

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ**  
**ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ**

<b>Број 12</b>	<b>Нови Бечеј 02.08.2013. године</b>	<b>година XLVIII</b>
----------------	--------------------------------------	----------------------

На основу члана 35. став 7. и члана 215. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС) и члана 35. тачка 5. Статута Општине Нови Бечеј ("Службени лист Општине Нови Бечеј", број 9/08), Скупштина Општине Нови Бечеј на 12 седници 02.08.2013. године, доноси

**ПЛАН**  
**ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 185**

I

Усваја се План детаљне регулације Блока 185 у Новом Бечеју (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Блока 185 у Новом Бечеју ("Службени лист Општине Нови Бечеј", број 10/2010, 12/2010, 12/2011) .

II

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „ Службеним листу Општине Нови Бечеј“

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ

Број: II 02-350-19/2013  
Дана: 02.08.2013. године  
Нови Бечеј

Председник  
Скупштине општине  
Саша Максимовић с.р.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ДЕЛА БЛОКА 185 У НОВОМ БЕЧЕЈУ**

**Инвеститор:** Општина Нови Бечеј,  
ул. Жарка Зрењанина бр. 8  
Нови Бечеј

**Број техничке документације: 138-4/13**

**Нови Бечеј, април 2013. године**

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:** ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА БЛОКА 185 У НОВОМ БЕЧЕЈУ

**НАРУЧИЛАЦ:** Општина Нови Бечеј,  
ул. Жарка Зрењанина бр. 8  
Нови Бечеј

**ИЗВРШИЛАЦ:** **ДП-ИНГ Д.О.О.**  
Предузеће за урбанизам, пројектовање и инжењеринг  
Нови Бечеј, ул. Револуције 4а  
Tel/fax: 023-775-120  
E-mail: doodping@gmail.com

**РУКОВОДИЛАЦ****ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Јасмина Бобић, дип. инж. арх.

---

**РАДНИ ТИМ:**

Јасмина Бобић, дипл. инж. арх.

Ивана Терзић дипл. инж. арх.

Љубица Гајевић дипл. инж. арх.

Предраг Драгић дипл. инж. саоб.

Александра Самоловчев, дипл. инж. саоб.

Милица Живановић, дипл. инж. грађ.

Лидија Драгић, дипл. инж. грађ.

Ласло Палинкаш, апс.г.ф.

За „ДП-ИНГ“ доо:

Предраг Драгић

**Нови Бечеј, април 2013. Године**

**САДРЖАЈ**

<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b> .....	<b>5</b>
<b>ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>ДЕЛА БЛОКА 185 У НОВОМ БЕЧЕЈУ</b> .....	<b>6</b>
<b>УВОД</b> .....	<b>397</b>
<b>А) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ</b> .....	<b>397</b>
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА .....	397
1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....	397
1.2. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА .....	10
<b>Б) ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	<b>11</b>
<b>І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> .....	<b>11</b>
1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА .....	11
1.1. Граница обухвата плана .....	11
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ .....	13
2.1. Зоне у оквиру површина јавне намене .....	13
2.1.1. Зона уличних коридора са инфраструктурним садржајима .....	14
2.1.2. Зона саобраћајног коридора .....	15
2.1.3. Зона водног земљишта .....	15
2.2. Зоне у оквиру површина осталих намена .....	16
2.2.1. Зона породичног становања .....	16
2.2.2. Спортско-рекреативно-туристичка зона .....	16
2.2.3. Зона фудбалског стадиона .....	17
2.2.4. Зона стамбено-пословне намене .....	17
2.2.5. Зона пословне намене .....	17
3. БИЛАНС ПОВРШИНА .....	18
4. НИВЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	19

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	19
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	22
4.3. ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА)	22
4.4. СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПО ВЛАСНИЧКОЈ СТРУКТУРИ	23
4.5. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ БИЛАНСА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	24
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	27
6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	27
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	27
6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	28
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	29
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	29
6.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	30
6.6. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	30
7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	31
7.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	31
7.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	31
8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	34
9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	35
10. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ	36
11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	36
<b>II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	<b>37</b>
1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	37
1.1. ЗОНА УЛИЧНИХ КОРИДОРА СА ИНФРАСТРУКТУРНИМ САДРЖАЈИМА	37
1.1.1. Саобраћајна инфраструктура	37
1.1.2. Водопривредна инфраструктура	38
1.1.3. Телекомуникациона инфраструктура	39
1.1.4. Електроенергетска инфраструктура	40
1.1.5. Гасоводна инфраструктура	41
1.1.6. Зеленило	41
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	43
2.1. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	43
2.2. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧКА ЗОНА	46
2.3. ЗОНА ФУДБАЛСКОГ СТАДИОНА	48
2.4. ЗОНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ НАМЕНЕ	49
2.5. ЗОНА ПОСЛОВНЕ НАМЕНЕ	53
3. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	57
3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	57
3.2. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА	57
3.3. ПРАВИЛА ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	59
3.4. ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	61
3.4.1. Саобраћајна инфраструктура	61
3.4.2. Водопривредна инфраструктура	61
3.4.3. Електроенергетска инфраструктура	63
3.4.4. Телекомуникациона инфраструктура	63
3.4.5. Гасоводна инфраструктура	63
3.5. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	64
<b>ГРАФИЧКИ ДЕО</b>	<b>65</b>
1. Извод из Генералног плана Новог Бечеја – положај локације у ширем окружењу Р 1:10 000;	65
2. Катастарско-топографска карта са границом обухвата плана и грађевинског подручја Р 1:2 000;	65
3. Постојећа функционална организација са претежном наменом простора Р 1:2 000;....	65
4. Планирана функционална организација са претежном наменом простора Р 1:1 500; ..	65
5. Регулационе линије јавних површина и грађевинске линије објеката Р 1:1 500; .....	65
6. Саобраћајна инфраструктура са нивелационим решењем Р 1:2 000;.....	65
7. Мрежа гасоводне и водопривредне инфраструктуре Р 1:2 000; .....	65
8. Мрежа и објекти електроенергетске и електронске инфраструктуре Р 1:2 000;.....	65
9. Карактеристични попречни профили улица Р 1:150; .....	65

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

#### **ДЕЛА БЛОКА 185 У НОВОМ БЕЧЕЈУ**

##### **УВОД**

Основни циљ израде Плана детаљне регулације дела блока 185 у Новом Бечеју јесте стварање коначног планског документа (Плана детаљне регулације дела блока 185 у Новом Бечеју) као основ за наменско коришћење Планом обухваћеног простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу планираних садржаја. Као основно опредељење су испоштоване одреднице Генералног плана Новог Бечеја („Службени лист општине Нови Бечеј”, бр.12/2005 и 19/2006), који представља плански документ вишег реда, а којим је прописана даља урбанистичка разрада предметног подручја.

План је израђен на основу Одлуке Скупштине општине Нови Бечеј број: II 02-305-20/2012, од 24.10.2012. године, о изради Плана детаљне регулације дела блока 185. у Новом Бечеју („Службени лист Општине Нови Бечеј” бр. 10/2010, 12/2010 и 12/2011) и усвојеног Концепта плана детаљне регулације дела блока 185 у Новом Бечеју, чија је стручна контрола извршена на 117. седници Комисије за планове општине Нови Бечеј. У план су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предизећа и других надлежних институција. План детаљне регулације дела блока 185 у Новом Бечеју је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије” бр. 72/2009, 81/2009-исправак, 64/2010-одлука УС и 24/2011) и члановима 29. и 33. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник Републике Србије”, бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011).

Планом је дефинисана претежна намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне према урбанистичким и другим показатељима, одређене су површине јавне намене које су дефинисане регулационим линијама, дефинисане су грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила уређења и грађења по зонама, мере и услови заштите, као и спровођење Плана. Подручје за које се израђује предметни План детаљне регулације дела блока 185. у Новом Бечеју се налази у југо-западном делу грађевинског подручја насеља Нови Бечеј, уз обалу реке Тисе и канала ДТД Банатска Паланка-Нови Бечеј и обухвата, како део приобаља са стране реке Тисе и поменутог канала, тако и део речне и каналске акваторије. Укупна површина у оквиру обухвата Плана износи приближно 29.5 ха. Планом је обухваћен већи део блока 185. и део блока 184.

##### **А) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

#### **ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА**

##### **ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

###### **ОБУХВАЋЕН ДЕО ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Планом је обухваћено грађевинско подручје које се налази у катастарској општини Нови Бечеј, ограничено објектима намене једнопородичног становања са северне стране, пловним каналом хидросистема ДТД (Банатска Паланка - Нови Бечеј ) са јужне стране, реком Тисом са западне стране, према урбаној структури насеља (са источне стране), Улицом Миливоја Калезића, и државним путем **1.Б реда бр.19**. Укупна површина у оквиру обухвата плана износи приближно 29.5 ха и претежно је намењена активностима туристичких и спортско-рекреативних садржаја са пратећим садржајима, становњу и пословању.

## НАМЕНА ПОВРШИНА И ВРСТА ИЗГРАДЊЕ

Постојећу намену простора претежно чине неизграђене површине, тј:

- 1. Зона зелених површина**, делом јавна, а делом у приватном власништву, са растињем, жбуњем, шибљем, природно или плански формираним шумама. Плански су сађена стабла тополе уз канал ДТД, док су остале површине под шумом природно формиране и сачињене од мешовитих четинарских и листопадних сорти. Приближна површина ове намене је 82199m<sup>2</sup> (8ha 21a 99m<sup>2</sup>);
- 2. Зона спорта и рекреације** представља комплекс са фудбалским тереном, трибинама, угоститељским објектом и паркингом. Приближна површина износи 41632 m<sup>2</sup> (4 ha 16a 32 m<sup>2</sup>);
- 3. Зона породичног становања** обухвата површину од приближно 3363 m<sup>2</sup> (33a 63 m<sup>2</sup>) и чини је пет парцела са слободностојећим породичним објектима спратности до Пр+Пк (приземље и поткровље) и помоћним објектима у задњем делу парцеле;
- 4. Радну зону** чине објекти производног комплекса млекаре а.д. „Млекопродукт“ из Зрењанина, који тренутно нису у погону, а у другом делу ове зоне се налази магацин. Приближна површина радне зоне износи 17045 m<sup>2</sup> (1ha 70a 45m<sup>2</sup>);
- 5. Зона водног земљишта** обухвата одбрамбени насип од високих вода реке Тисе дуж акваторије реке Тисе и канала ДТД, акваторију реке Тисе и канала ДТД, објекте ЈВП „Воде Војводине“ са ограђеним припадајућим земљиштем и делом одбрамбеног насипа од високих вода реке Тисе. Површина под насипом приближно износи 39919 m<sup>2</sup> (3ha 99a 19m<sup>2</sup>), површина под Објектима ЈВП „Воде Војводине“ 22008m<sup>2</sup> (2ha 20a 8m<sup>2</sup>), површина акваторије реке Тисе у оквиру обухвата плана износи 48351m<sup>2</sup> (4ha 83a 51 m<sup>2</sup>), а дела канала ДТД 22413m<sup>2</sup> (2ha 24a 13 m<sup>2</sup>);
- 6. Зона саобраћајног коридора ЈП „Путеви Србије“** са зоном реконструкције, заштите и одржавања обухвата део државног пута 1Б реда бр.19 и раскрсницу са кружним током саобраћаја на истоименом путу на коју се прикључује обилазница око Новог Бечеја. Површина ове зоне износи 14018 m<sup>2</sup> (1ha 41a 18m<sup>2</sup>);

## ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОРИ

И САДРЖАЈИ У ОКВИРУ ЊИХ

**Саобраћајна инфраструктура**

У оквиру граница обухвата плана се налази државни пут 1.Б реда бр.19 са раскрсницом са кружним током саобраћаја, на коју је прикључена обилазница око Новог Бечеја. Поменути државни пут је регионалног значаја и истовремено то је саобраћајница којом се друмским саобраћајем приступа у Нови Бечеј из правца југа. Како се налази у оквиру обухвата плана, постоје могућности директног приступа предметне локације на примарну путну мрежу, тачније саобраћајницу 1.Б реда у систему Пuteва Србије.

Саобраћајни приступ предметној локацији је могућ приступним насељским саобраћајницама (УЛ. Сточни трг, Ул. Стевана Дороњског, Ул. Артиљеријских бригада, Ул. Марка Перичина Камењара) које воде до сабирне насељске саобраћајнице, Улице Миливоја Калезића.

На одбрамбеном насипу од високих вода, са стране реке Тисе до објеката ЈВП “Воде Војводине” се налази асфалтирана саобраћајница мешовитог карактера која је намењена возилима радно инспекционе службе, пешацима, бициклистима и моторним возилима. Од објеката ЈП “Воде Војводине” одбрамбеним насипом дуж канала ДТД се налази земљана радно инспекциона стаза. Не постоје изграђене и јасно саобраћајно дефинисане бициклистичке и пешачке стазе.

**Водопривредна инфраструктура*****Водовод***

Водоводна мрежа у улици Миливоја Калезића је димензија  $\varnothing 90$  а у улици Марка Перичина Камењара димензија  $\varnothing 75$ , где се из претходно поменуте улице према објектима ЈВП “Воде

Војводине" грана траса водовода  $\varnothing 63$ . У улици Артиљеријских бригада водоводна мрежа је димензија  $\varnothing 75$ . Из улице Миливоја Калезића постоји вод ка стадиону  $\varnothing 63$ .

### ***Атмосферска канализација***

У оквиру обухвата плана не постоји затворен цевни канализациони систем. Површинске воде се природним падом, у зависности од морфологије терена, сливају ка отвореним каналима за одвођење атмосферских вода.

### ***Фекална канализација***

У оквиру обухвата плана не постоји фекална канализација осим у споредним улицама које излазе на улицу Миливоја Калезића: улица Стевана Дороњског, улица Артиљеријских бригада и улица Марка Перичина Камењара. Даље, из ових улица, канализациона мрежа се из насеља протеже испод улице Иве Лоле Рибара ка улици Речо Антала и даље до пречистача отпадних вода.

### **Електроенергетска инфраструктура**

На предметној локацији у правцу пружања канала ДТД на одстојању приближно од 90м се налази електро-енергетски вод од 35 kV. Паралелно са улицом Марка Перичина Камењара, са стране насеља, ка атмосферском каналу се налази мешовити вод (20 kV и 0,4 kV), који се грана у правцу простирања државног пута до трафо станице. У улици Милана Калезића, од трафо станице дуж фудбалског стадиона постоји подземни електроенергетски вод од 20 kV .

