинске парцеле.

Спратност: П (приземље).

Могућа је посебна врста ограђивања - заштитне мреже и ограде за спортске терене.

Соларни системи

Соларни системи се могу користити за сопствене потребе и комерцијалне сврхе. Могу се постављати на парцелама породичног становања, главним објектима и другим објектима који се граде уз породични стамбени објекат. Могу се постављати на парцелама и објектима јавне намене и на објектима под заштитом уз услове Завода за заштиту споменика културе.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле ограђују се према следећим условима:

- ограде могу бити зидане, транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, висине до 1,80 m;
- ограде и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује, а капија је са отварањем у оквиру сопствене парцеле;
- сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на својој бочној међи и део према дворишном суседу. Може се предвидети и другачије, ако постоји обострани интерес и обострана сагласност суседа;
- дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле са висином транспарентне ограде до 1,60m;
- уколико се објекат гради на регулационој линији, дуж целе ширине грађевинске парцеле, ограда се не поставља, а капија се предвиђа са отварањем у оквиру сопствене парцеле. Стубови који носе капију, могу бити виши од прописаног за висину ограде, као саставни део ајнфор капије или фасаде.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи на објекту-испади (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова) не могу прелазити регулациону линију више од 1,00m и то на делу објекта вишем од 3,00 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта.

Отворене спољне степенице стамбених објеката не могу постављати ван регулационе линије, могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m изнад површине терена улазе у габарит објекта.

Грађевински елементи на нивоу приземља, ако се гради пословна приземна етажа у оквиру објекта, (уколико постоје просторне могућности и уз поштовање заштитне зоне коловоза) могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 0,50m од спољне ивице тротоара на целој ширини објекта са висином изнад 3,0m;
- конзолне рекламе 1,00m на висини изнад 3,00m.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то:

- стопе темеља и подрумски зидови 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара 1,00 m.

Услови заштите суседних објеката

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката:

- на фасадама објеката који је удаљен од суседне границе парцеле од 0,60m мање од 3,00m, могу се предвидети отвори са парапетом од min. 1,80m од готовог пода новог објекта: санитарних просторија, вешернице, оставе, кухиње, фиксни светларници за осветљење степенишног простора и отвори просторија помоћних објеката
- у случају изградње објеката у низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;
- стопе темеља и хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на уличну фасаду и на удаљености мањој од 3,00m од границе суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености;
- уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља и обезбеђење суседног објекта;
- ако суседни објекат, уз који се гради нови објекат, има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.
- препорука је да се кровне баце постављају са дворишне стране објекта.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина за објекте породичног становања непољопривредног домаћинства планирати:

- тротоаре;
- манипулативне саобраћајне површине;
- паркинге за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

У оквиру саобраћајних површина за пословне објекте планирати:

- тротоаре, ширине мин. 1,50m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин. 3,50m, са попречним падом 2.5%.
- простор за паркирање које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

Приликом планирања саобраћајних површина за објекте јавне намене и пословне објекте, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије" бр. 22/15).

Приликом планирања терена за саобраћајне површине код свих типова објеката, које терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима. Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање **Приступ парцели**

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,00 до 6,00 m (изузетно ширина

колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3,00m, али не мања од 2,40m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња пословних објеката, пословно-стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката јавне намене морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,00 до 6,00m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње. Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Колске приступе - прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима.

Простор за паркирање

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место.

Паркинге за транспортна возила предвидети у оквиру сопствене парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилицима и стандардима из ове области.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, потребно је изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234 и поштовати и следеће нормативе:

- пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно ПМ на користан простор за осам столица / 4 кревета.
- Поштовати стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Поред колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут парцели, испред: пословног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи у складу са условима из плана и условима управљача. За изградњу ових паркинга потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

- паркинг се формира испред парцеле уколико постоје просторне могућности;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1,00m, а дрвеће заштити металном решетком.

Стационарни саобраћај планирати изван регулације државног пута, односно формирање јавних паркиралишта не предвиђати у регулационом профилу државног пута са приступом паркинг местима директно са коловоза.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

За прикључење објеката потребно је прибавити техничке услове којима се одређује начин прикључења објеката на постојећу или планирану мрежу, а које прописује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Услови за прикључење нових објеката дају се појединачно за сваки објекат, у зависности од захтеване снаге, положаја објеката и технолошког процеса.

До изградње канализационе мреже, дозвољена је изградња септичких јама за одвођење отпадних вода из објеката.

Приликом преласка саобраћајнице преко инфраструктуре, потребно је обезбедити потребна ојачања, према условима датим у правилима грађења за прикључке и прилазне путеве на општинске путеве, односно, улице у насељима.

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је мин. 30%.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова.

Избегавати коришћење инвазивних врста током уређења зелених површина.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

За градњу објеката предвидети традиционалне материјале овог градитељског поднебља, што подразумева градњу опеком, фасадном или обичном, малтерисане фасаде, фасаде од вештачког камена. Могуће је, уз анализу складних односа на фасади, применити и елементе традиционалне архитектуре, али и савремене материјале уз примену стакла, дрвета и пластифицираних материјала и сл.

За облогу кровних равни предвидети цреп, „теголу“, лим, трску и сл. Могу се предвидети и равни кровови са свим потребним слојевима

Користити еколошки чисте материјале и све потребне термичке слојеве. Приликом изградње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

На фасадама се не препоручују украси са облицима животиња и људи, већ помоћу архитектонских елемената, греде, стуба, правилног односа пуно-празно, постићи квалитетна фасадна платна.

На објектима који су под предходном заштитом или представљају културно добро, обезбедити услове и мере техничке заштите, у складу са прописаним условима заштите културних добара.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања и пословања до максималних параметара прописаних овим Планом.

Сви објекти у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

Реконструкција се може вршити:

- у циљу промене намене дела или целог објекта у другу компатибилну намену;
- у циљу промене намене таванског простора у стамбени или пословни простор;
- промене намене подрумског простора у пословни простор;
- у циљу доградње до највеће дозвољене спратности;
- у смислу интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона;
- за постојеће стамбене садржаје који се налазе у оквиру постојећих објеката, а који имају више од прописаног броја стамбених јединица за породично становање, они се задржавају и може се вршити реконструкција објеката, без доградњи и повећања броја стамбених јединица;

- у циљу изградње елемената приступачности у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15) у оквиру постојећих објеката који имају више од прописаног броја стамбених јединица за породично становање у зони централних функција, код пословних објеката и објеката јавне намене.

На објектима који су под предходном заштитом или представљају културно добро, потребно је за реконструкцију објекта, обезбедити услове и мере техничке заштите Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера/посуда за смеће потребно је осигурати посебан простор ограђен зиданом, транспарентном оградом или зеленилом.

Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада, према условима Плана.

Потребно је предвидети разврставање отпада и посуде за смеће у складу са овим начином одношења отпада, а у складу са важећим Одлукама.

Уколико се предвиђа здравствена делатност, тј. опште и специјалне ординације и специјалистичке ординације са стационаром, домови старих и хендикепираних лица и сл. мора се пре добијања потребних дозвола за градњу израдити Елаборат о складиштењу и смештању медицинског отпада, како на парцели на којој се објекат гради, тако и ван ње, у складу са прописима из ове области, као и важећим Одлукама.

За све објекте становања, морају бити обезбеђене посуде за смеће или просторија за смештај кућног смећа у складу са планираним бројем станара у оквиру сопствене парцеле, који се празне у дану за пражњење.

За све објекте који имају пословну или јавну намену могу се предвидети посуде за смеће у сопственој парцели или на јавној површини. Уколико се контејнери предвиђају на јавној површини или приликом изградње објеката јавне намене потребно је предвидети простор за одлагање комуналног отпада ограђен зиданом оградом или заклоњен зеленилом – зеленом живом оградом и обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима надлежног комуналног предузећа и градским одлукама о комуналном одржавању.

3.2 ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

Врста и намена објеката који се могу градити

Намена објеката односно компатибилне намене објеката који се могу градити су:

- стамбени објекти породичног становања (непољопривредног и пољопривредног типа),
- пословни објекти
- стамбено - пословни објекти (више од 50% објекта стамбена намена);
- пословно - стамбени објекти (више од 50% објекта пословна намена);
- објекти социјалног становања;
- објекти јавне намене.

Стамбени објекти породичног становања, су објекти са максимално 3 стамбене јединице на парцели. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26,00m².