### **Термоенергетска инфраструктура**

На предметној локацији нема изведених инсталација даљинског система грајања.

### **Телекомуникациона инфраструктура**

На предметној локацији постоји оптички кабл испод државног пута 1.Б реда бр.19, као и месна ТТ мрежа у улици Миливоја Калезића, даље ка објектима ЈВП "Воде Војводине", из улице Миливоја Калезића се грана у бочне улице. Месни ТТ кабл постоји паралелно са државним путем, на прописаном одстојању.

### **Гасоводна инфраструктура**

У улицама Артиљеријских бригада и Марка Перичина Камењара се налази гасовод  $\varnothing 40$ . Из улице Миливоја Калезића постоји гранање за потребе објеката ДТД-а и то димензија  $\varnothing 25$ .

### **Стање зеленила**

Зелене површине у оквиру обухвата плана чине травнате површине са растињем, жбуњем, шибљем, природно или плански формираним шумама. Плански су сађена стабла тополе уз канал ДТД (Банатска Паланка - Нови Бечеј), док су остале површине под шумом природно формиране и сачињене од мешовитих сорти листопадног и четинарског дрвећа у приватном и државном власништву.

### **Стање животне средине**

Предметна локација се налази у насељеном подручју, али без већих загађивача ваздуха. У оквиру обухвата Плана се налази акваторија реке Тисе и канала из система ДТД на чијем делу се не врши упуштање отпадних вода, тј. нема већих загађивача у непосредној околини. Пошто не постоји фекална канализација, преко септичких јама приватних домаћинстава, а системом подземних вода могуће постојање загађења. На овом простору није вршено испитивање загађености земљишта, па се не може говорити о конкретним подацима. Комунална бука је присутна из правца државног пута 1.Б 19.

Од просторних целина од значаја за очување биолошке разноврсности у оквиру обухваћеног подручја налази се еколошки коридор уз реку Тису и регионални коридор уз деоницу Канала ДТД (Банатска Паланка - Нови Бечеј).

Тиса и њен обалски појас са насипом је еколошки коридор од међународног значаја утврђен Уредбом о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС" бр. 102/2010 од 30.12.2010. године) и Регионалним просторним планом АП Војводине ("Службени лист АП Војводине" бр. 22, од 14.12.2011. године).

У непосредној близини предметне локације се налази евидентиран археолошки локалитет са садржајем из античког и средњевековног периода.

### **КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

Зона уз обалу реке Тисе и канала ДТД (Банатска Паланка - Нови Бечеј) у југо-западном делу насеља, којој припада и предметни блок 185. представља подручје са значајним просторно-развојним могућностима од великог значаја за насеље. Овај простор представља једну од зона са потенцијалом да у будућности буде то у пуном свом капацитету, кроз уређење и изградњу планираних садржаја у функцији спорта и рекреације, туризма, угоститељства и пословних садржаја, а све у сврху економског развоја насеља, одмора и рекреације становништва.

Циљ израде Концепта плана су израда планског документа којим би се дефинисали услови за регулацију, уређење и изградњу планираних садржаја, као и преиспитивање могућности и ограничења за изградњу предвиђених садржаја.

Планом су дефинисани: површине јавне намене и претежна намена површина са поделом на грађевинске зоне. У оквиру површина јавне намене дефинисани су улични коридори, оријентациони капацитети и мрежа јавне инфраструктуре.

## **Б) ПЛАНСКИ ДЕО**

### **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА**

##### ***Граница обухвата плана***

Подручје за које се израђује предметни план се налази у југо-западном делу грађевинског подручја насеља Нови Бечеј, уз обалу реке Тисе и канала ДТД (Банатска Паланка - Нови Бечеј), и обухвата, како део приобаља, тако и део речне и каналске акваторије у површини од приближно 29.5 ха. Планом је обухваћен већи део блока 185. и део блока 184.

##### **Опис границе обухвата плана**

Почетна тачка границе обухвата плана детаљне регулације, **тачка број 1**, дефинисана је као југоисточно теме парцеле број 6444/11.

Од тачке број 1 граница иде у правцу северозапада границом парцеле број 21557, у дужини од око 90м, до **тачке број 2** која је дефинисана као петомеђа парцела 21557, 6443/11, 6547, 6476/19 и 24520.

Од тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу североистока границом између парцела број 24520 и 6547, у дужини од око 27м, до **тачке број 3** дефинисане као четворомеђа парцела број 6547, 6563, 6442 и 24520.

Од тачке број 3 граница се ломи иде у правцу југоистока међном линијом парцеле 24520, у дужини од око 60м, до **тачке број 4** која је дефинисана као четворомеђа парцела 6441/2, 21049/2, 21043/3 и 24520.

Од тачке број 4 граница наставља у правцу правцу југоистока границом између парцела 21043/3 и 21049/2, у дужини од око 94м, до **тачке број 5** која је дефинисана као четворомеђа парцела 21049/2, 21049/1, 21043/1 и 21046/2.

Од тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу југозапада границама између парцела 21043/3 и 21043/1, 21046/2 и 21046/1, 21043/3 и 21043/2, 21047/2 и 21047/1, и 21048/2 и 21048/1, у дужини од око 133м, до тачке број 6, која је дефинисана као тромеђа парцела 21048/1, 21048/2 и 23515/2.

Од **тачке број 6** граница иде у правцу југоистока у дужини од око 75м, правцем нормалним у односу на осовину канала ДТД, секући парцелу 23515/2, до тачке број 7 која је дефинисана као тачка пресека овог правца и осовине канала ДТД.

Од **тачке број 7** граница се ломи и иде у правцу запада осовином канала ДТД (парцелом број 23515/1), у дужини од око 931м, секући парцеле број 23515/2, 23505/2 и 23505/1, до **тачке број 8** која је дефинисана као пресечна тачка осовине канала ДТД и западне границе парцеле број 23505/1 ( граница између КО Нови Бечеј и КО Бечеј на реци Тиси).

Од тачке број 8 граница се ломи и иде у правцу севера западном границом парцеле број 23505/1 и 6500 (граница између КО Нови Бечеј и Бечеј на реци Тиси), до **тачке број 9** која је дефинисана као тачка пресека западне границе парцеле 6500 и правца управног на ову границу повученог из тромеђе парцела 6499/1, 6031 и 6033.

Након тачке број 9 граница се ломи за 90° и иде у правцу истока, пресецајући парцеле 6500 и 6499/1, до **тачке број 10** која је дефинисана као тромеђа парцела 6499/1, 6031 и 6033.

Од тачке број 10 граница се ломи и иде у правцу североистока међном линијом парцеле 6033, а затим се по међи исте парцеле ломи у правцу југоистока и иде до **тачке број 11** која је дефинисана као тромеђа парцела 6034/1, 6033 и парцеле улице Сточни трг.

Од тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу североистока, северозападном међном линијом парцеле број 6034/1, до **тачке број 12**, која је дефинисана као тромеђа парцела 6034/1, 6033 и улице Сточни трг.

Од тачке број 12, граница се ломи и иде североисточном међном линијом парцеле 6034/1, до **тачке број 13** дефинисане као четворомеђа парцела 6034/1, 6034/2, 6037/1 и 6037/2.

Након тачке број 13 граница наставља у правцу југоистока, североисточном међном линијом парцеле број 6034/2, до **тачке број 14** која представља тромеђу парцела 6034/2, 6492/1, 6490/11 и 6490/11.

Од тачке број 14, граница се ломи и иде у правцу југозапада, југоисточном међном линијом парцеле 6034/2, до **тачке број 15** која је дефинисана као четворомеђа парцела 6034/2, 6492/1, 6490/11 и 6487/12.

Од тачке број 15 граница се ломи и иде североисточном међном линијом парцеле 6487/12, до **тачке број 16** која је дефинисана као тромеђа парцела 6487/12, 6486/13 и 6484.

Од тачке број 16 граница наставља у правцу југоистока, пресецајући парцелу 6484, те долази до **тачке број 17** која је дефинисана као тромеђа парцела 6484, 6483/3 и 6483/7.

Након тачке број 17 граница наставља у правцу југоистока, североисточним међним линијама парцела 6483/7, 6461/4 и 6456/1, до **тачке број 18** која је дефинисана као тромеђа парцела 6456/1, 6455/7 и 21557.



Након тачке број 18 граница иде у правцу североистока међном линијом парцеле 21557, до почетне тачке описа, тачке број 1.

#### Границе обухвата плана преко координата преломних тачака:

бр.тачке прелома	координата <b>x</b>	координата <b>y</b>
<b>1</b>	7433576.1027	5049478.3206
<b>2</b>	7433548.0083	5049564.0556
<b>3</b>	7433561.9648	5049585.4237
<b>4</b>	7433609.9453	5049548.9935
<b>5</b>	7433688.5362	5049497.5579
<b>6</b>	7433678.2759	5049366.0259
<b>7</b>	7433696.3140	5049294.1374
<b>8</b>	7432775.9342	5049339.3819
<b>9</b>	7432818.2325	5049835.5506
<b>10</b>	7432932.2305	5049851.9982
<b>11</b>	7433078.6045	5049852.0908
<b>12</b>	7433113.3853	5049868.7469
<b>13</b>	7433139.7637	5049804.3822
<b>14</b>	7433144.1560	5049793.4625
<b>15</b>	7433127.7462	5049788.9041
<b>16</b>	7433163.3280	5049636.7783
<b>17</b>	7433166.8006	5049619.7335
<b>18</b>	7433229.8319	5049379.9365

#### ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ

Према основној намени грађевинско земљиште обухваћено обухватом Плана се дели на следеће функционалне зоне:

##### ***Зоне у оквиру површина јавне намене***

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене и јавне површине чије је коришћење од општег интереса. Ове површине, односно земљиште, одређује се за грађевинско земљиште јавне намене, ако је у државној својини, односно после његовог прибављања у државну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији. У оквиру површина јавне намене на предметном подручју се издваја неколико зона.

- Зона уличних коридора са инфраструктурним садржајима
- Зона саобраћајног коридора
- Зона водног земљишта

##### **Зона уличних коридора са инфраструктурним садржајима**

###### **Саобраћајна инфраструктура**

Зона уличних коридора обухвата саобраћајни коридор сабирне насељске саобраћајнице, саобраћајни коридор приступне насељске саобраћајнице, пешачке, бицикличке, колско-пешачко-бицикличке саобраћајнице и радне стазе за одржавање атмосферских канала. Поред саобраћајних коридора у оквиру инфраструктурних садржаја, у оквиру јавних површина се налазе

отворени канали са зацевљеним деоницама за одвођење атмосферских вода (посебно наведени као део инфраструктурног система који заузима знатну површину) и остали инфраструктурни садржаји.

На површинама постојећих земљаних саобраћајница потребно је пројектовати и изградити савремене саобраћајнице са одговарајућим коловозним застором од асфалта. Саобраћај се има решавати и ускладити одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом са режимом саобраћаја у околним улицама са којима се планиране саобраћајнице укрштају или се прикључују на њих.

Поред реконструкције постојећих саобраћајница, предвиђена је изградња приступних саобраћајница- Улица 1 и Улица 2. Из правца саобраћајнице Улица 2, постоји могућност прикључивања на државни пут 1.Б реда бр.19 преко раскрснице са кружним током саобраћаја. Из правца улице Миливоја Калезића обезбеђен је приступ на одбрамбени насип за возила ДТД-а. Долма уз реку Тису и долма уз Канал ДТД су повезане пешачким и бицикличким саобраћајем преко одвојених саобраћајница за ту врсту саобраћаја или саобраћајницама са мешовитим или режимским саобраћајем. Посебно је потребно установити режимски саобраћај на саобраћајним површинама које се налазе на одбрамбеном насипу.

Улични коридори су довољно широких регулација да обезбеде простор за изградњу и реконструкцију коловоза, пешачких и бицикличких стаза, као и свих видова комуналне инфраструктуре: водовода, канализације атмосферских и отпадних вода, гасовода, електроенергетске и електронске мреже. Све слободне (неизграђене) површине уличних коридора биће адекватно уређене и озелењене.

На површини јавне намене није планиран стационарни саобраћај, он ће се решавати у оквиру грађевинских парцела друге намене и у зависности од планираних садржаја и капацитета.

У оквиру уличних коридора потребна је изградња и комплетно опремање саобраћајница са елементима који ће обезбедити неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. Утврђена је потреба за ширином саобраћајница од 6,0 и 5,5 m, узимајући у обзир планиране садржаје и њихове саобраћајне захтеве.

За ову зону у оквиру обухвата Плана је намењено 3,87 ha.

### **Водопривредна инфраструктура**

У оквиру појаса регулације посебно је издвојена водопривредна инфраструктура која заузима одређену површину, а то су отворени канали за одвођење атмосферских вода и који као такви захтевају додатну површину за одржавање, а то су радне стазе.

### **Зелене површине у оквиру појаса регулације**

Зелене површине у оквиру Плана нису заступљене као посебна зона, већ се налазе у оквиру уличних коридора или других зона и заступљене су као:

Појас заштитног зеленила је планиран на јавној површини поред државног пута 1.Б реда бр.19 у појасу ширине минимум 21,0m. Потребно је формирати вишеспратно заштитно зеленило са учешћем лишћара од минимум 50%. Дрвеће и засад поред јавних путева подићи тако да не омета прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност у саобраћају. Појас заштитног зеленила уз државни пут 1.Б реда бр.19 износи приближно 0,21ha.

Парковско зелнило формирати на планираној површини, тако да линијско зеленило-дрворед буде формиран ка страни према одбрамбеном насипу, као заштитно зеленило. Парковску површину опремити неопходним мобилијаром (између осталог, паркиралиште за бицикле) и инфраструктуром. Површина која је планирана за формирање парковског зеленила износи приближно 0,17 ha.

Улично зеленило чине травнате површине, дрвореди, жбунасте формације у оквиру уличних коридора и осталих површина јавне намене у склопу којих се налазе прилази парцелама, тротоари, инфраструктурни објекти и улични мобилијар. Могу садржати дрвореде аутохтоних листопадних врста дрвећа на јавним површинама где довољна ширина уличног фронта то дозвољава.

### **Зона саобраћајног коридора**

У оквиру ове зоне се налази државни пут 1.Б реда бр.19 са зоном реконструкције, заштите и одржавања, на коме се налази раскрсница са кружним током саобраћаја, на који се прикључује обилазница око Новог Бечеја.

За ову зону у оквиру обухвата Плана је намењено 1,4ha.

За ову зону Планом неће бити дефинисана правила уређења и грађења, она ће се одређивати у договору са надлежним јавним предузећима у тренутку када дође до потребе за конкретно дефинисаном интервенцијом у оквиру ове зоне било од стране општинских власти, или на захтев инвеститора који су заинтересовани за суседну грађевинску зону спорта и рекреације.

### **Зона водног земљишта**

Одбрамбени насип од високих вода са водопривредним и другм инфраструктурним објектима, заправо и сам представља водопривредни објекат и има функцију заштите насеља Нови Бечеј од високих вода реке Тисе. Одбрамбени насип такође постоји и дуж обале канала ДТД (Банатска Паланка – Нови Бечеј). Било какво уређење и изградња на овом простору ће се одвијати у складу са условима надлежног водопривредног предузећа. За укрштање са одбрамбеним насипом потребно је тражити посебне услове.

Појас резервисан за радно-инспекциону стазу је континуално обезбеђен дуж одбрамбеног насипа са стране канала ДТД ( Банатска Паланка-Нови Бечеј ) у ширини од минимум 10,0m од доње ножице насипа са брањене стране.

Појас заштитног зеленила према одбрамбеном насипу на 10,0m од доње ножице насипа са брањене стране на деоници ДТД у ширини од 7,0m, формирати у циљу што бољег функционисања еколошког коридора уз канал. Појас заштитног зеленила формирати као континуирани појас вишеспратног зеленила аутохтоних врста и очувати приобалну вегетацију.

Заштитно зеленило има функцију заштите и поправљања микроклиматских услова, као и побољшања пејсажних и естетских вредности простора, што је у случају формирања туристичких и спортско-рекреативних садржаја, од изузетне важности.

Река Тиса представља специфичан простор који обухвата део речног корита и воду, дакле водно, а не грађевинско земљиште, тесно је функционално, обликовно и визуелно везана за остале намене у обухвату Плана својом диспозицијом и посебним захтевима у планирању приобаља. Планом обухваћен део реке Тисе је површине 4,83 ha.

У обухвату Плана је и део корита и водене површине канала хидросистема ДТД Банатска Паланка-Нови Бечеј, у површини од 2,19ha, који задржава постојећу ангажовану површину и функцију.

Укупно, за ову зону у оквиру обухвата Плана је намењено 13,52ha.

### **Зоне у оквиру површина осталих намена**

Површине остале намене у обухвату Плана су сврстане у пет грађевинских зона.

- Зона породичног становања
- Спортско-рекреативно-туристичка зона
- Зона фудбалског стадиона
- Зона стамбено-пословне намене
- Зона пословне намене

**Зона породичног становања**

Зона породичног становања се задржава на постојећим ангажованим површинама којима су додате још две неизграђене суседне парцеле, уз поштовање урбанистичких параметара прописаних за ову зону, односно тип становања. Поред становања у овој зони је дозвољено, у оквиру главних или у пратећим објектима, организовати услужне делатности. У оквиру ове зоне се налази укупно седам парцела којима се приступа са улице Миливоја Калезића. На пет парцела су изграђени породични стамбени објекти спратности П+Пк (приземље и поткровље).

За ову зону у оквиру обухвата плана је намењено 0,47 ха.

**Спортско-рекреативно-туристичка зона**

Спортско-рекреативно-туристичка зона (зона спорта и рекреације са туристичко-угоститељским и спортским објектима и спортским садржајем на отвореном), у оквиру обухвата Плана заузима површину од 3,47 ха. Предвиђена је на две локације, између планиране Улице 2, државног пута 1.Б реда бр.19 и канала ДТД, површине 2,8 ха и на суседној локацији између планиране Улице 2 и зоне становања, површине 0,68 ха.

У оквиру ове зоне планирана је изградња туристичко-угоститељских објеката (апартманског хотела, хостела, ресторани, кафеи), хале са базенима, пливачки, дечији, релаксациони и други базени са пратећим садржајима, тобогани са торњевима, стазе, "водопади", "брзаци", "тиха река", платои за сунчање, надстрешнице за засену, летње позорнице, спортски терени на отвореном (тенис, одбојка, одбојка на песку, кошарка, мини голф) и др.

У склопу зоне спорта и рекреације формирати уређене зелене површине, у виду форми пејзажних групација декоративног дрвећа и шибља, и травњака око планираних објеката, платоа и комуникација, а у складу са просторним могућностима, и минималним степеном озелењености 40% површине парцеле.

**Зона фудбалског стадиона**

У склопу овог комплекса поред постојећег фудбалског терена планирана је изградња терена за групне спортове, који могу бити функционално одвојени или мултифункционални. Зона фудбалског стадиона се планира на локацији која већ има ту намену, са задржавањем габарита постојећег фудбалског терена и могућношћу реконструкције и доградње у погледу капацитета трибина и квалитета простора. Планирати изградњу помоћног фудбалског терена, полигона за вежбање на отвореном и сличним спортско-рекреативним садржајима. Поред спортско-рекреативног садржаја који је у функцији фудбалског стадиона, изградити пратеће пословне и угоститељске објекте. За ову зону у оквиру обухвата плана је намењено 3,93 ха.

**Зона стамбено-пословне намене**

У овој зони је превиђена изградња породичних стамбених објеката, стамбено-пословних и пословних са стамбеним као пратећим објектом. Стамбени објекат може да садржи највише три стамбене јединице. За ову зону у оквиру обухвата плана је намењено 1,15 ха.

**Зона пословне намене**

Пословни објекти који се граде као главни, би требало да буду намењени одвијању терцијарних делатности као што су администрација, услужне, продајне, угоститељске или забавне делатности. На парцелама са планираним пословним објектом или објектима, у зависности од величине парцеле, као главним могу се градити пратећи и помоћни објекти у функцији пословања, као што су складишта, радионице, гараже и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.) За ову зону у оквиру обухвата плана је намењено 1,65 ха.

**БИЛАНС ПОВРШИНА**

Биланс површина у обухвату Плана исказан је кроз површине основних намена у приказаној табели:

<b>НАМЕНА ПОВРШИНЕ</b> <b>(без реке Тисе и канала ДТД)</b>	<b>величина(ха/а/м<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
<b>Површине јавне намене</b>		
<b>Зона уличних коридора, инфраструктурних садржаја и уређених зелених површина</b>	<b>3 87 38</b>	<b>17.2</b>
<b>Саобраћајни коридор државног пута</b>	<b>1 40 20</b>	<b>6.2</b>
<b>Зона водног земљишта</b>	<b>6 50 94</b> <b>(без реке Тисе и канала ДТД)</b>	<b>29</b>
<b>Остале површине</b>		
<b>Зона породичног становања</b>	<b>46 74</b>	<b>2.1</b>
<b>Спортско-рекреативно-туристичка</b>	<b>3 47 38</b>	<b>15.5</b>
<b>Зона фудбалског стадиона</b>	<b>3 93 16</b>	<b>17.5</b>
<b>Зона стамбено-пословне намене</b>	<b>1 14 73</b>	<b>5.1</b>
<b>Зона пословне намене</b>	<b>1 64 53</b>	<b>7.4</b>
<b>Укупна површина копненог дела</b>	<b>22 45 06</b>	<b>100</b>

Акваторија реке Тисе и канал из система канала ДТД

7 ха 02а 29м<sup>2</sup>

Копно

22 ха 45а 06м<sup>2</sup>

**Укупно у обухвату**

**29 ха 47а 35м<sup>2</sup>**

**НИВЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ****ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ**

Планом су дефинисане регулационе линије површина јавне намене. Поједине регулационе линије се задржавају по постојећим границама катастарских парцела, а неке су дефинисане као нове регулационе линије, како је приказано у графичком прилогу бр. 4.

Опис регулационе линије

Регулационе линије су одређене тачкама 1-50. Регулационе линије које се не могу дефинисати постојећим међним тачкама и аналитичким елементима, дате су само преко координата преломних тачака (х,у).

Тачка број 1. (7433244.2623, 5049315.3509)

Тачка број 2. (7433242.3484, 5049322.3435)

Тачка број 3. (7433418.1273, 5049322.9983)

- Тачка број 4. (7433524.7365, 5049338.0777)
- Тачка број 5. (7433615.4158, 5049363.4666)
- Тачка број 6. (7433635.5480, 5049369.4407)
- Тачка број 7. (7433587.7411, 5049456.7290)
- Тачка број 8. (7433405.1880, 5049402.5581)
- Тачка број 9. (7433236.9976, 5049354.1001)
- Тачка број 10. (7433234.5001, 5049349.5384)
- Тачка број 11. (7433548.0083, 5049564.0556) - одговара тачки број 2. из описа границе обухвата плана.
- Тачка број 12. (7433576.1027, 5049478.3206) – одговара тачки број 1. из описа границе обухвата плана, регулациона линија се даље пружа у правцу северо-запада, међном линијом парцеле бр.21557.
- Тачка број 13. (7433229.8319, 5049379.9365) – одговара тачки број 18. из описа границе обухвата плана. Након тачке број 13. Регулациона линија се даље пружа источном међном линијом парцеле бр.6461/4 до тачке бр.14.
- Тачка број 14. (7433219.8306, 5049415.2318)
- Тачка број 15. (7433214.5117, 5049433.7003)
- Тачка број 16. (7433193.2986, 5049506.9568)
- Тачка број 17. (7433188.0045, 7433188.0045)
- Тачка број 18. (7433166.8006, 5049619.7335) – одговара тачки број 17. из описа границе обухвата плана.
- Тачка број 19. (7433163.3280, 5049636.7783) – одговара тачки број 16. из описа границе обухвата плана. Регулациона линија се даље пружа у правцу северо-запада, северо-источном међном линијом парцеле бр. 6487/12 до тачке бр.20.
- Тачка број 20. (7433148.6099, 5049699.9415)
- Тачка број 21. (7433145.1044, 5049714.0317)
- Тачка број 22. (7433127.7462, 5049788.9041) – одговара тачки број 15. из описа границе обухвата плана. Регулациона линија се даље пружа у правцу истока међном линијом парцеле бр.6034/2 до тачке бр.23.
- Тачка број 23. (7433144.1560, 5049793.4625) – одговара тачки број 14. из описа границе обухвата плана. Регулациона линија се даље пружа у правцу севера источном међном линијом парцеле бр.6034/2.
- Тачка број 24. (7433139.7637, 5049804.3822) – одговара тачки број 13. из описа границе обухвата плана. Регулациона линија се даље пружа у правцу запада, међном линијом парцеле 6034/2 до тачке бр.25.
- Тачка број 25. (7433115.5094, 5049798.1969) – налази се на јужној међној линији парцеле бр.6034/1.
- Тачка број 26. (7433091.5204, 5049858.3107) – налази се на северној међној линији парцеле бр.6034/1. Регулациона линија се даље пружа међном линијом парцеле бр.6034/1 у правцу северо-запада.
- Тачка број 27. (7433090.6165, 5049852.0908) – одговара тачки број 11. из описа границе обухвата плана. Регулациона линија се даље пружа ка југо-истоку, међном линијом парцеле бр.6033, до тачке бр.28.

- Тачка број 28. (7433090.6165, 5049804.7332)
- Тачка број 29. (7433094.9002, 5049799.4115)
- Тачка број 30. (7432955.7913, 5049758.4543)
- Тачка број 31. (7432932.2306, 5049851.9982) – одговара тачки број 10. из описа границе обухвата плана.
- Тачка број 32. (7432958.6295, 5049745.2169)
- Тачка број 33. (7433101.1594, 5049787.1814)
- Тачка број 34. (7433103.4856, 5049786.2698) Од тачке бр.34. регулациона линија се даље пружа у правцу југо-истока дуж источне међне линије парцеле бр.6492/1 до тачке бр.35.
- Тачка број 35. (7433154.3837, 5049564.9307) – дефинисана је као заједничка преломна тачка међних линија парцела бр.6492/5 и бр.6461/1 на западној граници парцеле бр.6461/4. Регулациона линија се даље пружа у правцу запада до прве преломне тачке на међној линији парцеле, тачка бр.36.
- Тачка број 36. (7433151.4079, 5049564.3596)
- Тачка број 37. (7433155.9889, 5049538.0104)
- Тачка број 38. (7433048.0215, 5049520.5877)
- Тачка број 39. (7432968.9911, 5049502.8049)
- Тачка број 40. (7432965.7519, 5049488.5400) Од тачке бр.40. регулациона линија се пружа у правцу северо-истока дуж међне линије парцеле бр.6458, бр.6459 и бр.6460/1 до тачке бр.41.
- Тачка број 41. (7433157.6538, 5049529.1657) – дефинисана је као северна преломна тачка на међној линији парцеле бр.6460/1. Регулациона линија се даље пружа дуж источне међне линије парцеле бр.6460/1 до тачке бр.42.
- Тачка број 42. (7433168.0214, 5049476.0421) – дефинисана је као заједничка преломна тачка међних линија парцеле бр.6460/1 и бр.6461/1 на северној међној линији парцеле бр.5457/8. Регулациона линија се даље пружа у правцу северо-истока међном линијом парцеле бр.6457/8 до преломне тачке бр.43.
- Тачка број 43. (7433178.5906, 5049478.7295) – дефинисана је као заједничка преломна тачка међних линија парцеле бр.6461/1 и бр.6457/8 на западној граници парцеле бр.6461/4. Регулациона линија се даље пружа у правцу југо-истока, међним линијама парцела бр.6457/8,6457/7,6457/6,6457/4,6457/3 и 6457/2 до преломне тачке бр.44.
- Тачка број 44. (7433208.7352, 5049374.1937) - дефинисана је као заједничка преломна тачка јужне међне линије парцеле бр.6461/4 и јужне међне линије парцеле бр.6457/2. Регулациона линија се даље пружа у правцу југо-запада међном линијом парцеле бр.6457/2 до преломне тачке бр.45.
- Тачка број 45. (7433169.5811, 5049363.0856) – дефинисана је као југозападна преломна тачка међне линије парцеле бр. 6457/2 и преломна тачка међне линије парцеле бр.21577. Регулациона линија се даље пружа у правцу северо-запада дуж међних линија парцела бр.6457/2,6457/3,6457/4,6457/6,6457/7,6457/8 до тачке бр.46.
- Тачка број 46. (7433135.2644, 5049467.3855) - дефинисана је заједничка преломна тачка међних линија четири парцеле бр.64578, бр.6460/1, бр.64594, бр.21558. Регулациона линија се даље пружа у правцу југо-запада дуж међних линија парцеле бр.6459 и бр.6458 до тачке бр.47.