У оквиру парцеле, могу се градити два стамбена објекта са укупно 3 стамбене јединице на парцели тако организованих да не нарушавају осунчање и комуникације у оквиру парцеле.

Парцеле могу бити организоване као:

- породично становање непољопривредног типа и
- породично становање пољопривредног типа.

Пословни објекти су објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима:

- пословање,
- трговина ,
- угоститељство,
- занатство и услуге.

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење:

- објекти образовања,
- објекти здравства,
- објекти осталих делатности,
- верски објекти.

Објекти јавне намене у свим облицима својине, дефинисани су у делу наслова овога Плана 1.3.3

Верски објекти, дефинисани су у делу наслова овога Плана 3.5.

Објекти социјалног становања дефинисани су у делу наслова овога Плана 3.8

На парцели може бити предвиђено више главних објеката различите намене, уколико су задовољени други прописани услови.

Све планиране делатности могу се предвидети ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Према врсти, објекти могу бити :

- *Слободностојећи објекти*, који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.
- *Објекти у низу*, који подразумевају непрекидан низ објеката - дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- *Прекинут низ објеката* подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је градња забрањена

Није дозвољена изградња објеката који могу угрозити основну намену становања по питању: аерозагађења, буке, комуникација и сл. као што су: индустријско производни објекти, дрваре, отворена складишта, складишта секундарних сировина, објекти за складиштење и обраду неопасног и опасног отпада, објекти чије делатности угрожавају становање, блокирају комуникације и производе: гасове, буку, отпадне воде, вибрацију и др. (лимарске, каменорезачке, столарске, браварске, заваривачке, ковачке радионице, као и радионице за ливење, бојење, пескарење и др.). Не могу се градити нове станице за снабдевање друмских возила погонским горивом и РБС станице.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за изградњу објеката породичног становања непољопривредног типа

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу је 390m², минимална ширина уличног фронта парцеле је 13,00m;
- изградња слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу, могућа је и на постојећим грађевинским парцелама минималне површине парцеле од 225m² и минималне ширина уличног фронта парцеле од 9,00m;
- минимална површина парцеле за објекте у низу је 180m², минимална ширина уличног фронта парцеле је 7,00m;

Грађевинска парцела за изградњу објеката породичног становања пољопривредног типа

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте, за објекте у непрекинутом и прекинутом низу је 1000m², минимална ширина уличног фронта парцеле је 18,00m.

Грађевинска парцела за изградњу пословних објеката

- минимална површина парцеле за изградњу услужних сервиса (аутомеханичарске, аутолимарске и вулканизерске радње и сл.) и објеката производног занатства као другог објекта на парцели (за производњу прехранбених производа) је 600m² и минималне ширине уличног фронта 15,00m;
- минимална површина парцеле за изградњу самоуслугне аутоперионице је 1000 m², минимална ширина уличног фронта парцеле је 20,00m.

Грађевинска парцела за изградњу мини погона за повртларство, воћарство, мини погона за прераду пољопривредних производа, хладњаче, стакленици, пластеници и сл. је 1000m², минимална ширина уличног фронта парцеле је 18,00m.

Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати Планом.

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

Положај објеката у односу на регулациону линију:

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0 - 5m од регулационе линије и дефинисана је у графичком прилогу бр.5. Грађевинска линија објекта дефинише се на основу позиције већине изграђених објеката у улици односно блоку (више од 50%).
- за главне објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је до 8m.
- изградњу главних објеката самоуслугних аутоперионица и других услужних сервиса у оквиру намене породичног становања планирати на минималној удаљености од 5m у односу на регулациону линију.
- за изградњу објеката јавне намене, објеката туристичких и угоститељских делатности, може се дозволити већа удаљеност од регулационе линије уз поштовање осталих правила грађења и израду УП разраде.
- изградња других објеката на парцели се не може предвиђати на регулационој линији и у зони изградње главних објеката изузев у случају изградње гараже за путничко возило.

За угаоне парцеле, грађевинска линија главних објеката се одређује у односу на регулациону линију улице на којој се води парцела у катастру непокретности.

Положај објеката у односу на бочне границе парцеле

Положај објеката у оквиру парцела за породично становање непољопривредног типа

- Слободностојећи главни објекти морају бити удаљени од бочне границе мин. 0,60 m односно од наспрамне бочне границе парцеле мин. 3,00m. Главни објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле мин. 3,00 m. За главне објекте који се граде у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.
- слободностојећи главни објекат, објекат производног занатства и магацин пословних објеката који се граде у дну парцеле, морају бити удаљен мин. 0,6m од бочне границе парцеле, односно мин. 3,00m од наспрамне бочне границе.
- Помоћни објекти морају бити удаљени мин. 0,6 m од бочних граница парцеле.
- Спортски терени и базени морају бити удаљени мин.3,00m од бочних граница парцеле.

Положај објеката у оквиру парцеле породичног становања пољопривредног типа

- Слободностојећи главни објекти морају бити удаљени мин. 0,60m од бочне границе односно мин. 4,50m, од наспрамне бочне границе парцеле. Главни објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле мин. 3,00 m. За главне објекте који се граде у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.
- Слободностојећи главни објекат, објекат производног занатства и магацин пословних објеката који се граде у дну парцеле, морају бити удаљен мин. 0,6m од бочне границе парцеле, односно мин. 3,00m од наспрамне бочне границе.
- Помоћни објекти од бочних граница парцеле морају бити на мин. удаљености од 0,60m.
- Спортски терени и базени морају бити удаљени мин.3,00m од бочних граница парцеле.
- Економски објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени мин. 1 m од бочних граница парцеле.
- пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) који се граде у дну парцеле морају бити удаљени мин. 3,00 m од бочних граница парцеле.
- мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа, мини хладњаче, стакленици, пластеници и сл. морају бити удаљени мин. 0,6m од бочне границе парцеле, односно мин. 4,50m од наспрамне бочне границе.
- Објекти ратарске производње (силоси подземних и надземних складишта житарица, хладњаче и сл.), морају бити удаљени од бочних граница суседних парцела минимално 10,00m.

Положај објеката у оквиру парцеле за изградњу објеката услужних сервиса

- Објекти самоуслугних аутоперионица и осталих услужних сервиса морају бити удаљени од бочних граница парцеле мин. 3,00 m.

Уколико у улици не постоје изграђени објекти, нови објекти се постављају уз десну бочну границу парцеле.

Положај објеката у односу на задње границе парцеле

Положај објеката у оквиру парцеле за породично становање непољопривредног типа

- Удаљеност главних објеката, објеката производног занатства и магацина пословних објеката у односу на задње границе парцеле мора бити мин. 3,00m .
- Удаљеност помоћних објеката у односу на задње границе парцеле мора бити мин. 0,60m.
- Спортски терени и базени морају бити удаљени мин.3,00m од задње границе парцеле.

Положај објеката у оквиру парцеле породичног становања пољопривредног типа

- Удаљеност главних објеката од задње границе парцеле мора бити мин. 2,40m .
- Објекат производног занатства и магацини за пословне услуге који се граде у дну парцеле морају бити удаљени мин. 3,00m од задње границе парцеле.
- Помоћни објекти од задње границе парцеле мора бити удаљени мин. 0,60m.
- Спортски терени и базени морају бити удаљени мин.3,00m од задње границе парцеле.
- Економски објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени мин. 1,00 m од задње границе парцеле.
- Пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) морају бити удаљени мин. 3,00 m од задње границе парцеле.
- Мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа, мини хладњаче, стакленици, пластеници и сл. морају бити удаљени мин. 2,40 m од задње границе парцеле.

- Објекти ратарске производње (силоси подземних и надземних складишта житарица, хладњаче и сл.), морају бити минимално удаљени од задње границе суседних парцела 10,00m.

Положај објеката у оквиру парцеле за изградњу објеката услужних сервиса

- = Објекти самоуслугних аутоперионица и осталих услужних сервиса морају бити удаљени мин. 3,00m од задње границе парцеле.

Слободностојећи објекти се могу постављати на мањој удаљености од 0,6m од бочне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле уз напомену да удаљеност објекта од наспрамне бочне границе буде минимум 3,0m.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од планом прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида без сагласности суседа, али отварање отвора на фасади према суседу није могуће, без сагласности суседа.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 60% .