Тачка број 47. (7433113.7060, 5049463.0155)

- Тачка број 48. (7433119.6188, 5049443.9348)
- Тачка број 49. (7433127.2588, 5049446.3024)
- Тачка број 50. (7433146.0330, 5049385.7186)
- Тачка број 51. (7432986.1797, 5049422.9022) Регулациона линија се од тачке бр.42. пружа у правцу севера, управно на међну линију парцеле бр.6458. до тачке бр.52.
- Тачка број 52. (7432983.1934, 5049439.1145)
- Тачка број 53. (7432952.4010, 5049433.4425) – дефинисана је као преломна тачка границе грађевинског насеља на међној линији парцеле бр.6499/1. Регулациона линија се даље пружа ка југо-истоку, дуж грранице грађевинског реона земљишта до тачке бр.54. и на супротну странудуж међне линије парцеле бр.6458 до тачке бр.40.
- Тачка број 54. (7432965.2490, 5049411.5486) – налази се на граници грађевинског реона земљишта. Регулациона линија се даље пружа паралелно са правцем дефинисаним тачкама бр.50-51, у правцу истока да тачке бр.55.
- Тачка број 55. (7433102.4640, 5049379.6311)
- Тачка број 56. (7433108.7131, 5049376.9967)
- Тачка број 57. (7433119.4115, 5049369.8908)
- Тачка број 58. (7433129.7231, 5049348.0634)
- Тачка број 59. (5049348.0634, 5049320.9453) Од тачке бр.59 регулациона линија се спаја са почетном тачком бр.1 која се налази на граници грађевинског реона насеља.

### **ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ**

Планом нивелације су дате тачке осовина реконструисаних постојећих и планиранх саобраћајница, као и нагиби саобраћајница којих се треба начелно придржавати приликом израде пројектне документације.

### **ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА)**

ЗОНА	Парцеле	
	целе	делови
<b>Зона уличних коридора са инфраструктурним садржајима</b>	6461/4,6461/1,6487/12, 6492/5,6034/2	21558,21557,6484, 6492/1,6034/1,6033
<b>Зона саобраћајног коридора</b>	24520,21048/2,21047/2, 21046/2,21043/3	
<b>Зона водног земљишта</b>	23515,6499/1,6500	21557,21558,23505/1,23505/2



**СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПО ВЛАСНИЧКОЈ СТРУКТУРИ**

У оквиру обухвата плана детаљне регулације улазе следеће парцеле К.О. Нови Бечеј:

**Државна својина****Општина Нови Бечеј:**

21043/3, 21047/2, 21048/2, 6461/4, 6457/2, 6457/3, 6461/1, 6487/12, 6500

6457/2, 6457/3

**Државна својина****ЈВП Воде Војводине:**

23505/1, 24557, 21558, 23505/2, 23515

**Државна својина****ЈП Путеви Србије:**

24520

**Државна својина****Водопривредно друштвено предузеће Горњи Банат, Кикинда:**

6499/1

**Друштвена својина****Ф.К. Јединство Н. Бечеј:**

6492/1, 6492/5, 6493

**Приватна својина:**

6458, 6459, 6460/1, 6457/6, 6457/4, 6457/5, 6457/7, 6457/8, 6033, 6034/1, 6034/2

**ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ БИЛАНСА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

Преглед катастарских парцела са информацијама о својини, врсти земљишта, начину коришћења, површином парцеле и од тога у обухвату плана.

Корисник	К.о.	Број парцеле	Врста земљишта	Начин коришћења	Површина парцеле у обухвату (ха а м <sup>2</sup> )	Од тога у обухвату плана (ха а м <sup>2</sup> )
Државна својина	Нови Бечеј	21043/3	Земљиште у грађ. подручју	пашњак 3. класе	12 50	12 50
Државна	Нови	21047/2	Земљиште у	Неплодно	5 02	5 02

својина	<i>Бечеј</i>		грађ. подручју	вешт. створено земљиште		
Државна својина	<i>Нови Бечеј</i>	<b>21048/2</b>	Земљиште у грађ. подручју	Пашњак 4. класе	20 98	<b>20 98</b>
Државна својина	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6461/4</b>	Градско грађ. земљиште	Земљиште под објектом (Улица)	55 60	<b>55 60</b>
Државна својина	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6457/2</b>	Градско грађ. земљиште	њива 3. класе	6 62	<b>6 62</b>
Државна својина	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6457/3</b>	Градско грађ. земљиште	њива 3. класе	6 47	<b>6 47</b>
Државна својина	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6461/1</b>	Градско грађ. земљиште	њива 3. класе	6 19	<b>6 19</b>
Државна својина	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6487/12</b>	Градско грађ. земљиште	њива 3. класе ваоћњак 1. калсе	14 08	<b>14 08</b>
Државна својина	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6500</b>	Градско грађ. земљиште	Река	23 64 27	<b>3 72 79</b>
Државна својина ЈВП Воде Војводине	<i>Нови Бечеј</i>	<b>23505/1</b>	Остало земљиште	Земљиште под објектом Река	194 84 42	<b>83 65</b>
Државна својина ЈВП Воде Војводине	<i>Нови Бечеј</i>	<b>21557</b>	Земљиште у грађ. подручју	Земљиште под објектом	6 09 74	<b>6 09 74</b>
Државна својина ЈВП Воде Војводине	<i>Нови Бечеј</i>	<b>21558</b>	Земљиште у грађ. подручју	њива 4. класе	81 01	<b>81 01</b>
Државна својина ЈВП Воде	<i>Нови Бечеј</i>	<b>23505/2</b>	Остало земљиште	Земљиште под објектом Река	3 31 43	<b>1 58 42</b>

Војводине						
Корисник	К.о.	Број парцеле	Врста земљишта	Начин коришћења	Површина парцеле у обухвату (ха а м <sup>2</sup> )	Од тога у обухвату плана (ха а м <sup>2</sup> )
Државна својина ЈВП Воде Војводине	Нови Бечеј	23515	Остало земљиште	Земљиште под објектом Канал	219 32 50	4 49 33
Државна својина Водопривредно друштво предузеће Горњи Банат, Кикинда	Нови Бечеј	6499/1	Градско грађ. земљиште	Насип	19 58 91	1 90 22
Државна својина ЈП Путеви Србије	Нови Бечеј	24520	Остало земљиште	Земљиште под објектом (Регионални пут)	89 22	89 22
Државна својина Млекара Млекопродукт Зрењанин	Нови Бечеј	6033	Градско грађ. земљиште	Земљиште под објектом	1 57 18	1 57 18
Државна својина Земљорадничка задруга Врањево	Нови Бечеј	6034/1	Градско грађ. земљиште	Земљиште под објектом	25 68	2568
Државна својина Земљорадничка задруга	Нови Бечеј	6034/2	Градско грађ. земљиште	њива 3. класе	3 44	3 44

<b>Врањево</b>						
<b>Друштвен а својина</b> <b>Ф.К. Јединство</b> <b>Н.Бечеј</b> <b>+</b> <b>Приватна</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6492/1</b>	Градско грађ. земљиште	Земљиште под објектом  Шума 1. класе	2 24 28	<b>2 24 28</b>
<b>Друштвен а својина</b> <b>Ф.К. Јединство</b> <b>Н.Бечеј</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6492/5</b>	Градско грађ. земљиште	Шума 1. класе	29 31	<b>29 31</b>
<b>Друштвен а својина</b> <b>Ф.К. Јединство</b> <b>Н.Бечеј</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6493</b>	Градско грађ. земљиште	Земљиште под објектом  Неплодно  вешт. створено  земљиште	2 04 54	<b>2 04 54</b>

<b>Корисник</b>	<b>К.о.</b>	<b>Број парцеле</b>	<b>Врста земљишта</b>	<b>Начин коришћења</b>	<b>Површин а парцеле у обухвату (ха а м2)</b>	<b>Од тога у обухвату плана (ха а м2)</b>
<b>Приватна својина</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6457/6</b>	Градско грађ. земљиште	Земљиште под објектом	6 74	<b>6 74</b>
<b>Приватна својина</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6457/4</b>	Градско грађ. земљиште	Земљиште под објектом	6 57	<b>6 57</b>
<b>Приватна својина</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6457/5</b>	Градско грађ.	Земљиште под објектом	6 64	<b>6 64</b>

			земљиште	њива 3.		
<b>Приватна својина</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6457/7</b>	Градско грађ. земљиште	њива 3. калсе	6 81	<b>6 81</b>
<b>Приватна својина</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6457/8</b>	Градско грађ. земљиште	њива 3. класе	6 89	<b>6 89</b>
<b>Приватна својина</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6459</b>	Градско грађ. земљиште	вешт. створено земљиште њива 3. класе	2 46	<b>2 46</b>
<b>Приватна својина</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6460/1</b>	Градско грађ. земљиште	њива 3. класе	20 45	<b>20 45</b>
<b>Приватна својина</b>	<i>Нови Бечеј</i>	<b>6458</b>	Градско грађ. земљиште	Земљиште под објектом	92 23	<b>92 23</b>
<b>УКУПНО:</b> <b>(ха)</b>					<b>45, 02 01</b>	<b>29, 68 60</b>

### ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

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

Грађевинска парцела је намењена за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину- улицу, односно јавну саобраћајну површину.

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

Минималне ширине уличних фронтава и минималне површине парцела морају бити у складу са Генералним планом Новог Бечеја.

### ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

##### Путнички саобраћај

Саобраћајни приступ предметној локацији је могућ приступним насељским саобраћајницама (Ул. Сточни трг, Ул. Стевана Дороњског, Ул. Артиљеријских бригада, Ул. Марка Перичина Камењара) које воде до сабирне насељске саобраћајнице, Улице Миливоја Калезића.

Поред реконструкције постојећих саобраћајница, предвиђена је изградња приступних саобраћајница Улица 1 и Улица 2. Из правца саобраћајнице Улица 2, постоји могућност прикључивања на државни пут 1.Б реда бр.19 преко раскрснице са кружним током саобраћаја. Из правца улице Миливоја Калезића обезбеђен је приступ на долму за возила ДТД-а.

На површинама постојећих земљаних саобраћајница потребно је пројектовати и изградити савремене саобраћајнице са одговарајућим коловозним застором од асфалта. Саобраћај се има решавати и ускладити одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом са режимом саобраћаја у околним улицама са којима се планиране саобраћајнице укрштају или се прикључују на њих. Саобраћај и саобраћајнице морају бити решене тако да омогућавају безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. Утврђена је потребна ширина приступних саобраћајница од 5,5m и 6,0m.

### **Пешачки саобраћај**

Пешачки саобраћај ће и даље бити заступљен на постојећим трасама, с тим што ће се проширити на део одбрамбеног насипа дуж канала ДТД, а паралелно са планираном Улицом 2 предвиђена је изградња пешачке стазе ширине 2,0m. Такође, пешачке стазе, као и тротоари су предвиђене у свим уличним коридорима, на појединим деоницама са једне, а на појединим са обе стране главне саобраћајнице. Пешачке стазе су испланиране тако да омогућавају брзо, квалитетно и безбедно одвијање пешачког саобраћаја и доступност атрактивним садржајима предметног подручја.

### **Бициклички саобраћај**

Концепт бицикличког саобраћаја на нивоу насеља Нови Бечеј је заснован на установљењу нове матрице бицикличких стаза по најкраћим трајекоријама између делова насеља и централне и радних зона, као и установљењу бицикличких стаза за рекреацију дуж одбрамбеног насипа на реци Тиси и дуж канала ДТД, што је овим планом и предвиђено. Бицикличка стаза, као саобраћајна површина намењена искључиво тој врсти саобраћаја предвиђена је паралелно са Улицом 2, целом дужином, па све до зоне саобраћајног коридора у којој се налази државни пут 1.Б реда бр.19, где је даље могуће њено укрштање са државном саобраћајницом одакле би се континуитет ове стазе наставио дуж канала ДТД, поготово ако ова деоница постане саставни део међународног бицикличког коридора.

### **Стационарни саобраћај**

Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличних коридора нису предвиђене, па ће се потребе за паркирањем решавати у оквиру грађевинских парцела које нису јавне намене. У зависности од намене грађевинске зоне, зависиће и потребан капацитет паркинг места и површина саобраћајно-манипулативних платоа.

## ***ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА***

### **Снабдевање водом**

#### Снабдевање пијаћом водом

Водоводну мрежу предметног подручја је потребно проширити у складу са потребама планираних садржаја у грађевинским зонама. Поред постојеће, предвиђено је проширење водоводне мреже дуж испланиране приступне саобраћајнице Улица 1, капацитет и притисак воде на планираним проширењима водоводне мреже ће се одређивати у договору са надлежним јавним комуналним предузећем.

#### Снабдевање технолошком водом

Снабдевање технолошком водом, предметног подручја, може се решити захватањем воде из реке Тисе и канала ДТД, уколико то буде било потребно. Захватање воде из бунара могуће је само на основу позитивних услова надлежног водопривредног предузећа.

### Снабдевање водом за потребе противпожарне заштите

Вода за потребе противпожарне заштите објеката ће се обезбеђивати из водоводне мреже или из реке Тисе и канала ДТД у зависности од могућности остваривања неопходног притиска у систему водовода након проширења водоводне мреже и позитивних услова надлежних јавних предузећа.

### **Канализација атмосферских вода**

Потребно је адекватно решити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова, као и са свих осталих изграђених или неизграђених површина путем путних упијајућих и спроводних јаркова. Уколико постоји могућност у будућности проблеме атмосферских вода решавати путем зацењене атмосферске канализације, коју је на предметном подручју најпре потребно предвидети у Улици Миливоја Калезића, где је за сада Планом предвиђена изградња путног јарка.

Површинске воде је потребно пречистити пре упуштања у отворене атмосферске канале до захтеваног нивоа – воде са паркинг простора, кровних равни које због врсте покривача захтевају третман пречишћавања, паркинзи и друге зауљене површине и сл. Вода која се користи у зони спорта и рекреације и атмосферска вода се морају пречистити и након постигнутог одговарајућег нивоа (II категорија) упустити у атмосферску канализациону мрежу.

У реку Тису, отворене канале и водотоке, забрањено је упуштати било какве воде осим атмосферских вода које својим степеном пречишћености и режима упуштања морају бити у рангу друге категорије водотока према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода ("Службени гласник СРС" бр. 5/68). Поред тога, морају се испоштовати одредбе Правилника о опасним материјама и водама ("Службени гласник СРС" бр. 31/82).

### **Канализација фекалних вода**

Предвиђено је проширење фекалне канализације у Улици Миливоја Калезића, и у коридору планиране саобраћајнице Улица 1 и Улица 2. Из улице Миливоја Калезића је могуће повезати фекалну канализациону мрежу на већ изграђену у управним улицама које излазе на Улицу Миливоја Калезића. Из коридора планиране Улице 2 је предвиђено да се канализација води ка главној насељској саобраћајници Улица Иве Лоле Рибара и ту се прикључи на постојећу фекалну канализациону мрежу и одатле ка црпној станици. Из Планиране саобраћајнице Улица 1 планирано је да се фекална канализација усмери ка продуженом краку Улице Миливоја Калезића и даље ка Улици Сточни трг.

Санитарно-фекалне отпадне воде се могу испуштати у јавну канализациону мрежу према условима надлежног ЈКП, али тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, као и Уредбу о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС" бр. 67/2011).

### **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

Електроенергетска инфраструктура у оквиру обухвата Плана је задовољавајућег капацитета за постојеће и планиране садржаје. Уколико се јави потреба изградње трансформаторске станице у оквиру планираних грађевинских зона, услове изградње и прикључивања на постојећу дистрибутивну мрежу спровести на основу услова надлежног јавног предузећа. На предметној локацији у правцу пружања канала ДТД, на одстојању приближно од 90м, се налази електроенергетски вод од 35 kV који је предвиђен за измештање каблирањем испод земље и истовремено замењен напонским водом од 20 kV. Паралелно са Улицом Марка Перичина Камењара између насељеног дела грађевинског подручја и отвореног атмосферског канала се налази надземни мешовити електроенергетски вод ( 20 kV и 0,4 kV - предвидети могућност његовог каблирања испод земље, у целисти, или од дела где се пресеца са улицом Миливоја Калезића, па све до трансформаторске станице која се налази у зони водног земљишта). У Улици Миливоја Калезића, од трафо станице дуж фудбалског стадиона, постоји подземни електроенергетски вод од 20 kV.

**ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

На предметној локацији нема изведених инсталација даљинског система грејања и не планира се његова изградња.

**ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

На предметном подручју постоје инсталације електронских комуникација- телекомуникациона инфраструктура. Испод државног пута 1.Б реда бр.19 се налази оптички кабл, а месна ТТ мрежа постоји у Улици Миливоја Калезића, одакле се грана ка објектима „Воде Војводине“ и паралелно са наведеним државним путем у оквиру обухвата Плана на удаљености од приближно 35 метара. Предвиђено је каблирање постојеће ТТ мреже испод земље, приликом реконструкције или изградње нових уличних коридора. У циљу обезбеђења нових ТТ прикључака и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација, потребно је обезбедити приступ свим објектима путем ТТ канализације, од ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника, или до објекта на јавној површини.

**ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

У улицама Артиљеријских бригада и Марка Перичина Камењара се налази гасовод Ф40. Из улице Миливоја Калезића постоји гранање за потребе објекта ДТД-а и то димензија Ф25. Планом је предвиђено проширење гасоводне мреже у коридору Улице 2, и паралелно са атмосферским каналом између зоне породичног становања и зоне спорта и рекреације. Капацитети на планираним проширењима ће бити у складу са условима надлежног јавног комуналног предузећа и то у зависности од целокупног мрежног потенцијала и потреба планираних садржаја у оквиру грађевинских зона које се снабдевају гасом.

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА****ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

У делу грађевинског подручја Новог Бечеја, који је обухваћен овим Планом, не постоје евидентирани објекти или простор од изузетног или великог културно-историјског и археолошко-урбанистичког значаја, који уживају заштиту или претходну заштиту, а за које је неопходно обезбедити услове даљег чувања, обнове или презентације.

У непосредној близини предметног подручја, (блок 186) на подручју парк-шуме, налази се археолошки локалитет - средњевековна тврђава. Уколико се у току грађевинских и других радова 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.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни Завод за заштиту споменика културе правремено ће обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима не утврди да ли је односна непокретност културно добро или није.

**ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Према условима Завода за заштиту природе у обухвату Плана детаљне регулације не постоје заштићена подручја.

Од просторних целина од значаја за очување биолошке разноврсности у оквиру обухваћеног подручја налази се еколошки коридор уз реку Тису и регионални коридор уз деоницу Канала ДТД Нови Бечеј- Банатска Паланка.

Тиса и њен обалски појас са насипом је еколошки коридор од међународног значаја утврђен Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“ бр. 102/2010 од 30.12.2010. године) и Регионалним просторним планом АП Војводине ("Службени лист АП Војводине" бр. 22, од



14.12.2011. године).

Река Тиса и канал ДТД, као еколошки коридор, омогућује одвијање сезонских миграција и размену генетског материјала између просторно удаљених станишта и обезбеђује комуникацију међу заштићеним добрима која се налазе уз њене обале и притоке. Очување проходности овог коридора је од приоритетног значаја за дугорочни опстанак биодиверзитета подручја. Као еколошки коридор, река Тиса и њен обални појас истовремено представља и станиште насељено водоземцима, гмизавцима и птицама међу којима су и врсте заштићене као природне реткости. Бројност врста и јединки природних вредности показује сезонску варијабилност, са највећим вредностима у периодима миграције појединачних животињских група. У складу са Уредбом о заштити природних реткости на њиховим стаништима се уважава I степен режима заштите. Коришћење простора у близини ових микролокалитета такође треба ускладити са потребама опстанка природних вредности. Очување квалитета воде и одржавање што већег дела обале у блиско-природном стању неопходно је за дугорочни опстанак природних вредности.

Чланом 4. Закона о заштити природе (у даљем тексту Закон), еколошки коридор је еколошка путања и/или веза која омогућава кретање јединки популација и проток гена између заштићених подручја и еколошки значајних подручја од једног локалитета до другог и који чини део еколошке мреже. Водотоци са функцијом еколошких коридора и њихов обалски појас истовремено представљају станишта насељена заштићеним врстама које се налазе на списковима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива (у даљем тексту Правилник) и доприносе очувању динамике популација и животних заједница заштићених врста на нивоу предела, с обзиром да бројност врста и јединки природних вредности показује сезонску варијабилност са највећим вредностима у периодима миграције појединачних животињских група. Очување квалитета воде и проходности ових еколошких коридора, као и одржавање што већег дела обале у блиско-природном стању неопходно је за дугорочни опстанак заштићених врста и биодиверзитета ширег региона.

Конвенција о биолошкој разноврсности ("Сл. лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 11/2001) у Члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“.

Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина насеља веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Под локалним климатским условима, лишћари имају значајан допринос у унапређењу квалитета ваздуха и побољшању климатских карактеристика урбаних површина.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности, дужни смо да спречавамо уношење и контролишемо или искорењујемо врсте које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте:

Циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lyctium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Приликом уређења и изградње предметног подручја морају се уважити и испоштовати одређене услови и мере.

**Обезбедити функционисање међународног еколошког коридора уз Тису и регионалног еколошког коридора уз деоницу Канала ДТД Нови Бечеј – Банатска паланка, чија ће се структура мењати ширењем урбаних садржаја:**

- Коридор би требало да садржи травну површину уз насип, а према обали би требало да прелази у вишеспратно зеленило аутохтоних врста, будући да је травна вегетација насипа на страни према небрањеном делу сасавни део еколошког коридора.
- Поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45%, а структура њихове површине би требало да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија приликом сезонских миграција.
- Уз обалу могу бити смештени објекти везани за активности на води (нпр. привези за чамце) на тај начин да не прекидају континуитет коридора.
- Асфалтирање прилаза обали свести на минимум, а изграђене делове обале одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1-3 метра.
- Приликом изградње или обнављања мостова, неопходно је обезбедити пролазе за ситне копнене животиње са обе стране еколошког коридора који одговарају потребама законом заштићених животињских врста. Простор испод мостова би требало да садржи хоризонталну површину изнад максималног нивоа воде који омогућује пролаз копнених животиња испод моста, а уређивањем вегетације уз еколошки коридор (сужавање зеленог појаса испред пролаза, садња жбунасте вегетације) усмерити животиње према изграђеним пролазима. Детаљне услове за пролазе за животиње тражити од Завода за заштиту природе Србије.
- Ради заштите ноћних врста угрожених од извора светлосног зрачења (који за многе од њих функционишу као светлосне клопке), није дозвољено директно осветљење воде и обале еколошких коридора. Током пројектовања неопходног осветљења објеката или саме обале применити техничка решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са потребама јавних површина).
- Обезбедити отвореност водотока/канала (одстранити постојеће цевоводе).

**Ради очувања биодиверзитета урбаног предела у обухвату Плана:**

- Уз међне линије које се граниче са еколошким коридором формирати вишеспратно зеленило са учешћем лишћара од најмање 50%, минималне ширине 3-5 метара, а појас обогатити жбунастим врстама плавног подручја.
- Примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом (под локалним климатским условима лишћари имају значајан допринос у унапређењу квалитета ваздуха и побољшању климатских карактеристика урбаних површина).
- Пројекат озелењавања би требало да фаворизује егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине а који не спадају у категорију инвазивних.
- Правила подизања зеленила на грађевинским парцелама траба да буду обавеза и за приватна лица, а план озелењавања треба уградити у све планске документе и остварити паралелно са изградњом објеката.
- Ради побољшања локалне микроклиме, паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.
- Обезбедити опстанак постојећих стабала аутохтоних врста у што већем броју. Предлаже се да, због релативно кратког века врба и топола, план озелењавања и одржавања зеленила предвиђа обнављање зеленила сваких 10-15 година (замена болесних и оштећених јединки) што ће обезбедити добру старосну структуру и смањити штету од природних дистурбација (поплаве, олује и сл.).

**Ради очувања квалитета воде еколошких коридора на подручју Плана, неопходно је преузети мере заштите за спречавање настанка и ширења последица евентуалних акцидентних ситуација:**

- Није дозвољено нерегуларно одлагање отпада на простору у зони хидролошког утицаја на еколошки коридор.

- Еколошки коридор не могу бити пријемници непречишћених или делимично пречишћених отпадних вода.
- Дренажним системом усмерити отицање атмосферских отпадних вода у систем канализације како би се спречило загађивање коридора.

**Решење инфраструктуре усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Квалитет пречишћене отпадне воде мора бити једнак или виши у односу на квалитет воде природног реципијента као еколошког коридора.**

**У циљу заштите квалитета животне средине, поштовати следеће законске захтеве (чл.9. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009):**

- Свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини.
- Начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, технике и опреме.
- Природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела.
- Непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

**Заштита од пожара** обезбедиће се:

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

**Заштита од земљотреса** обезбедиће се:

- прорачуном на отпорност за земљотрес јачине најмање 8<sup>0</sup> MCS за све објекте;
- поштовањем прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

**Заштита од метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова и града)** обезбедиће се:

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом;
- заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила;
- заштита од града обезбедиће се постојећим противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града, по потреби, испаљују противградне ракете.

**Заштита од поплава и подземних вода** обезбедиће се:

- поштовањем основне намене површина и очувањем интегритета водотока реке Тисе, канала ДТД, као и детаљне каналске мреже и припадајућих објеката;

- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања, изградње и реконструкције хидротехничких објеката (карактеристике обале, насипа, канала, уставе, пропуста и др.).

**Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата) обезбедиће се:**

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицање горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;
- паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила, које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и санацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

**Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава обезбедиће се:**

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- на основу услова, које су инвеститори планираних објеката дужни да траже од Министарства одбране Републике Србије – надлежног одсека за одбрану у Новом Бечеју.

**МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Неопходно је подстицати развој и коришћење нових и обновљивих облика енергије, као и примену енергетски ефикасних решења и технологија у објектима, ради смањења текућих трошкова.

У циљу постизања одређене енергетске ефикасности зграда потребно је применити урбанистичке и архитектонске мере како би се испунили параметри прописани Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС”, бр. 61/2011) којима се дефинише:

- оријентација и функционални концепт зграде;
- облик и компактност зграде (фактор облика);
- топлотно зонирање зграде;
- начин коришћења природног осветљења и осунчања;
- оптимизација система природне вентилације;
- оптимизација структуре зграде;
- услови за коришћење пасивних и активних система;
- услови за коришћење вода;
- параметри за постизање енергетске ефикасности постојећих и новопроектваних зграда.

Уз испуњење енергетске ефикасности зграде потребно је задовољити и све услове комфора:

- ваздушни комфор;

- топлотни комфор;
- светлосни комфор;
- звучни комфор.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и предвођено коришћење зграде.

### **УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ**

При планирању и пројектовању површина јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и сл. у оквиру улица и других јавних површина, по којима се крећу лица са посебним потребама у простору (особама са инвалидитетом, деци и старим особама), затим при пројектовању објеката и прилаза до објеката, као и посебних уређаја у јавним објектима и објектима за јавно коришћење, морају се обезбедити услови за несметано кретање, боравак и рад лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

### **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

У зависности од специфичности намене и посебних услова и захтева планског уређења и грађења, за одређене зоне и локације Планом се утврђује израда урбанистичких пројеката.

Грађевинске зоне за које је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина су:

- Спортско-рекреативно-туристичка зона
- Зона стамбено-пословне намене
- Зона пословне намене

За наведене грађевинске зоне је неопходна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, када буду познати конкретни инвеститори/корисници, објекти и њихови капацитети, техничко-технолошки и други подаци.

Израда урбанистичког пројекта за потребе спровођења планских решења и поставки овог Плана обавезна је и у случају када се планира обимнија и сложенија изградња и уређење простора унутар формираних парцела предметног подручја, код којих је потребно детаљно сагледавање и решавање просторно-функционалних проблема.