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Максимална спратност у породичном становању, свих главних објеката је П+1+Пк.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе и повучене спратне етаже.

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Висина објеката који су специфични нпр. торњеви верских објеката и сл. могу бити и веће висине/спратности од прописане уколико су задовољени услови у погледу обезбеђења суседних објеката у смислу безбедности, заштите од пожара, осунчања и сл.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели не сме износити мање од 3,00m.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели за објекте јавне намене и пословне објекте је мин. 4 m.

Објекти у оквиру парцеле, се могу градити и у низу (надовезивати један на други), у складу са правилима градње.

- Економски објекти (сточне стаје, штале, живинарници и др.) и пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонски платои за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) који се граде у оквиру пољопривредног домаћинства морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта мин. 10,00m, а од објекта јавне намене мин. 30,00m.
- Стаје, ђубриште и нужник морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта мин. 10,00 m. Стаје, ђубриште и нужник, морају бити удаљени од бунара мин. 20,00m и изграђени по санитарно-хигијенским прописима и ако је бунар изграђен по санитарно-хигијенским прописима. Ђубриште мора имати поред септичке јаме и осочару, упијајући бунар за осоку и мора бити ограђено оградом висине мин. 0,50m.
- Септичке јаме од сопственог главног објекта оптимално треба да су даљени 10,00m, а мин. 3,00m. Удаљеност септичке јаме од суседног главног објекта је оптимално 10,00 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира изградња главног објекта. Могућа је изградња већег броја других објеката. Други објекти на грађевинској парцели су: објекти производног занатства, мини погони за производњу и прераду пољопривредних производа, хладњаче, стакленици, пластеници и сл., економски објекти, помоћни објекти, надстрешнице, магацини пословних објеката, спортски терени, игралишта, базени и ограде и соларни системи.

Ови објекти, граде се у делу парцеле иза главног објекта (осим гараже и надстрешнице).

Објекти производног занатства

Објекти производног занатства су објекти у којима се одвија занатска делатност у складу са компатибилним садржајима и које својим радом не угрожавају основну функцију становања.

Спратност је макс. П+Пк.

Мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа, хладњаче, стакленици, пластеници и сл.

Објекти за производњу и прераду пољопривредних производа, могу се градити на парцелама пољопривредног домаћинства и налазе се у дну парцеле, у економском делу дворишта.

Спратност је макс. П+Пк.

Економски објекти

Економски објекти могу се градити у оквиру пољопривредног домаћинства, налазе се у дну парцеле, у економском делу дворишта. На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број економских објеката:

- **Објекти за гајење животиња** (сточне стаје, штале и сл.).
- **Пратећи објекти за гајење животиња** (испусти за стоку, бетонски платои за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке и сл.).
- **Објекти за складиштење сточне хране** (магацини за складиштење концентроване сточне хране и сеници, сл.).
- **Објекти за складиштење пољопривредних производа** (магацини, амбари, кошеви и сл.). Изузетно се може поставити амбар на регулациону линију ако не ремети целокупан изглед и функционалност улице, уз поштовање свих прописаних удаљења од суседних парцела.
- **Објекти за смештај пољопривредне механизације и возила** (гараже).
- **Помоћни економски објекти** (пушнице, сушионице и др).

Спратност је макс. П+Пк.

Помоћни објекти

Помоћни објекти су објекти у функцији главног објекта који се граде на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене.

Површина помоћног објекта не може бити већа од површине главног објекта на парцели. Сви помоћни објекти осим гараже за путничко возило лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

- **Оставе и летње кухиње**

Максимална светла висина просторија је 2,40m а спратност је П.

- **Гараже за путничка возила**

Слободностојеће гараже се могу градити на регулацији, у зони главног објекта и у делу парцеле иза главног објекта. Гараже могу бити и у оквиру главног објекта (у подрумској, сутеренској и приземној етажи).

На гаражи се могу предвидети само отвори са парапетом мин. 1,80 m од готовог пода објекта.

Спратност: П (приземље).

- **Септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.**

Септичке јаме од водонепропусних материјала могу се градити уколико не постоје услови за прикључење на мрежу фекалне канализације и морају бити лоциране у дворишном делу парцеле.

Септичке јаме морају бити удаљене од стамбених и пословних објеката мин. 10,00 m, од бунара, односно живог извора воде мин. 20,00 m, а од осталих објеката мин 3,00 m.

Уколико на парцели не постоји могућност лоцирања септичке јаме на мин. 10,00 m од стамбених и пословних објеката, изградња је могућа и на мањој удаљености, али не мање од 3,00 m.

Удаљеност септичке јаме од главног објекта на суседној парцели је оптимално 10,00 m.

Надстрешнице

Надстрешница може бити слободностојећи објекат или непосредно уз главни објекат као део главног објекта.

Надстрешнице тераса улазних простора и летњих тераса, надстрешнице за путничка возила и сл. могу се градити на регулацији, у зони главног објекта и у делу парцеле иза главног објекта.

За слободностојеће надстрешнице важе правила за најмању међусобну удаљеност објеката од 3,00 m.

Од граница грађевинске парцеле надстрешнице се граде на удаљењу од мин. 0,60 m.

Спратност: П (приземље).

Површина надстрешнице урачунава се у заузетост парцеле.

Магацини пословних објеката

Граде се на парцелама на којима је главни објекат: пословни, пословно - стамбени и стамбено - пословни.

Спратност: П (приземље).

Спортски терени, игралишта, базени и сл.

Објекти могу бити затворени и отворени.

Граде се на удаљењу од мин. 3,00m од бочних граница и задње границе грађевинске парцеле.

Отворени терени и базени не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Спратност: П (приземље).

Могућа је посебна врста ограда - заштитне мреже и ограде за спортске терене.

Ограђивање парцеле - ограде

Грађевинске парцеле ограђују се према следећим условима:

Ограде могу бити зидане, транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, висине до 1,80 m. Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује а капија је са отварањем у оквиру сопствене парцеле. Стубови који носе капију, могу бити виши од прописаног за висину ограде, као саставни део ајнфор капије или фасаде.

Уколико се објекат гради на регулационој линији, дуж целе ширине грађевинске парцеле, ограда се не поставља а капија је са отварањем у оквиру сопствене парцеле.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на својој бочној међи и делу према дворишном суседу. Може се предвидети и другачије, ако постоји обострани интерес и обострана сагласност суседа.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле са висином транспарентне ограде до 1,60 m.

Парцела на којој се налазе производни објекти, пословни објекти или услужни сервис може бити ограђена металном оградом или од неког другог материјала, транспарентна ограда, делимично зидана, висине до 2,20m, сем у случају када је потребна другачија врста ограде ради заштите објеката или начина коришћења.

Соларни системи

Соларни системи се могу користити за сопствене потребе и комерцијалне сврхе. Могу се постављати на парцелама породичног становања, главним објектима и другим објектима који се граде уз породични стамбени објекат. Могу се постављати на парцелама и објектима јавне намене и на објектима под заштитом уз услове Завода за заштиту споменика културе.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи на објекту-испади (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова) не могу прелазити регулациону линију више од 1,00m и то на делу објекта вишем од 3,00 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта.

Отворене спољне степенице стамбених објеката не могу се постављати ван регулационе линије, могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m изнад површине терена улазе у габарит објекта.

Грађевински елементи на нивоу приземља, ако се гради пословна приземна етажа у оквиру објекта, (уколико постоје просторне могућности и уз поштовање заштитне зоне коловоза) могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 0,50m од спољне ивице тротоара на целој ширини објекта са висином изнад 3,0m;
- конзолне рекламе 1,00m на висини изнад 3,00m.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то:

- стопе темеља и подрумски зидови 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара 1,00 m.

Услови заштите суседних објеката

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката:

- на фасадама објеката који је удаљен од суседне границе парцеле од 0,6m мање од 3,00m, могу се предвидети отвори са парапетом од min. 1,80m од готовог пода новог објекта: санитарних просторија, вешернице, оставе, кухиње, фиксни светларници за осветљење степенишног простора и отвори просторија помоћних објеката
- у случају изградње објеката у низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;
- стопе темеља и хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља и обезбеђење суседног објекта;
- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на уличну фасаду и на удаљености мањој од 3,00m од границе суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености;
- ако суседни објекат, уз који се гради нови објекат, има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.
- препорука је да се кровне баце постављају са дворишне стране објекта.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина за објекте породичног становања непољопривредног и пољопривредног домаћинства планирати:

- тротоаре;
- манипулативне саобраћајне површине;
- паркинге за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

У оквиру саобраћајних површина за пословне објекте планирати:

- тротоаре, ширине мин. 1,50m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3,50m, са попречним падом 2.5%.
- простор за паркирање које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

Тротоаре у оквиру парцела предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима. Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Приликом планирања саобраћајних површина за објекте јавне намене и пословне објекте, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије" бр. 22/15).