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

#### ***ЗОНА УЛИЧНИХ КОРИДОРА СА ИНФРАСТРУКТУРНИМ САДРЖАЈИМА***

##### **Саобраћајна инфраструктура**

Основни услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре су обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/05 и 123/07);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/09);
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

– При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру уличних и саобраћајних коридора и других јавних површина треба обезбедити следеће услове:

- све саобраћајнице у оквиру јавног земљишта пројектовати у складу са одредбама Правилника о основним условима за које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81) и у складу са одредбама Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05 и 123/07);
- сабирне насељске саобраћајнице полагати у утврђене коридоре, са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 5,50 (2x2,75) m, максимално 6,0 (2x3,0) m и осталим припадајућим елементима;
- приступне насељске саобраћајнице полагати у утврђене коридоре, са коловозном конструкцијом за лак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 5,0 (2x2,5) m, максимално 6,0 (2x3,0) m и осталим припадајућим елементима;
- колско-пешачке саобраћајнице полагати у утврђене коридоре са различитим ширинама и коловозним површинама (савремени материјали: асфалт-бетон, префабриковани бетонски елементи и др.) са носивошћу за лак саобраћај и за одвијање првенствено пешачког саобраћаја, односно искључиво режимског колског саобраћаја;
- пешачке саобраћајнице полагати у утврђене коридоре уз одговарајућу ширину регулације (2,0m), врсту и носивост застора и квалитетно одводњавање;
- пешачке платое извести уз примену одговарајућих материјала за застор и одговарајуће одводњавање;
- бицикличке стазе извести од савремених материјала, са ширином од минимум 2,0 m и одговарајућом носивошћу и одводњавањем;
- све раскрснице - прикључке изградити са одговарајућим радијусима, уз обезбеђење потребне прегледности и обавезно опремање хоризонталном (ознаке на коловозу) и вертикалном сигнализацијом (саобраћајни знаци);
- пешачке стазе извести од савремених материјала, са ширином од 2,0 m и одговарајућом носивошћу и одводњавањем;
- одводњавање са коловозних површина, решавати путем попречних и подужних падова до отворених атмосферских канала и даље до реципијента; Приликом реконструкције или изградње планираних саобраћајница, где то није могуће извести путним јарковима и отвореним атмосферским каналима, изградити зацељену атмосферску канализацију, начелно у оси пута (коловоза);
- карактеристични елементи попречног профила саобраћајница (уличних коридора) дати су у графичком прилогу бр. 8;

## **Водопривредна инфраструктура**

### **Правила за изградњу водовода**

*Општа правила за изградњу водовода су следећа:*

- снабдевање корисника водом на простору обухвата Плана обезбедити из насељског водовода;
- водоводне инсталације по могућности полагати у зеленим појасевима уличних и инфраструктурних коридора;
- уколико буде потребно, извршити изградњу неопходних објеката на мрежи (резервоари, црпне станице, итд.), како би се комплетирао цео систем, а тиме и обезбедили потребни капацитети;
- трасу полагати са једне стране улице или обострано, зависно од ширине уличне регулације;
- код вођења водовода испод саобраћајница инсталацију обезбедити челичном заштитном цеви, а цеви полагати на дубину од најмање 1,3m у односу на нивелету;
- у оквиру зелених површина водоводне цеви полагати на дубину од најмање 0,8m у односу на коту терена;
- пројектовање и изградња водоводног система морају се извести у складу са законском регулативом и условима надлежних установа;

## Правила за изградњу атмосферске канализације

*Општа правила за изградњу атмосферске канализације су следећа:*

- одвођење атмосферских вода на простору обухвата Плана вршиће се путем мреже отворених канала за сакупљање атмосферских вода, који ће се градити у појасевима уличних и инфраструктурних коридора, а изузетно, на деоницама уличних коридора планирати изградњу затвореног цевног канализационог система;
- забрањено је у канализацију атмосферских вода, у реку Тису и канал ДТД испуштати било које отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода, које по Уредби о категоризацији одговарају II класи. Уколико се планира испуштање отпадних вода у реку Тису, оне се морају обавезно комплетно пречистити (примарно и секундарно) до нивоа који одговара II класи вода.
- у канализацију атмосферских вода могу се укључити искључиво атмосферске воде и подземне воде, а у посебним случајевима, очишћена отпадна вода по законским прописима;
- код избора материјала за канализационе цеви и шахтове, мора се узети у обзир агресивност подземне воде, састав тла у коме се поставља и динамичко оптерећење изнад канализације;
- избор материјала од којих су сачињене цеви за атмосферску канализацију препушта се пројектанту и инвеститору;
- траса атмосферске канализације мора бити изведена са таквим падовима, који обезбеђују једнаку брзину кретања атмосферске воде;
- профил цеви одређује пројектант, а пречник цеви не може да буде мањи од  $\varnothing 200\text{mm}$  за бетонске цеви, а  $\varnothing 160\text{mm}$  за ПВЦ цеви;
- на крају трасе атмосферске канализације, пре упуштања у колектор вишег реда, изграђује се таложник за муљ;
- шахтове и поклопце шахтова потребно је прилагодити захтевима површинског оптерећења и функционалног скупљања атмосферских и површинских вода.

## Правила за изградњу фекалне канализације

*Општа правила за изградњу канализације отпадних и фекалних вода су следећа:*

- у обухвату Плана пројектовати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- минимални пречник уличних канализационих колектора не сме бити мањи од  $\varnothing 160\text{ mm}$ .
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће;
- до изградње планираног канализационог система питање одвођења фекалних вода решаваће се водонепропусним и потпуно заптивеним објектима, типа септичка јама или кућни пречистач отпадних вода, који морају бити укопани и заштићени од изливања садржаја приликом плављења земљишта. Сви објекти које је потребно празнити цистерном морају се градити тако да буде омогућен приступ предметног возила до њих. Септичке јаме или сл. објекти кућног система фекалне канализације се морају градити на толиком растојању од суседних објеката да не изазову угрожавање њихове стабилности и сигурности, при чему то растојање не сме бити мање од  $3,0\text{m}$ , и на растојању од најмање  $3,0\text{m}$  од свих граница парцеле.

## Телекомуникациона инфраструктура

*Правила за изградњу подземне телекомуникационе мреже:*

- целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима;
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање  $0,8\text{m}$ , односно  $1,0\text{m}$  (оптички кабл);
- ТТ мрежу полагати у инфраструктурним коридорима, на растојању од најмање  $1,0\text{m}$  од саобраћајница, односно  $0,5\text{ m}$  од пешачких стаза;
- при укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде  $90^\circ$ ;
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити  $0,5\text{m}$

- за каблове напона до 10kV, а 1,0m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању са електроенергетским кабловима најмање вертикално растојање мора бити 0,5m, а угао укрштања 90°;
- при укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.

*Правила за постављање телекомуникационе опреме и уређаја:*

- уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру уличних коридора или зелених површина, према условима надлежног предузећа.

### **Електроенергетска инфраструктура**

*Општа правила за изградњу електроенергетске мреже су следећа:*

- целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са важећим законским прописима ;
- при изради техничке документације обратити пажњу на надземне електроенергетске објекте (трафостанице и објекте надземне електро мреже); да би се сачувала статичка стабилност истих обезбедити довољну удаљеност од њихових темеља; исто тако, пазити да се не оштети уземљење мреже и трафостаница (око 1m од темеља).

*Правила за изградњу подземне електроенергетске мреже:*

- 
- каблове полагасти у зеленим површинама на удаљености од најмање 1,0m од коловоза, и 0,5m од пешачких стаза;
- у односу на темеље објеката каблове полагасти на растојању од најмање 1,5m;
- при укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°;
- при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање међусобно растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- дубина полагања електроенергетских каблова мора бити најмање 80cm у односу на коту терена.

*Правила за изградњу јавног осветљења:*

- Светилке за јавно осветљење поставити на стубове расвете поред саобраћајница, на минималном растојању 1,0m од коловоза, ван колских прилаза (прикључака);
- за јавно осветљење користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова ће се одредити пројектом.



**Гасоводна инфраструктура**

*Правила за изградњу гасоводне мреже:*

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

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

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

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 m	0,3 m
- водовод, канализација	0,5 m	1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- топовод – прорачунско растојање за температуру од 20°C		

Удаљеност гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити мин. 0,5 m.

**Зеленило**

*Општа правила за озелењавање простора:*

- поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих основних намена и зона;
- даље разрађивати генералне поставке озелењавања путем израде идејних и главних пројеката озелењавања, који ће одредити прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина садњом дрвећа на минималној удаљености од:
  - водовода 1,5 m

- канализације 1,5 m
- електрокабла 2,5 m
- ТТ мреже 1,0 m.

#### *Заштитно зеленило*

- Главна функција ових зелених површина јесте смањење неповољних услова микросредине - на предметном подручју, ублажавање утицаја плављења земљишта (везивање земљишта и заштита водног земљишта од ерозије) и доминантних ветрова.
- Засада дрвећа заштитног зеленила поред насипа ка брањеној страни, на растојању од 10m од доње ножице насипа, а у ширини од 7 m, може бити топола или нека друга врста.
- *Заштитно зеленило формирати у складу са водопривредним условима и условима Завода за заштиту природе.*
- Све промене на овом простору спровести у складу са Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/10).

#### *Парковско зеленило*

- Засаде дрвећа планирати на међусобном растојању од најмање 5m и одржавати их без подраста и жбунастог растиња.
- Дрвеће садити на растојању од најмање 1,0 m у односу на регулациону линију, ван уличних и инфраструктурних коридора.
- Све садржаје у оквиру простора намењеног парку одвојити од улица најмање једним дрворедом.
- оквиру парковских површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.
- Парковске површине опремити вртно - архитектонским елементима.
- Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

#### *Улично зеленило*

- Основна улога ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја, да створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и да повећају естетско-декоративне квалитете градског пејсажа. Од укупне површине уличних коридора око 30% треба да је под зеленилом.
- У оквиру саобраћајница треба формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.
- У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће треба садити на мин. 2,0 m од ивице коловоза, а шибље 2,0m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7,0 m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15,0 m.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

### ***ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА***

#### **а) Врста и намена објекта**

Под породичним становањем подразумева се један породични стамбени објекат на једној парцели. За потребе генерацијске поделе у оквиру габарита породичног стамбеног објекта дозвољава се формирање максимум 3 стамбене јединице. Изузетно код затеченог стања где су два породична

објекта на једној парцели, а није могуће извршити парцелацију, овај тип становања се задржава као породично.

Поред објеката породичног становања у овој зони је дозвољена градња пратећих објеката услужне делатности. Услужна делатност може бити у оквиру стамбеног објекта у приземљу или у оквиру посебног објекта, На овом простору није дозвољена изградња објеката у сврху држања животиња и производње.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта и једног пратећег објекта. Помоћни објекти се могу градити уколико је изграђен главни објекат или ако су обезбеђени просторни услови за његову изградњу.

Главни:

- породични стамбени објекат (максимално три стамбене јединице)

Пратећи:

- објекат услужне делатности

Помоћни:

- гаража
- летња кухиња
- надстрешница
- котларница
- остава
- ограда

Објекти се могу градити као слободностојећи и у прекинутом низу.

**б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

Услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

<b>Врста објекта</b>	<b>Намена објекта</b>	<b>минимална величина парцеле у m<sup>2</sup></b>	<b>минимална ширина парцеле у m<sup>1</sup></b>
слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат	400	12
	- породични стамбени објекат са максимум три стана	600	
у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	300	9.5
	- породични стамбени објекат са максимум три стана	600	12

**в) Положај објеката на парцели**

Главни објекат се не може градити на регулационој линији. Удаљеност грађевинске од регулационе линије износи минимум 4,0 m на регулацији ка улици (претежно источној међи) и минимум 3,0m од регулације ка атмосферском каналу (претежно западној међи).

Растојање грађевинске од регулационе линије одређује се према позицији већине изграђених објеката (>50%) у уличном потезу.

Објекти у прекинутом низу, као главни објекти, се граде на претежно северној или јужној међи и на минимум 4,0 m од претежно јужне, односно северне међе, а на минимум 4,0 m од регулационе линије ка јавној саобраћајници и минимум 3,0 m од регулационе линије ка отвореном атмосферском каналу, с тим да минимално растојање до суседних објеката буде половина висине вишег објекта.

Слободностојећи објекти граде се на минимум 1,0m од претежно северне или јужне међе, а минимум 4,0 m од претежно јужне, односно северне међе, а на минимум 4,0 m од регулационе линије ка јавној саобраћајници и минимум 3,0m од регулационе линије ка отвореном атмосферском каналу, с тим да минимално растојање до суседних објеката буде половина висине вишег објекта.

Пратећи објекти на парцели граде се према принципу који важи за главни објекат, а такође важе иста правила одстојања од суседних међа.

ОПШТЕ ПРАВИЛО у погледу положаја објеката свих врста и намена, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајићи и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

**г) Дозвољени индекс заузетости**

Максимални индекс заузетости је 60%.

За парцеле у овој зони које су веће од 1000 m<sup>2</sup> индекс заузетости ће се рачунати као за површину од 1000 m<sup>2</sup>.

**д) Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност главног објекта на парцели износи од П (приземље) до П+Пк (приземље и поткровље), са тим да је дозвољена изградња сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 9,0m, односно до стрехе 6,0m.

Максимална спратност других објеката на парцели је П (приземље) са тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Максимална висина ових објеката је до стрехе 4,0m.

Намена етажа у овој зони утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта и то:

- Сутерен – за помоћне, пратеће (услужна делатност) и евентуално радне просторије. У сутерену не смеју бити смештене стамбене просторије;
- Приземље – за стамбене, пратеће (услужна делатност) и помоћне просторије;
- Поткровље – за стамбене и евентуално интерне радне просторије (у смислу обављања рада ван просторија послодавца и сл.)

Минимална кота пода приземља је +0,6m, код објеката без сутерена, а код објеката са сутереном +1,2m.

Код објеката са сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

### **ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Међусобно растојање главних објеката зависи од концепта поставке на парцели, те за објекте у прекинутом низу и слободностојеће објекте тај размак износи минимум 3,0m, односно најмање половину висине вишег објекта.

Уколико се пратећи и помоћни објекти не ослањају на главни, минимално одстојање ових објеката од главног објекта је 3,0 m, односно половина висине вишег објекта.

Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 3,0m ако пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи (важи за све објекте на парцели) не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 3,0m од суседне међе, могу се постављати нетранспарентни отвори према суседној парцели минималне висине парапета 1,8m, који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Пратећи и помоћни објекти би начелно требали да се граде по истом концепту који се усвоји за главни објекат.