Приликом планирања терена за саобраћајне површине код свих типова објеката, коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Приступ парцели

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,00 до 6,00 m (изузетно ширина колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3,00m, али не мања од 2,40m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно-стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката јавне намене морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,00 до 6,00m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње. Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Колске приступе - прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима.

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Простор за паркирање

За све објекте породичног становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место.

Паркинге за транспортна возила и пољопривредне машине предвидети у оквиру сопствене парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилицима и стандардима из ове области.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, потребно је изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234 и поштовати и следеће нормативе:

- пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно ПМ на користан простор за осам столица / 4 кревета.
- Поштовати стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Поред колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут парцели, испред: пословног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи у складу са условима из плана и условима управљача. За изградњу ових паркинга потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

- паркинг се формира испред парцеле уколико постоје просторне могућности;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1,00m, а дрвеће заштити металном решетком.

Стационарни саобраћај планирати изван регулације државног пута, односно формирање јавних паркиралишта не предвиђати у регулационом профилу државног пута са приступом паркинг местима директно са коловоза.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

За прикључење објекта потребно је прибавити техничке услове којима се одређује начин прикључења објекта на постојећу или планирану мрежу, а које прописује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. Услови за прикључење нових објеката дају се појединачно за сваки објект, као услови за пројектовање и прикључење, у зависности од захтеване снаге, положаја објекта и технолошког процеса

Приликом преласка саобраћајнице преко инфраструктуре, потребно је обезбедити потребна ојачања, према условима датим у правилима грађења за прикључке и прилазне путеве на општинске путеве, односно, улице у насељима.

До изградње канализацине мреже дозвољена је изградња септичких јама за одвођење отпадних вода из објекта.

Озелењавање парцела

Проценат учешћа зеленила у оквиру грађевинске парцеле је мин. 30%.

Посебан акценат треба дати очувању постојећег зеленила и избегавати коришћење инвазивних врста током уређења зелених површина.

На парцелама на којима се одвија пословна делатност, уз ободне ивице парцеле, формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке, задржавање прашине и издувних гасова.

На парцелама које се налазе у ободним деловима грађевинског подручја, потребно је формирати појас зеленила са више спратова засада уз границу парцеле са обрадивим површинама у атару који треба да има функцију заштитног зеленила ради спречавања загађења насеља од еолске ерозије и ношених честица пестицида.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За изградњу објеката предвидети савремене и еколошки чисте материјале и све потребне термичке слојеве. Приликом изградње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

Приликом пројектовања, ослонити се на принципе савремене архитектуре, али и традиције поднебља, тако да новопланирани објекти са објектима у окружењу чине складну целину.

За облогу кровних равни предвидети цреп, теголу, лим, трске и сл. Могу се предвидети и равни кровови са свим потребним слојевима.

На фасадама се не препоручују украси са облицима животиња и људи, већ помоћу архитектонских елемената, греде, стуба, правилног односа пуно-празно, постићи квалитетна фасадна платна.

На објектима и целинама који су под предходном заштитом обезбедити услове и мере техничке заштите, у складу са прописаним условима заштите културних добара.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера/посуда за смеће потребно је осигурати посебан простор ограђен зиданом, транспарентном оградом или зеленилом.

Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада, према условима Плана.

Потребно је предвидети разврставање отпада и посуде за смеће у складу са овим начином одношења отпада, а у складу са важећим градским Одлукама. Уколико се предвиђа здравствена делатност, тј. опште и специјалне ординације и специјалистичке ординације са стационаром, домови старих и хендикепираних лица и сл. мора се пре добијања потребних дозвола за градњу израдити Елаборат о складиштењу и смештању медицинског отпада, како на парцели на којој се објекат гради, тако и ван ње, у складу са прописима из ове области, као и важећим Градским одлукама.

За све објекте породичног становања, морају бити обезбеђене посуде за смеће или просторија за смештај кућног смећа у складу са планираним бројем станара у оквиру сопствене парцеле, који се празне у дану за пражњење.

За све објекте који имају другу намену могу се предвидети посуде за смеће у сопственој парцели или на јавној површини. Уколико се контејнери предвиђају на јавној површини, потребно је склопити уговор за коришћење са комуналним предузећем задуженим за одржавање хигијене јавних површина и градском управом о закупу јавне површине.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања и пословања до максималних параметара прописаних овим Планом.

Реконструкција и доградња врши се у циљу:

- промене намене дела или целог објекта у другу компатибилну намену;
- промене намене таванског простора у стамбени или пословни простор уз израду статичког прорачуна носивости конструкције;
- промене намене подрумског простора у пословни простор;
- доградње до највеће дозвољене спратности уз израду статичког прорачуна носивости конструкције;
- реконструкције у смислу интервенција на фасади, односно затварања постојећих тераса, лођа и балкона;
- изградње елемената приступачности у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15) код објекта вишепородичног становања, пословних објекта и објекта јавне намене.

На објектима који су под предходном заштитом или представљају културно добро, потребно је за реконструкцију објекта, обезбедити услове и мере техничке заштите Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

3.3 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ И ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Површине за комерцијалне и производне делатности већином су у насељеном месту Чента лоциране у непосредној близини државних путева.

За неизграђене комплексе у оквиру парцела за намену комерцијалне и производне делатности, поштујући правила грађења, потребна је израда урбанистичког пројекта разраде, уз прибављање свих потребних услова јавних предузећа.

За изграђене комплексе, дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објекта и изградња пословних објекта, помоћних објекта и портирница без израде урбанистичког пројекта у складу са правилима уређења и грађења овога Плана.

За изградњу производних енергетских објекта (ОИЕ.), као објекта пратеће делатности или засебних енергетских комплекса који ће се користити у комерцијалне сврхе, потребно је прикључење на мрежу дистрибутивног система електричне енергије у складу са условима надлежног оператера дистрибутивног система електричне енергије, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним планом

Намена главних објекта односно објекта компатибилне намене који се могу градити у оквиру површина за комерцијалне и производне делатности су:

- пословни објекти (трговине, услужне делатности, угоститељске делатности, административно књиговодствени послови); производни објекти (браварске, лимарске, стаклорезачке, каменорезачке радионице и сл., мини погони за повртларство, воћарство, цвећарство, гајење печурака и прераду пољопривредних производа, објекти ратарске производње попут силоса, подземних и надземних складишта житарица, хладњаче и сл.); објекти услужних сервиса (станице за снабдевање возила погонским горивом, ауто перионице, ауто сервис попут аутомеханичарских, аутолимарских и вулканизерских радњи и сл) .
- магацини, складишта, силоси, објекти за складиштење и третман секундарних сировина, објекти за смештај различитих неопасних и нетоксичних материјала (складишта, резервоари), комунални објекти, објекти или постројења за производњу електричне енергије и/или топлотне енергије употребом обновљивих извора енергије (ОИЕ), базне станице, носачи антена на одговарајућим објектима, слободностојећи антенски стубови и сл.

На парцели може бити предвиђено више главних објеката различите намене, уколико су задовољени други прописани услови.

Станице за снабдевање возила погонским горивом, дефинисана су у делу наслова овога Плана 3.4

Према врсти, објекти могу бити :

Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења или се могу градити у прекинутом или непрекинутом низу из технолошких разлога.

Врста и намена објеката чија је градња забрањена

Није дозвољена изградња: индустријских објеката и производних објеката који нису наведени као дозвољени.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за изградњу пословних објеката је мин. површине 800m², а мин. ширина уличног фронта парцеле је 15,00m.

Грађевинска парцела за изградњу свих осталих објеката је мин. површине 1.000m², а мин. ширина уличног фронта парцеле је 20,00m.

Грађевинска парцела за изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, је мин. површине 1500m² а мин. ширина уличног фронта парцеле је 20,00m.

Максимална величина грађевинске парцеле није прописана.