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати зиданом оградом до 2,2m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади на мин. 0,5m од ганице парцела или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2,0m, која се поставља тако да стубови ограде, буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду према претежно источној међној линији у задњем делу парцеле.

Унутар грађевинске парцеле могу се оградавати функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може прелазити висину спољних ограда парцеле.

Изградња сабирних септичких јама је дозвољена и обавезна на парцелама које немају могућност прикључка на градску канализацију отпадних вода, све док се иста не изгради.

### **ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0m.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу – минимум једно паркинг или гаражно место на један стан.

### **СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧКА ЗОНА**

За ову зону је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз поштовање основних урбанистичких параметара датих овим Планом.

Није дозвољена парцелација комплекса, тј. уситњавање простора резервисаног за ову намену. Индекс заузетости парцеле је 30%, у који се не урачунавају садржаји на отвореном (базени, тобогани са торњевима, стазе, "водопади", "брзаци", "тиха река", платои за сунчање, надстрешнице за засену, летње позорнице, спортски терени на отвореном).

**а) Намена и врста објеката**

У оквиру ове зоне може се дозволити изградња следећих објеката:

Туристичко-угоститељских објеката (апартманског хотела, хостела, ресторани, кафеи), хале са базенима, пливачки, дечији, релаксациони и други базени са пратећим садржајима, тобогани са торњевима, стазе, "водопади", "брзацци", "тиха река", платои за сунчање, надстрешнице за засену, летње позорнице, спортски терени на отвореном (тенис, одбојка, одбојка на песку, кошарка, мини голф) и др., размештени на једној формираној грађевинској парцели.

Спортско-рекреативне објекте са хотелско-апартманским смештајем, хостелом, рестораном, кафеима, повезати одговарајућим комуникацијама, које осим функције повезивања појединих садржаја, треба да омогуће кретање возила за снабдевање, сервисирање и техничке интервенције, као и несметано кретање специјалних возила (ватрогасне јединице, јединице за пружање хитне помоћи).

У погледу услова за уређење и изградњу објеката у свему се придржавати одредби датих у Правилнику о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката ("Службени гласник РС", бр. 66/94, 3/95 и 31/2005), одредби Правилника о условима за обављање спортских активности и делатности ("Службени гласник РС", бр. 30/99), одредби Правилника о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката ("Службени гласник РС", бр. 41/2010) који прописује минималне услове у погледу изградње, уређења и опремања угоститељских објеката, посебне услове у зависности од начина услуживања и врсте услуга.

Главни објекти: комплекс апартманског хотела, хостели, ресторани, хале са базенима;

Други објекти на парцели: пливачки, дечији, релаксациони и други базени на отвореном са пратећим садржајима, тобогани са торњевима, стазе, "водопади", "брзацци", "тиха река", платои за сунчање, надстрешнице за засену, летње позорнице, спортски терени на отвореном (тенис, одбојка, одбојка на песку, кошарка, мини голф) и др.

**б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

Зона спорта и рекреације је заступљена на две саобраћајно повезане локације и на свакој од ове две локације се образује као једна грађевинска парцела према уловима овог Плана.

**в) Положај објеката на парцели**

Грађевинска линија свих објеката на парцели увучена је од регулационе линије минимално 5,0m, односно 3,0 m. Објекти се граде као слободностојећи.

**г) Урбанистички показатељи**

Индекс заузетости парцеле износи максимално 30% у који се не урачунавају садржаји на отвореном. Минимални степен озелењености простора износи 40 %.

**д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Дозвољена спратност објеката апартманског хотела или хостела је од П до максимално П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 15,0m, односно до стрехе 12,0m.

Висина осталих објеката као што су ресторани и кафеи П+1 (приземље и спрат). Растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 12,0m, односно до стрехе 8,0m.

Дозвољена је изградња подрумске односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Други објекти на парцели су максималне спратности П, односно максималне укупне висине 5,0m.

Висина објеката, као сто су хале са базенима, зависи од техничко-технолоских захтева.

Дозвољена је изградња пратећих објеката и виших укупних висина, као што су тобогански базени са торњевима и сл.

### **ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Међусобно растојање свих објеката, као и удаљеност објеката апартманског хотела, затворених хала са базенима, од других објеката на парцели износи минимално 4,0m (основни габарит са испадом). Ова удаљеност може бити и мања уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно, међусобни размак објеката не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

Ограде на регулационој линији, када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрочне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6m а стубови између којих се постављају прозрочни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0m.

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

### **ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимално 3,0 m и пашачки прилаз минимално ширине 2,0m.

Паркирање возила за потребе зоне спорта и рекреације обезбедити у зони саобраћајних површина у оквиру комплекса. Број паркинг места обезбедити у зависности од капацитета целог комплекса у зависности од предвиђеног броја запослених, посетилаца и возила чији је стационарни саобраћај планиран.

### **ЗОНА ФУДБАЛСКОГ СТАДИОНА**

У склопу овог комплекса поред постојећег фудбалског терена планирана је изградња терена за групне спортове, који могу бити функционално одвојени или мултифункционални, платоа са справама за вежбање и сл. Постојећи фудбалски терен се задржава, с тим да је дозвољена реконструкција и доградња у погледу квалитета простора. Такође је планирана изградња помоћног фудбалског терена.

На овом простору планирана је изградња минимум једног управног објекта за газдовање отвореним теренима са неопходним пратећим санитарним просторијама и свлачионицама, а могућа је, по потреби и изградња пословно-услужних садржаја у склопу управног објекта или засебних објеката, типа кафеа, ресторана, продавница спортске опреме и сл.

Зона фудбалског стадиона се може образовати као једна или као две парцеле. У другом случају фудбалски терен са трибинама, остале спортско-рекреативне површине и паркинг би били на једној парцели, а на другој парцели би се налазио управни објекат са наведеним садржајима у склопу њега, или као одвојени објекти.

Објекти се граде као слободностојећи, засебни или двојни.

Максимални индекс заузетости на нивоу овог комплекса са наведеним објектима је 20%, а максимална спратност објеката је П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље). Терени са завршним слојем од природних материјала не улазе у обрачун индекса заузетости. Такође, у склопу комплекса је дозвољена и изградња помоћних објеката у виду надстрешница/засена, као и објеката гледалишта (трибина) уз спортске терене.

Зелениле површине треба да чине мин. 40% од укупне површине комплекса. Високо зеленило треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Функција зеленила је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

Дозвољено је ограђивање комплекса транспаретном оградом или оградом од чврстог материјала, висине до 2,2m, као и засебно ограђивање терена заштитном транспаретном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају.

### ***ЗОНА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ НАМЕНЕ***

За ову зону је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз поштовање основних урбанистичких параметара датих овим Планом.

#### **а) Врста и намена објеката**

У овој зони је превиђена изградња породичних стамбених објеката, стамбено-пословних и пословних са стамбеним као пратећим објектом. Под породичним становањем подразумева се један породични стамбени објекат на једној парцели. За потребе генерацијске поделе у оквиру габарита породичног стамбеног објекта дозвољава се формирање максимум 3 стамбене јединице. Изузетно код затеченог стања где су два породична објекта на једној парцели, а није могуће извршити парцелацију, овај тип становања се задржава као породично.

Поред објеката породичног становања и пословања, у овој зони дозвољава се изградња објеката друге намене у складу са карактером целине у којој се налази: угоститељство, здравство, спорт и рекреација, социјална заштита и друго, с тим да њихова заступљеност не прелази 50% у оквиру зоне. На овом простору није дозвољена изградња објеката у сврху држања животиња и производње.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња највише два главна објекта. Пратећи и помоћни објекти се могу градити уколико је изграђен главни објекат или ако су обезбеђени просторни услови за његову изградњу.

#### Главни:

- породични стамбени објекат (максимално три стамбене јединице)
- породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
- пословни објекат

#### Пратећи:

- породични стамбени
- пословни

#### Помоћни:

- гаража



- летња кухиња
- надстрешница
- котларница
- остава
- ограда
- 

Објекти се могу градити као: слободностојећи и у прекинутом низу.

Пословни објекти могу бити:

- Трговине (продавнице свих типова за продају прехранбене робе и робе широке потрошње и др.);
- Услужно занатство (обућарске и кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње);
- Услугне делатности (књижаре, копирнице, видеотеке, хемијске чистионице и др.);
- Објекти спорта и рекреације (теретане, вежбаонице и сл.);
- Објекти пословно-административне делатности (филијале, банке, поште, представништва, агенције);
- Угоститељски објекти

### б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

<b>Врста објекта</b>	<b>Намена објекта</b>	<b>минимална величина парцеле у m<sup>2</sup></b>	<b>минимална ширина парцеле у m<sup>1</sup></b>
слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат	400	12
	- породични стамбени објекат са максимум три стана	600	
	- породични стамбено- пословни	600	
	- пословни	400	
у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	300	9.5
	- породични стамбени објекат са максимум три стана	600	12

- породични стамбено- пословни	600	12
- пословни	300	9.5

### в) Положај објеката на парцели

Главни објекат се може градити на регулационој линији (грађевинска и регулациона линија се поклапају). Удаљеност грађевинске од регулационе линије у случају када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, износи од 3,0m до 5,0m.

Растојање грађевинске од регулационе линије одређује се према позицији већине изграђених објеката (>50%) у блоку, тј. у уличном потезу.

Слободностојећи објекти се граде на минималном одстојању 3,0 m – 5,0 m од регулационе линије и минимум 1,5 m, односно 3,0 m од бочних међних линија грађевинске парцеле, с тим да минимално растојање до суседних објеката буде половина висине вишег објекта.

Објекти у прекинутом низу граде се на претежно на северној или јужној међи, а минимум 3,0m од претежно западне међе или минимум половина висине објекта (растојање основног габарита објекта без испада). Пратећи објекти на парцели граде се према принципу који важи за главни објекат, а такође важе иста правила одстојања од суседних међа.

ОПШТЕ ПРАВИЛО у погледу положаја објеката свих врста и намена, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајићи и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

### г) Дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 60%.

За парцеле у овој зони које су веће од 2000m<sup>2</sup> индекс заузетости ће се рачунати као за површину од 2000m<sup>2</sup>.

### д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта на парцели износи од П (приземље) до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), са тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 12,0m, односно до стрехе 9,0m.

Максимална спратност других објеката на парцели је иста или мања у односу на главни објекат, уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели, односно суседних објеката. Максимална висина ових објеката је до стрехе 7,0m.

Намена етажа у овој зони утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта и то:

- Подрум - за помоћне, пратеће и евентуално радне просторије. У подруму не смеју бити смештене стамбене просторије;
- Сутерен – за помоћне, пратеће и евентуално радне просторије. У сутерену не смеју бити смештене стамбене просторије;
- Приземље – за стамбене, пословне, пратеће и помоћне просторије;
- Спрат - за стамбене, пословне, пратеће и помоћне просторије;
- Поткровље – за стамбене и евентуално интерне радне просторије (у смислу обављања рада ван просторија послодавца и сл.)

Минимална кота пода приземља је +0,6m, код објеката са подрумском етажом +0,9m, а код објеката са сутереном +1,2m.

Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

### **ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Међусобно растојање главних објеката зависи од концепта поставке на парцели, те за објекте у прекинутом низу и слободностојеће објекте тај размак износи минимум 3,0m, односно најмање половину висине вишег објекта.

Уколико се пратећи и помоћни објекти не ослањају на главни, минимално одстојање ових објеката од главног објекта је 3,0m, односно половина висине вишег објекта.

Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 3,0m ако пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи (важи за све објекте на парцели) не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 3,0m од суседне међе, није дозвољено постављати отворе, већ се на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи, који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Пратећи и помоћни објекти би начелно требали да се граде по истом концепту који се усвоји за главни објекат.

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати зиданом оградом до 2,2m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади на мин. 0,5m од ганице парцела или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2,0m, која се поставља тако да стубови ограде, буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду према претежно северној или западној (сопственој) међи и до половине међе у задњем делу парцеле.

Унутар грађевинске парцеле могу се оградавати функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може прелазити висину спољних ограда парцеле.

Изградња сабирних непропусних јама није дозвољена, јер је простор опремљен градском канализацијом отпадних вода.

### **ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,0m.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, и једно паркинг или гаражно место по једном локалу величине до 70m<sup>2</sup> или једно паркинг место на сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора.

**ЗОНА ПОСЛОВНЕ НАМЕНЕ****а) Врста и намена објеката**

За ову зону је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз поштовање основних урбанистичких параметара датих овим Планом.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња више главних објеката. Помоћни објекти се могу градити уколико су изграђени главни објекти или ако су обезбеђени просторни услови за његову изградњу.

Главни:

- Трговине (продавнице свих типова за продају прехранбене робе и робе широке потрошње и др.);
- Услужно занатство (обућарске и кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње);
- Услужне делатности (књижаре, копирнице, видеотеке, хемијске чистионице);
- Угоститељски објекти (ресторани, таверне и сл.);
- Здравствене установе (апотеке, опште и специјалистичке ординације);
- Објекти социјалне заштите (вртићи, обданишта, играонице, смештај и нега старих и сл.);
- Објекти спорта и рекреације (теретане, вежбаонице и сл.);
- Објекти пословно-административне делатности (филијале, банке, поште, представништва, агенције);

Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове за несметано одвијање делатности у оквиру суседних грађевинских зона разним штетним утицајима као што су бука, гасови, отпадне материје и др.

Помоћни:

- гаража
- магацин
- надстрешница
- подстанице

Објекти се могу градити као: слободностојећи и у прекинутом низу

**б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

Услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	минимална величина парцеле у m <sup>2</sup>	минимална ширина парцеле у m <sup>1</sup>
објекти слободностојећи	- пословни	800	16

у прекинутом низу	- пословни	800	16

### в) Положај објеката на парцели

Главни објекат се може градити на регулационој линији. Удаљеност грађевинске од регулационе линије, у случају када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, износи од 3,0m до 10,0m.

Слободностојећи објекти, као главни објекти, се граде на минималном одстојању 1,0m од претежно северне, односно западне међе и на минимум 3,0m од границе претежно јужне, односно источне међе, с тим да минимално растојање до суседних објеката буде половина висине вишег објекта.

Објекти у прекинутом низу граде се на претежно северној или западној међи грађевинске парцеле, а минимум 3,0m од претежно јужне, односно источне међе или минимум половине висине објекта (растојање основног габарита објекта без испада). Помоћни објекти на парцели граде се према принципу који важи за главни објекат, а такође важе иста правила одстојања од суседних међа.