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

Положај објеката у односу на регулациону линију

Удаљеност грађевинске линије главних објекта је 0-5,00m од регулационе линије, односно дефинисано графичким прилогом бр. 5.

Приликом замене и доградње постојећих објеката, удаљеност грађевинске линије од регулационе линије може бити и мања од 5m, уколико су постојећи објекти на мањој удаљености од 5m од регулационе линије.

Грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе линије, за објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму објекта дозвољена удаљеност је и до 7,00m. Изузетно, ако већа удаљења захтевају технолошки процеси, закон и прописи који се морају поштовати при изради техничке документације може се дозволити изградња објекта на већој удаљености од регулационе линије, уз израду УП разраде.

На регулационој линији могу се градити: пословни објекти, портирнице и сл. Изградња других објеката на парцели се не може предвиђати на регулационој линији и у зони изградње главних објеката изузев у случају изградње: гараже за путничко возило, пратећих садржаја услужних сервиса и код угаоних парцела. За угаоне парцеле, грађевинска линија главних објеката се одређује у односу на регулациону линију улице на којој се води парцела у катастру непокретности.

Положај главних објеката у односу на границе грађевинске парцеле

Минимална удаљеност свих објеката од граница грађевинске парцеле за приземне објекте не може бити мања од 3,00m. За планиране објекте веће спратности (од П), удаљеност објекта од грађевинске линије мора бити за половину висине објекта.

Економски и пратећи објекти за гајење животиња морају бити удаљени од границе парцеле и бунара мин. 20,00m, као и мин. 50,00m од границе парцеле на којој се налазе или планирају јавни објекти.

Антенски стуб мора бити удаљен од граница суседних парцела претежне намене породично становање најмање за висину стуба (мерено од најниже до највише тачке стуба, заједно са антенном).

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је мах. 50 %, а учешће зелених површина мора бити мин. 30%.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За пословне објекте максимална спратност је: П+2+Пк.

За производне објекте спратност зависи од технолошких разлога, а максимална спратност је: П+1+Пк, По+ВП+1+Пк, Су+ВП+1+Пк.

За складишта и магацине планирана спратност је: ВП (високо приземље), П (приземље), П+Пк (приземље + поткровље). Могућа је и већа висина из технолошких разлога (изградња силоса, хладњача, сушара, антенских стубова, водоторњева и сл.), уколико су задовољени услови у погледу обезбеђења суседних објеката у смислу заштите од пожара, осунчања и сл.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе, изградња повучене спратне етаже и мезанина, односно галерије.

На кровним конструкцијама могу се постављати антенски уређаји, соларни колектори и сл.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност слободностојећих објеката привредних делатности износи половину висине вишег објекта, с тим да она не може бити мања од 4,00m.

Објекти у оквиру једне парцеле, се могу градити у низу (надовезивати један на други), у складу са правилима градње.

Антенски стуб мора бити удаљен од постојећих објеката на парцели, најмање за висину стуба (мерено од најниже до највише тачке стуба, заједно са антенном).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира изградња главног објекта.

У зависности од намене главног објекта, уз поштовање максимално прописане заузетости парцеле, удаљења од граница грађевинске парцеле и других прописаних услова, може се планирати изградња већег броја других објеката на парцели.

На парцели на којој је саграђен главни објект, могуће је постављати опрему за проиводњу енергије за сопствене потребе. На свим објектима, на кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.

Други објекти на грађевинској парцели су:

- помоћни објекти
- надстрешнице,
- пословно-стамбени објект, породични стамбени објект и објекти за смештај радника,
- спортски терени и
- ограде.

Помоћни објекти

Помоћни објекти се граде као пратећи садржаји за пословне, производне и ратарске намене. На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката.

Помоћни објекти на грађевинској парцели су: портирнице, гараже, хангари и други објекти за смештај машина, возила и алата, колске ваге и сл., ТС за сопствене потребе, МРС, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.

Гаража се може градити у зони главног објекта или на регулацији.

Сви остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Колске ваге су пратећи објекти у функцији основне делатности производње, складиштења, логистике и сл.

Изградња помоћних и пратећих објеката у оквиру станица за снабдевање горивом могућа је без израде урбанистичког пројекта.

Максимална спратност свих помоћних објеката је П или ВП.

Септичке јаме од водонепропусних материјала могу се градити уколико не постоје услови за прикључење на мрежу фекалне канализације и морају бити лоциране у дворишном делу парцеле. Морају бити удаљене од пословних и породичних стамбених објеката мин. 10,00 m од живог извора воде, односно бунара мин. 20,00 m, а од осталих објеката мин. 3,00 m. Уколико на парцели не постоји могућност лоцирања септичке јаме на мин. 10 m од пословних и стамбених објеката, изградња септичке јаме могућа је и на мањој удаљености, али не мање од 3 m. Удаљеност септичке јаме од главног објекта на суседној парцели је оптимално 10,00 m.

Надстрешнице

Надстрешница је објекат који се гради на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе, надстрешница за путничка возила и сл. и може бити слободностојећи објекат, саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат.

Надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као у у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Надстрешница за смештај путничких возила, сировина или производа је објекат чија се површина урачунава у индекс заузетости парцеле.

За слободностојеће надстрешнице важе правила за најмању међусобну удаљеност објеката од 3,00 m и урачунава се у заузетост парцеле.

Спратност: П (приземље).

Породично стамбени објекти, пословно - стамбени објекти и објекти за смештај радника

Када се у оквиру грађевинске парцеле за привредне делатности планира изградња породично стамбеног објекта и објекта за смештај радника мора се водити рачуна да буди лоцирани у мирнијем делу парцеле са обезбеђеним одвојеним прилазом објекту.

Максимална спратност породичног стамбеног објекта и објекта за смештај радника је П+Пк

Максимална спратност пословно-стамбеног објекта је П+1+Пк.

Спортски терени, игралишта и сл.

Спортски терени, игралишта и сл. могу бити затворени и отворени.

Затворени објекти могу бити спратности П.

Отворени терени не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Граде се на удаљењу од мин. 3,00 m од бочних граница и задње границе грађевинске парцеле.

Могућа је посебна врста оградаивања - заштитне мреже и ограде за спортске терене.

Оградаивање парцеле - ограде:

Ограде могу бити металне транспарентне (не сме бити жичана) или у виду живе ограде, осим у случају заштите или начина коришћења објеката када је потребна другачија врста оградаивања. Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се оградајује, а капија је са отварањем у оквиру сопствене парцеле.

Висина ограде је максимално 2,20m.

Дозвољено је преградаивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на својој бочној међи и према дворишном суседу. Може се предвидети и другачије, ако постоји обострани интерес и обострана сагласност суседа.

Соларни системи

Соларни системи се могу користити за сопствене потребе и комерцијалне сврхе. Могу се постављати на парцелама за привредне делатности, главним и другим објектима. Могу се постављати на парцелама и на објектима под заштитом, уз услове Завода за заштиту споменика културе.

Грађевински елементи објекта

За објекте који се граде на регулацији, уколико постоје просторне могућности и уз поштовање заштитне зоне коловоза, грађевински елементи на објекту – испади (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице и сл.) не могу прелазити регулациону линију више од 1,00m и то на делу објекта вишем од 3,00m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, а одводњавање атмосферских падавина решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се граде објекти.

Стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле.

Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке, задржавање прашине и издувних гасова.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина, планирати:

- тротоаре, ширине мин. 1,20m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3,50m, са попречним падом 2,5%.
- простор за паркирање

Тротоаре у овим парцелама предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима. Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Приликом планирања терена за саобраћајне површине у оквиру парцеле, предвидети све потребне падове тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја. Коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Приступ парцели

Парцеле се прикључују на саобраћајницу према следећим условима:

Уколико се парцела прикључује на општински пут или државни пут, прикључак и елементи колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут, се дефинишу у складу са условима надлежног предузећа за сваки појединачни случај изградње.

Грађевинска парцела на којој се планира изградња мора имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, мин. ширине од 4,00m. са минималним радијусом унутрашње кривине од 7,00m.

Минимална ширина пешачког прилаза је 1,50 m.

Грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, тако да не ремете услове прикључења других парцела и не утичу на безбедност саобраћаја, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Простор за паркирање

Простор за паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, према следећим условима:

- Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234.
- За пословни објекат – једно ПМ или гаражно место на 70 m² корисног простора;
- За производни, складишни и магацински објекат – једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

За прикључење објеката потребно је прибавити техничке услове којима се одређује начин прикључења објеката на постојећу или планирану мрежу, а које прописује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Приликом преласка прикључака и прилазних путева преко комуналне инфраструктуре, потребно је обезбедити додатна ојачања прикључака и путева.