ОПШТЕ ПРАВИЛО у погледу положаја објеката свих врста и намена, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајићи и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

### г) Дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 50%.

За парцеле у овој зони које су веће од 1000m<sup>2</sup> максималан индекс заузетости је 40%.

### д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главних објеката на парцели износи од П (приземље) до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), са тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Изузетно, уколико на парцели постоји више главних објеката, један објекат може бити спратности П+2+Пк и то иколикo је парцела на којој се налази већа од 2000m<sup>2</sup>.

Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 12m (или 15,0 ако је спратности П+2+Пк), односно до стрехе 9,0m (или 12,0 m ако је спратности П+2+Пк).

Максимална спратност других објеката на парцели је иста или мања у односу на главни објекат, уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели, односно суседних објеката.

Минимална кота пода приземља је +0,6m, код објеката са подрумском етажом +0,9m, а код објеката са сутереном +1,2m.

Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

### **ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Међусобно растојање главних објеката зависи од концепта поставке на парцели, те за објекте у прекинутом низу и слободностојеће објекте тај размак износи минимум 3,0m, односно најмање половину висине вишег објекта.

Уколико се пратећи и помоћни објекти не ослањају на главни, минимално одстојање ових објеката од главног објекта је 3,0m, односно половина висине вишег објекта.

Помоћни објекти могу да се граде на међусобном размаку од 3,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 3,0m ако помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи (важи за све објекте на парцели) не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 3,0m од суседне међе, није дозвољено постављати отворе, већ се на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи, који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Пратећи и помоћни објекти би начелно требали да се граде по истом концепту који се усвоји за главни објекат. Уколико то није случај важе следећа правила:

- помоћни објекат мора од претежно јужне, односно источне међе бити одмакнут минимум 1,0m,
- изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се ограђивати зиданом оградом до 2,2m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади на мин. 0,5m од ганице парцела или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2,0m, која се поставља тако да стубови ограде, буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду према претежно северној или западној (сопственој) међи и до половине међе у задњем делу парцеле.

Унутар грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може прелазити висину спољних ограда парцеле.

Изградња сабирних непропусних јама није дозвољена, јер је простор опремљен градском канализацијом отпадних вода.

### **ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити минимум један колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,0m.

За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место по једном локалу величине до 70m<sup>2</sup> или једно паркинг место на сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора.

## **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

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

- стопе темеља и зидови подземних етажа максимум 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1,0m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0m.

-

Стопе темеља и ивица стрехе не могу прелазити границу суседне парцеле.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња и др.

Положај нових објеката у односу на постојеће у непосредном окружењу треба да је такав да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања).

Код грађења објеката у традиционалном низу, када се грађење новопланираног објекта на грађевинској парцели планира наслањањем на једну или обе бочне границе суседних парцела до којих су изграђени објекти на суседним парцелама, потребно је обезбедити заштиту суседног или суседних објеката.

Уколико се изградња објекта планира на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на припадајућу парцелу, уз сагласност власника суседне парцеле може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које обезбеђује несметано грађење планираног објекта.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној или обе суседне парцеле на заједничкој међи, треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат, као и обавеза провере стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, у складу са чим по потреби извршити подзиђивање темеља постојећих објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објеката.

### **АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА**

Испади на објектима не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m.

За грађење објеката у зони породичног становања грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне односно западне оријентације (најмањег растојања од 2,0m) – 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне односно источне оријентације (најмањег растојања од 3,0m) – 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) – 1,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

За грађење објеката са пословном наменом - локалима у приземљу, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Отвори који се налазе на делу зида који је на растојању од границе суседне парцеле 3,0m и више, могу се предвидети са нижим или стандардним парапетом.

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

Косе кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни. Препоручује се употреба црепа, теголе и етернит плоча.

### **ПРАВИЛА ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА**

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

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Реконструкција постојећег стамбеног објекта у циљу постизања сигурности и стабилности објекта са променама конструктивних елемената, технолошког процеса, спољњег изгледа објекта и другог, дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (који је у складу са зоном у којој се налази), тако да објекат може бити стамбено-пословни или пословно-стамбени.

На заштићеним објектима реконструкција у смислу конзерваторско-рестаураторских радова дозвољава се на начин и према условима за предузимање мера техничке заштите које утврђује надлежна установа заштите.



Реконструкција помоћних објеката изграђених на парцели као самосталних засебних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев када је помоћни објекат дограђен уз постојећи стамбени објекат, уколико се тиме може обезбедити квалитетан и примерен стамбени простор.

Доградња стамбених објеката у циљу повећања, проширења стамбеног простора дозвољава се у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица у габариту јединственог објекта. Уз стамбени објекат се може доградити и помоћни, односно пословни простор, уз, над, а изузетно и испод објекта у зависности од намене и начина коришћења простора.

Дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, а изузетно и више спратности, до дозвољене максималне спратности у зони.

Доградња објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, према регулационој линији – до грађевинске линије положајно утврђене правилима за зону, блок, улични потез, према граници бочне суседне парцеле - до утврђене минималне удаљености од границе парцеле и објекта на суседним парцелама и према правилима утврђеним за зону, и према дворишту – до минималне удаљености од објекта на сопственој и суседним парцелама у складу са правилима грађења.

Доградња над постојећим објектом дозвољена је уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности објекта у зони и максималног индекса изграђености парцеле утврђеног за зону, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруши архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

Доградња стамбеног објекта у смислу међуградње на начин повезивања постојећег стамбеног и помоћног, односно пословног објекта дозвољава се уз услов испуњења свих прописаних правила за грађење на грађевинској парцели у зони.

Доградња над помоћним објектима који су изграђени као самостални засебни објекти на парцели није дозвољена простором намењеним за становање, јер није дозвољен други стамбени објекат на једној грађевинској парцели, а јесте над постојећим помоћним и пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско-грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције.

Доградња у смислу подградње се дозвољава само изузетно, уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту, замене уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, без промене конструктивних елемената, спољњег изгледа објекта и другог.

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног и пословног објекта у стамбени, односно пословни, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

У склопу адаптације је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме у складу са планираном делатношћу чије је обављање дозвољено у зони.

Претварање пословног простора у стамбени у стамбено-пословном објекту или пословном објекту дозвољава се уколико пословни простор у објекту није изричито условљен и уколико становање као намена није у колизији са врстом делатности која се у објекту одвија.

Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу.

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта у складу са утврђеним правилима за грађење, дозволиће се реконструкција постојећег објекта, уколико с тиме може повратити сигурност и стабилност објекта, односно и обнова објекта истог габарита и спратности.

Рушење објекта одобриће се у сврху изградње новог објекта у складу са утврђеним правилима грађења на парцели, а може се наложити и од стране општинске управе, уколико се утврди да је услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност објекта, до мере која се не може отклонити реконструкцијом, чиме објекат представља опасност за живот и здравље људи и за суседне објекте.

Доградња једне или више етажа дозвољава се се до максималне спратности утврђене за постојеће објекте у зони према намени, у циљу добијања корисног простора, из архитектонских и других разлога, а на основу позитивних резултата анализе статичких и других особина објекта, носивости тла, уз усаглашавање архитектонско обликовних елемената са архитектуром објекта, као и суседних објеката и окружења.

## **ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **Саобраћајна инфраструктура**

Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем - уличним коридором. Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине у оквиру парцеле извести у складу са захтевима корисника простора и законском регулативом.

Стационирање возила у оквиру парцеле дефинисати у складу са потребама, врстом и типом возила која се очекују и расположивим простором уз обезбеђење проходности ургентних возила.

### **Водопривредна инфраструктура**

#### *Водовод*

Прикључење објеката на јавни водовод вршити према условима надлежног

комуналног предузећа, а начелно према следећим општим правилима:

- Да се прикључци и шахтови израђују од таквих материјала, који максимално обезбеђују функционалност и век трајања прикључка и јавног водовода;
- Мерење воде врши се путем водомера који се мора монтирати у складу са условима предузећа које се стара о водоводу;
- Поклопац водомерног шахта мора бити типски и прописно димензионисан;
- Положај водомерног шахта не може се планирати и градити између уличних регулационих линија;
- Водомерни шахт се смешта на парцелу корисника, на мин. 1,0m иза регулационе линије и мора бити изграђен у складу са санитарним прописима;
- Најмања дубина укопавања прикључног вода је 80cm од површине терена;
- Дубина бушења прикључног вода испод коте нивелете изграђеног коловоза износи мин. 80cm, уколико посебним условима није другачије одређено;

- Прикључење на јавни водовод врши се под контролом и уз сагласност надлежног јавног предузећа;
- Обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар комуналних инсталација;
- У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно, предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

#### *Атмосферска канализација*

Атмосферска канализација у оквиру обухвата Плана је предвиђена за решавање системом отворених атмосферских канала, међутим, како није искључена и изградња зацељене атмосферске канализације, када се за то створе услови, прикључење објеката на овај систем вршити према посебном правилнику, а начелно према следећим општим правилима:

- Прикључни вод и шахтови се израђују од материјала који максимално обезбеђује функционалност и век трајања;
- Прикључење атмосферске канализације извршиће се преко ревизионих шахтова: са кровова зграда преко песколова, дренажних цеви преко шахта са таложником, улица, јавних површина, дворишта и других отворених простора око зграда преко сливника са решетком и таложником и отворених канала и ригола преко хоризонталних уличних сливника са таложником;
- Код уграђивања (постављања) прикључног вода и шахтова, мора се обезбедити равномеран и континуалан проток и из тих разлога изграђене елементе потребно је обрадити да не успоравају проток атмосферске воде;
- Прикључење у ревизионе шахтове на затвореној атмосферској канализацији може се извести на најнижој коти од 30cm изнад дна каналске цеви;
- Прикључење на отворени систем атмосферске канализације мора се предвидети тако да свако уливно место мора имати уливну главу без обзира на количине уливне воде да не би дошло до одроњавања и клизања косине канала, тј. да се не би угрозила стабилност канала;
- Прикључење на атмосферску канализацију врши се под контролом и уз сагласност надлежног јавног предузећа;
- Обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар комуналних инсталација;
- У реку Тису и отворене канале забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о категоризацији припадају II класи вода;
- За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина пре улива у канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,5 mg/l, а суспендованих материјала од 35 mg/l.

#### *Канализација фекалних вода*

Прикључење објеката на јавну канализацију отпадних вода вршити према

условима надлежног комуналног предузећа, а начелно према следећим општим

правилима:

- Прикључци и шахтови морају бити израђени од таквих материјала, који максимално обезбеђују функционалност и дуг век трајања прикључка и јавне канализације;
- Дубина полагања прикључног вода је најмање 80cm од површине терена;
- Канализационе цеви полагати на слој песка и затрпати песком;
- Прикључење на шахт извести технички исправно (водонепропусно);
- Неопходно је предузети све мере обезбеђења суседних објеката, бетонираних површина, ограда, капија, подземних инсталација и објеката;
- Прикључење на канализацију отпадних и фекалних вода врши надлежно комунално предузеће;

- Изузетно, до изградње јавне канализационе мреже дозвољена је изградња
- водонепропусних бетонских јама или кућних уређаја за пречишћавање отпадних
- вода, обезбеђених од изливања садржаја приликом плављења терена, на мин.
- 3,0m од свих објеката и границе парцеле; изузетно се може применити
- стандардни систем водонепропусних септичких јама у брањеном подручју
- обухвата плана;
- Обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар
- комуналних инсталација.

### **Електроенергетска инфраструктура**

Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом, са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, према условима из електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

Целокупну електроенергетску мрежу градити подземно по правилима грађења подземне електроенергетске мреже.

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

### **Телекомуникациона инфраструктура**

Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу градити подземно, по правилима грађења подземне телекомуникационе мреже.

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника, или до објекта на јавној површини. Димензије новопроектваног окна треба да буду 1,5mх2,0mх1,9m.

### **Гасоводна инфраструктура**

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

Гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу. Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Кућни-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића мин. 1,0m, као и од отвора на објекту (prozora, врата) мин. 1,0m, мерено по хоризонтали.

**ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ**

Озелењавање је важно са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Зелене површине у склопу парцеле (предврт, врт...) обезбеђују мир, хигијенске услове без буке и прашине и стварају могућност активног одмора.

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

Процент озелењености парцела свих намена у обухвату Плана треба да буде најмање 30%, док код спортко-рекреативних комплекса треба да чини 40-50% од укупне површине.

Општа правила за озелењавање у обухвату Плана су:

- Успоставити просторну дистрибуцију и организацију свих категорија зеленила, дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености појединих категорија зеленила у комплексима основних намена и зонама;
- Обавезна израда главних пројеката озелењавања за појединачне комплексе, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина садњом дрвећа на минималној удаљености од:
  - водовода 1,5 m
  - канализације 1,5 m
  - електрокабла 2,5 m
  - ТТ мреже 1,0 m
  - гасовода 2,0 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05), а уз водотоке Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10);
- У зонама заштите инфраструктурних коридора и уз каналску мрежу придржавати се услова о садњи зеленила у складу са важећом регулативом.

**ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Извод из Генералног плана Новог Бечеја – положај локације у ширем окружењу Р 1:10 000;
2. Катастарско-топографска карта са границом обухвата плана и грађевинског подручја Р 1:2 000;
3. Постојећа функционална организација са претежном наменом простора Р 1:2 000;
4. Планирана функционална организација са претежном наменом простора Р 1:1 500;
5. Регулационе линије јавних површина и грађевинске линије објеката Р 1:1 500;
6. Саобраћајна инфраструктура са нивелационим решењем Р 1:2 000;
7. Мрежа гасоводне и водопривредне инфраструктуре Р 1:2 000;
8. Мрежа и објекти електроенергетске и електронске инфраструктуре Р 1:2 000;
9. Карактеристични попречни профили улица Р 1:150;

План детаљне регулације Блока 185 у Новом Бечеју израђен је у четири примерка у аналогном и пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Општине Нови Бечеј, Општинској управи Одсеку за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Дирекција" Нови Бечеј.

**САДРЖАЈ****СКУПШТИНА ОПШТИНЕ**

1.	План детаљне регулације дела блока 185 у Новом Бечеју	12	394
----	---	----	-----

*Службени лист општине Нови Бечеј издаје и штампа: Општинска управа Нови Бечеј*