Водоснабдевање може бити преко сопственог бунара.

До изградње канализационе мреже дозвољена је изградња септичких јама за одвођење отпадних вода из објеката и морају бити лоциране у дворишном делу парцеле.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За градњу објеката предвидети традиционалне материјале овог градитељског поднебља, што подразумева градњу фасадном или обичном опеком, малтерисане фасаде, фасаде од вештачког камена и др. Могуће је, уз анализу складних односа на фасади, применити и елементе традиционалне архитектуре, али и савремене материјале уз примену стакла, челичних конструкција, дрвета, пластифицираних материјала и др. За изградњу објеката предвидети еколошки чисте материјале и све потребне термичке слојеве. Приликом градње водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора. Објекте обликовати у складу са функцијом и технолошким процесом.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова пословања поштујући важеће прописе, стандарде и услове прописане правилима грађења.

Сви објекти у смислу обнове-адаптације се могу одржавати и вршити санације на делу или целом објекту.

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је мин.30%.

Зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајуће учешће разноврсних аутохтоних врста трава, жбуња и дрвећа уз напомену да је забрањено коришћење јестивих и инвазивних врста: (циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailantus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилванијски длакави јасен (*Eleagnus angustifolia*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна срезма (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*)).

Уз ободне ивице парцела формирати заштитни појас од више спратова зеленила (5,00 до 7,00 m појас траве, 13-15 m појас комбинације жбуња и дрвећа), који ће имати функцију изолације, умањења буке и задржавања прашине и издувних гасова односно смањења последице ширења загађења.

Одлагање отпада

На грађевинским парцелама потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада у складу са условима надлежног комуналног предузећа и важећим градским одлукама.

За смештај контејнера/посуда за смеће потребно је предвидети посебан простор-плато, ограђен зиданом или зеленом живом оградом.

Одлагање и разврставање других врста отпада потребно је уредити у складу са важећим законским прописима зависно од врсте отпада.

3.4 ПОВРШИНЕ ЗА СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

За изградњу нових станица за снабдевање горивом неопходна је израда УП-а разраде. Постојећа станица за снабдевањем горивом се задржава и може се дозволити реконструкција објекта.

Изградња помоћних и пратећих објеката у оквиру станица за снабдевање горивом могућа је без израде урбанистичког пројекта.

Планом нису предвиђене нове локације за ову намену.

Уколико се укаже потреба за овим садржајима оне се могу планирати у оквиру површина за привредне делатности, уз поштовање правила дефинисаних за ту намену и правила дефинисаних у оквиру овог поглавља, уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника.

Општа правила грађења:

- Грађевинска парцела за изградњу станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, је мин. површине 1500m² а мин. ширина уличног фронта парцеле је 20,00m.
- Индекс заузетости парцеле под објектима је максимално 40% у зависности од саобраћајних, техничких, технолошких и еколошких потреба, са процентом учешћа зеленила од минимално 20%. Приликом подизања заштитног зеленила неопходно је зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста; спратовност вегетације је обавезна и то комбинација жбуња и дрвећа; забрањено је коришћење инвазивних врста (циганско перије (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailantus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилванијски длакави јасен (*Eleagnus angustifolia*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна спреза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*)) и јестивих врста, а неопходно је обезбедити учешће аутохтоних врста трава, жбуња и дрвећа.
- Дозвољена спратност објекта је П.

3.5 ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ

Постојећи верски објекти се задржавају и могу се дограђивати, реконструисати и адаптирати у складу са просторним могућностима и условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Уз верски објекат, на парцели може постојати парохијски дом и објекти пратећих садржаја (стан и канцеларија, сала за састанке, продавница књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела, палионица за паљење свећа, звоник и слични сродни садржаји.

Нови верски објекти се могу градити и као компатибилна намена уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Индекс заузетости парцеле је до 40%.

У складу са врстом верске грађевине одредиће се висина нових објеката израдом Урбанистичког пројекта.

3.6 ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ

Постојећи стадион и пратећи спортски садржаји се задржавају и може се предвидети изградња, доградња, односно реконструкција спортских садржаја.

У намени, површине за спорт и рекреацију могу се градити објекти у складу са: посебним и општим условима и правилима грађења датих овим Планом у делу **1.3.3** у поднаслову спорт и рекреација.

3.7 ПОВРШИНЕ ЗА УТИЛИТАРНО ЗЕЛЕНИЛО

Пољопривреда је у насељу заступљена кроз агроеколошке површине – површине за утилитарно зеленило (у блоковима бр.: 33, 36, 38а, 38б, 39, 40, 44а, 44б, 52): воћњаци, повртњаци, виногради, баште и др. сличне површине. Могуће је формирање расадника који подлежу својим правилима садње за производни процес.

Ови простори су веома значајни за очување екосистема па у том смислу имају и важну еколошку функцију.

Врста и намена објеката који се могу градити и реконструисати под условима утврђеним планом

На утилитарним површинама могућа је изградња: стакленика и пластеника, објеката за гајење печурки, објекти за складиштење и прераду пољопривредних производа, одгајивачнице, објекти или постројења за производњу електричне енергије и/или топлотне енергије употребом обновљивих извора енергије (ОИЕ).

- **Стакленици и пластеници** су надкривени простори у оквиру којих се одвија узгој воћа, поврћа, цвећа и сл. Минимална удаљеност стакленика и пластеника од суседних парцела је 2,00 m.
- **Објекти за гајење печурки**, минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 2,00 m, а максимална спратност је П или По+П ако хидротехнички услови, односно, ниво подземних вода дозвољавају изградњу подрума.
- **Објекти за складиштење и примарну прераду пољопривредних производа**, објекти у којима се прерађују или складиште: индустријско биље, воће, поврће, лековито биље, зачини, цвеће и др. Под овим објектима се подразумевају: складишта пољопривредних производа (отворени, полуотворени, затворени објекти, надстрешнице, хале, хладњаче и сл.), сушнице, пушнице, оставе за алат и др. Спратност објекта је максимално П+Пк, могућа је и већа висина објекта из технолошких разлога. Дозвољена је изградња подрума уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- **Одгајивачнице паса и објекти за обуку и чување коља**—одгајивачнице и објекти морају бити одвојени од околине појасом зеленила одговарајуће ширине и високим зидом (око 2,50m). Величина простора по псу је 8,00m², за коње око 12-16,00m². Главни објекат је административна зграда, а пратећи објекти су: складишта хране, оставе, амбуланте, боксеви и други објекти у складу са важећим правилницима за ову област. Дозвољена спратност објеката је П. Највећи простор на парцели заузима полигон – осунчана травната површина са реквизитима за дресуру обуку: препреке, мердевине, тобогани, клацкалице, ринг за вежбање и простор за изложбе (или рекреативно јахање).

Врста и намена објеката који се не могу градити под условима утврђеним планом

У блоковима 38а, 38б, 39 и 40, који се налазе у небраћеном делу одбрамбене линије насипа, није дозвољена: нова изградња, промена намене постојећих објеката као и доградња.

У блоковима 38а, 38б, 39 и 40, који се налазе у небраћеном делу одбрамбене линије насипа, постојећи (затечени) објекти који су уписани у катастар непокретности могу се задржати и реконструисати уз услове и сагласност ЈП „воде Војводине“.

Општа правила изградње

У намени површина утилитарног зеленила могућа је изградња објеката према следећим урбанистичким параметрима:

- Минимална површина парцела за изградњу објеката је 800 m².
- Минимална ширина уличног фронта парцеле је 12,00m
- Максимални индекс заузетости је 30%.
- Приликом изградње објеката или постројења за производњу електричне енергије и/или топлотне енергије употребом обновљивих извора енергије (ОИЕ) максимални индекс заузетости је 70% рачунајући објекте и саобраћајно-манипулативне површине, максималне спратаности: високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк).
- Минимална удаљеност објеката од суседних парцела мора бити пола висине објекта, а не може бити мања од 2,00 m.
- Објекти у намени утилитарног зеленила морају имати прилаз са јавне саобраћајне површине, директно или индиректно. Ширина колског прикључка је 4,00m (могућност прикључења на некатегорисани пут). Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.
- Простор за паркирање се обезбеђује на сопственој парцели.
- Могуће је коришћење санитарне воде из водовода или сопственог бунара, одвод воде на водонепропусну септичку јаму, прикључак на ел. мрежу или сопствени електрични агрегат и сл. Уколико је неопходна комунална инфраструктура, за прикључење је неопходно прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.
- Ограде на парцели се постављају под следећим условима: ограда и стубови ограде морају бити на парцели, могу бити транспарентне, висине до 1,80m а капија се поставља са отварањем у оквиру сопствене парцеле. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру парцеле.
- Архитектонско обликовање објеката мора бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.

Уколико се утилитарне површине користе као обрадиве, неопходно је уз границе парцеле подизање високог заштитног зеленила ради спречавања загађења насеља од еолске ерозије и ношених честица пестицида. Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 50 %, ради очувања биодиверзитета аграрног и урбаног предела, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације.

Постојећи објекти се задржавају и може се дозволити реконструкција и доградња објеката за побољшање услова живота и рада, односно коришћења објекта, што подразумева повећање стамбене јединице - стамбеног простора за једну собу и санитарни чвор, као и реконструкција адаптација и санација објекта.

3.8 ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Социјално становање у оквиру Плана може се развијати у зони централних функција и на површинама за становање, поштујући правила уређења и грађења прописана за претежну намену.

За изградњу станова социјалног становања неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Основни урбанистички параметри:

- Минимална површина парцеле је 600m²; минимална ширина парцеле 15,00 m;
- Максимална спратност је П+1+Пк;
- Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%;
- Једно паркинг место на два запослена лица;
- Проценат учешћа зеленила је мин. 30%;

- Приликом планирања садржаја социјалног становања, може се предвидети више објеката на парцели.
- Водити рачуна да планиране стамбене јединице у оквиру једног објекта буду минимално 18m² нето површине/ једна стамбена јединица (збир нето површине просторија без лођа и тераса).

Димезионисање ових површина мора бити усклађено са нормативима и стандардима у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање (Сл. гласник РС, бр. 26/13).

3.9 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У СВИМ ЗОНАМА

- Посебни услови утврђени планом важе за све планиране намене.
- За изградњу објеката у зонама заштите и зонама ограничења неопходно је прибавити услове ималаца јавних овлашћења који су законом овлашћени да их прописују.
- У небрањеном подручју насеља (блокови: 38а, 38б, 39 и 40), за објекте који су затечени и уписани у катастар непокретности може се дозволити реконструкција уз услове и сагласност ЈП „Воде Војводине“.
- За сваку појединачну градњу на простору обухвата плана, неопходно је прибавити услове ималаца јавних овлашћења који су законом овлашћени да их прописују.
- Привремена грађевинска дозвола ће се издавати за објекте у складу са Законом о планирању и изградњи.
- Приликом изградње могућа је фазна односно етапна изградња и локацијским условима се може предвидети таква изградња.
- Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела које могу имати различиту намену, представља грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови.
- На кровним конструкцијама објеката могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и сл. водећи рачуна о укупном обликовању објекта.
- У зонама породичног становања када постојећа парцела нема директан приступ јавној саобраћајној површини, а постоји изграђен стамбени објекат, могуће је остварити индиректан приступ (приватан пролаз), ширине мин. 2,50m.
- Приликом издавања информације о локацији и локацијских услова, изградња, доградња и реконструкција могућа је и на постојећим грађевинским парцелама површине и ширине до 10 % мање од утврђене планом.
- Постојеће гараже не могу променити намену без обезбеђења довољног броја паркинг места на истој грађевинској парцели.
- За постојеће стамбене објекте који су грађени до усвајања предметног Плана, а у оквиру новог Плана се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити реконструкција и доградња објекта за побољшање услова живота и рада, односно, коришћење објекта што подразумева повећање стамбене јединице - стамбеног простора за једну собу и санитарни чвор. За остале објекте који су грађени до усвајања плана, а новим планом се налазе на површини предвиђеној за другу намену, може се дозволити доградња, реконструкција адаптација и санација објекта.
- На постојећим парцелама које немају директан приступ јавној саобраћајној површини, већ индиректно преко друге грађевинске парцеле, могућа је реконструкција, доградња, претварање таванског простора у поткровну етажу и подрумског простора у подрумску етажу, као и замена постојећих објеката.
- На постојећим парцелама које су изграђене више од прописаног индекса заузетости, могућа је реконструкција, претварање таванског простора у поткровну етажу и подрумског простора у подрумску етажу, као и замена постојећих објеката.
- На постојећим парцелама које су мање од утврђених правилима грађења и постоји изграђен објекат, могућа је реконструкција, претварање таванског простора у поткровну етажу и подрумског простора у подрумску етажу, замена постојећих објеката изградњом једног породичног објекта са једном стамбеном јединицом или једног

стамбено - пословног објекта са једном стамбеном јединицом у складу са прописаним правилима грађења.

- Замена објекта подразумева изградњу новог објекта чија површина основног габарита не може бити већа од површине основног габарита постојећег објекта.
- Сви постојећи прилазни путеви и саобраћајни прикључни изграђени у складу са условима и правилима се задржавају.
- Постојећи некатегорисани путеви користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.
- За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могућа је изградња у складу са Законом о планирању и изградњи, Правилницима и уредбама, иако нису дати у графичком прилогу.
- За постављање дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже могуће је издавање решења у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

4 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл гласник РС 101/15 и 95/2018 – др.закон и 40/2021).

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше и за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Саставни део документације овога плана је Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта подземних вода у општини Зрењанин – насеље Чента „ТЕХНОХИДРОСФЕРА“ ДОО за студије, истраживање, пројектовање и инжењеринг, из Беочина У-07/16 од 04.04.2016.године, са дефинисаним геолошким и хидролошким карактеристикама насеља Чента.

5 ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Настале промене су углавном промене произашле из усаглашавања детаљних намена простора, као и:

- проширење гробља у функцији „Заједничко гробље“, решавања статуса гробља „Старо гробље“, и формирање нове локације за гробље;
- формирање површина утилитарног зеленила на пољопривредним површинама у грађевинском подручју, уместо становања;
- дефинисање површина за остале комуналне делатности (бунари и водоторањ);
- формирање нове парковске површине;
- формирање јавних површина /улица;
- примена свих услова заштите простора;
- заштита одбрамбене линије насипа.

Табела: Остварени урбанистички параметри и капацитети у обухвату плана:

	ПОСТОЈЕЋЕ	%	ПЛАНИРАНО	%	ПРОМЕНА %
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ					
јавне површине	59.44	15.23	60.45	15.31	+0.08%
објекти јавне намене	0.87	0.22	0.87	0.22	-
парковско зеленило	0.72	0.19	0.90	0.22	+0.03%
заштитно зеленило	27.07	6.94	15.95	4.04	-2.79%
спорт и рекреација	1.21	0.31	0.99	0.25	-0.06%
комуналне површине-гробља	1.19	0.30	1.76	0.45	+0.15%
остале комуналне површине	-		0.45	0.14	+0.14%
водене површине	6.3	1.62	-		-1.62%
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА					
становање	244.48	62.67	236.98	60.03	-2.64%
комерцијалне и производне делатности	4.89	1.25	4.89	1.24	-0.01%
утилитарно зеленило	42.99	11.01	61.42	15.54	+4.53%
станица за снабдевање горивом	0.03	0.007	0.03	0.007	-
заштитно зеленило	-	-	9.07	2.30	+2.3%
верски објекти	0.98	0.25	0.98	0.25	-
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	390.17		394.74		
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	-		7.12		
ОБУХВАТ ПЛАНА	390.17		401.86		

РЕГИСТАР ПОЈМОВА

Наведени појмови се користе и дефинишу овим Планом а служе и као основ за дефинисање и примену појмова у плановима хијерархијски нижег реда.

породично становање је становање у стамбеним објектима/зградама које имају до три стамбене јединице у укупно два главна објекта на парцели/комплексу, који могу бити комбинованих намена, у зависности од урбанистичке целине где се налазе или су планирани за изградњу.

објекат јесте грађевина спојена са тлом, изведена од сврсисходно повезаних грађевинских производа, односно грађевинских радова, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде и инжењерски објекти и сл.), који може бити подземни или надземни.

индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. Хоризонтална пројекција изграђеног или планираног објекта се посматра у габариту парцеле, односно сви испусти чија хортизонтална пројекција прелази ван граница парцеле, не улази у индекс заузетости.

етажа је део објекта, односно простор између два узастопна готова пода, међуспратне конструкције, или између готовог пода и крова.

Код објеката у којима је заступљено породично становање, минимална светла висина етаже за становање је 2,40m.

светла висина етаже или чиста висина је растојање између коте готовог пода етаже и плафона етаже.

конструктивна висина етаже је растојање између кота међуспратних конструкција две узастопне етаже.

спратна висина је растојање између кота готовог пода две узастопне етаже.

висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

подрумска етажа (По) представља етажу која је укопана у тло, а која може да се налази изнад околног терена максимално 0,90 m. Подрумска етажа има прописану висину за одређену намену (min. 2,20 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава. Подрумске етаже се користе као гаража и/или су у функцији помоћних просторија (нпр. магацини) у објекту.

сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, а која може да се налази изнад околног терена максимално $\frac{1}{2}$ спратне висине (односно максимално до 1,50m).

приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти до 1,20m од коте терена, прописане висине за одређену намену, минималне висине 2,60 m за становање.

високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума или изнад нивоа терена и налази се на коти максимално 1,50 m изнад коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,60 m за становање.

спратна етажа-спрат (1,2,...) је етажа изнад приземне етаже тј. високог приземља, прописане минималне светле висине за одређену намену.

галерија (Га) је отворена или полуотворена етажа, визуелно сагледива са ниже етаже у оквиру које се изводи и са прописаном минималном светлом висином према намени. Површина етаже испод галерије мора имати прописану минималну светлу висину према намени. Галерија се може планирати у оквиру сваке етаже која задовољава прописану светлу висину простора за одређену намену као и других прописаних услова висине укупног објекта. Када се галерија налази испод косог крова, етажа галерије може имати наиздак максималне висине 1,60m, тј. минималну прописану светлу висину према намени над ивицом готовог пода. Површина галерије не може бити већа од 50% површине ниже етаже.

мезанин (М) је отворена или затворена међуетажа, тј. отворена или затворена међуетажа између две или више (нижих или виших) спратних етажа. Површина мезанина као међуетаже не може бити већа од 50% површине ниже етаже.

Мезанин као међуетажа може се планирати ако задовољава прописану светлу висину простора за одређену намену као и других прописаних услова висине укупног објекта.

поткровље (Пк) је последња корисна етажа која се налази испод кровних равни косог крова.

Висина назидка поткровне етаже је максимално 1,60m од коте готовог пода до тачке пресека назидка и косог плафона, мерена из унутрашњег простора, а зависи и од других прописаних услова висине укупног објекта.

Осветљење поткровља је кровним прозорима који прате кровне равни или вертикалним кровним бацама тако да заузимају максимално 50% кровне површине, тј. у складу са условима Завода за заштиту споменика у целинама и зонама под заштитом.

Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа од висинске коте слемена крова.

Поткровље је последња етажа изнад које се не могу формирати нове етаже а под поткровљем се подразумева и етажа која може имати два нивоа и формирати „дуплексе“. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља (степениште у оквиру „дуплекса“), формирају је кровне равни, нема назидак а осветљава се преко кровних прозора и не могу се предвидети кровне баце.

На забатним зидовима поткровља је могуће формирати фасадне отворе (прозоре/светларнике, балконска врата, лође и балконе уз поштовање прописаних удаљења од суседа). Поткровље има прописану минималну светлу висину за одређену намену, а мин. светле висине 2,40m за породично становање у делу који није под косином.

баца је посебна врста покривеног издвојеног дела крова и представља начин повећања корисног простора у поткровљу са постављањем вертикалног прозора. Баце могу бити разних облика.

повучена спратна етажа (Пс) је последња етажа изнад које се не могу формирати нове етаже, којој је фасадна раван повучена од предње и/или задње фасадне равни објекта минимално 1,80 m.

Уколико је парцела ограничена са две и више страна регулационом линијом (нпр. објекат је на углу улица), етажа се повлачи од фасадних равни објекта оријентисаних према јавној површини. Овај простор користи се као отворени простор, без могућности затварања. Наткривање се може предвидети максимално 50cm од фасадне равни повучене етаже.

Повучена спратна етажа има прописану минималну светлу висину за одређену намену, а са максималном висином од 4 m, мерено од коте готовог пода отвореног простора до коте венца повучене спратне етаже.

Када објекат има повучену етажу као последњу етажу, висина објекта је растојање од тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта (нулта кота) до коте венца ниже етаже, тј. до коте не транспарентне ограде терасе повученог спрата. Транспарентне стаклене и металне ограде, као и стубови тераса повучених етажа се не урачунавају у висину објекта.

таван је део објекта који се налази изнад последње етаже. То је простор испод кровне равни косог крова а не користи се као корисни простор зграде, тј. као етажа. Назидак може бити максимално висине 1,0 m од коте међуспратне конструкције.

Код објеката у којима је заступљено породично становање, таван може имати приступ из посебне просторије за смештај таванских степеница или помоћних просторија нпр. оставе, котларнице, гараже ходника или од споља.

За приступ тавану могуће је поставити стрмије таванске степенице или мердевине са суженим краковима и скромније обраде са размером пењања до 19/25 а ширине мање од 0,80m или покретне степенице – мердевине на склапање.

За осветљење и вентилацију тавана поставља се прозорски отвор величине до 1m².

фасадна раван објекта (фасадно платно) представља раван фасадног зида објекта, без препуста као што су: еркери, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова итд.

препусти су сви елементи архитектонског обликовања објекта који прелазе грађевинску линију тј. фасадне равни објекта (еркери, балкони, лође, улазне надстрешнице без стубова итд.).

Препусти на објекту могу прећи грађевинско-регулациону линију до 1,20 m на висини изнад 3,0m и на максимално 50% фасадне равни објекта (фасадног платна) у улицама које имају попречни профил већи од 18,00 m.

У улицама мање ширине од 18,00m препусти могу бити мање ширине, али не већи од 50cm, у зависности од осталих услова локалитета одређених даљом планском разрадом.

еркери су затворени препусти објекта, различитих облика у основи и изгледу.

балкони су, наткривени или ненааткривени отворени конзолно препуштени простори у односу на фасадну раван објекта.

лоће су увучени или делимично препуштени отворени простори у односу на фасадну раван објекта.

терасе су отворени наткривени или ненааткривени простори објекта који могу бити поплочане или бетониране површине уз објекат на тлу или изнад тла у нивоу приступне етаже или се налази на површини равног крова као кровна тераса.

Ако је тераса подигнута 0,90m и више од околног уређеног терена улази у габарит објекта заједно са спољним степеништем.

отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија удаљена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Свако степениште које савлађује висину од 0,90m и више, улази у габарит објекта.

трем је отворени наткривени простор уз објекат.

пасаж је пешачки пролаз кроз објекат на нивоу тла, који води до јавног или приватног јавно доступног простора.

суви пролаз је наткривени отворени простор хоризонталне комуникације пешачког тј. колског саобраћаја кроз објекат, на нивоу тла.

фасадни елементи као елементи пластике објекта могу да пређу фасадну раван, грађевинску односно регулационо-грађевинску линију максимално 0,50m.

венац је хоризонтални, истакнути елемент фасадног зида који може да наглашава спратове као подеони спратни венци и/или завршава објекат на горњем делу као кровни венац.

кота венца објекта је висинска кота на којој се налази венац објекта, крајња ободна линија фасадног платна (видљивог дела фасадног зида у односу на кровне равни и олучне хоризонтале) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За све појмове који нису наведени, важе појмови дати важећим Законима и Привилником.

СКРАЋЕНИЦЕ

ПГР	- план генералне регулације
ПДР	- план детаљне регулације
УП	- урбанистички пројекат
ЈП	- јавно предузеће
МЗ	- месна заједница
ЕД	- Електродистрибуција
ДСЕЕ	- дистрибутивна мрежа електричне енергије
ППОВ	- постројење за пречишћавање отпадних вода
ГМРС	- главна мерно-регулациона станица
МРС	- мерно-регулациона станица
РБС	- радио –базна станица
ТС	-трафо станица
РТС	-разводна трафо станица
СТС	-стубна трафо станица
МБТС	-монтажно-бетонска трафо станица
КДС	-кабловско-дистрибутивни систем
ОИЕ	-обновљиви извори енергије