

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД	4
Плански и правни основ за израду плана	4
ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	4
ПРАВНИ ОСНОВ	4
I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	6
I.1. ЗАКЉУЧЦИ ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА	7
I.1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	7
I.1.2. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	7
I.1.3. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	9
Намена површина, објекти и површине јавне намене, врста изградње	9
Трасе коридори и регулација саобраћајница	11
Хидротехничка инфраструктура	12
Електроенергетска и ТТ инфраструктура.....	12
Термоенергетска инфраструктура.....	13
I.1.4. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ПРЕМА УРБАНИСТИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА	13
II ПЛАНСКИ ДЕО	14
II.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	14
II.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА	14
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	14
ЗОНА СПОРТСКИХ САДРЖАЈА	14
ЗОНА САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	15
ЗОНА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ.....	15
ЗОНА РЕТЕНЗИЈЕ И ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА	15
УПОРЕДИ ПРИКАЗ БИЛАНСА ПОВРШИНА	16
II.1.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА	16
II.1.2.1. Правила парцелације и препарцелације	16
II.1.2.2. Правила исправке граница суседних парцелације.....	17
II.1.2.3. Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле	17
II.1.3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ, НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА	19
II.1.3.1. План регулације	19
II.1.3.2. Грађевинске линије	20
II.1.3.3. План нивелације.....	20
II.1.4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	20
Површине јавне намене	21
Локације за објекте јавне намене	22
II.1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	22
II.1.5.1. Јавне зелене површине	23
II.1.5.2. Јавни објекти од општег интереса	24
II.1.5.3. Саобраћајна инфраструктура.....	25
II.1.5.4. Водопривредна инфраструктура	27
II.1.5.5. Електроенергетска инфраструктура	30

II.1.5.6. Телекомуникациона инфраструктура.....	30
II.1.5.7. Термоенергетска инфраструктура	30
II.1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА ПЛАНА, ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	30
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	30
ЗОНА СПОРТСКИХ САДРЖАЈА	31
II.1.7. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	32
II.1.7.1. Заштићена природна добра	32
II.1.7.2. Заштићена непокретна културна добра	32
II.1.7.3. Заштита животне средине	32
II.1.7.4. Заштита живота и здравља људи	33
ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА	33
ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	33
ЗАШТИТА ОД ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	33
II.1.8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ	34
II.1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	34
ПРИЛАГОЂАВАЊЕ ТОПОКЛИМАТСКИМ ФАКТОРИМА, ОРЈЕНТАЦИЈА И ОБЛИКОВАЊЕ ЗГРАДА	35
ЕНЕРГЕТСКИ АСПЕКТИ КОД ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА.....	35
ТОПЛОТНА ЗАШТИТА	36
II.1.10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	36
II.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	36
II.2.1. Правила грађења за зону саобраћајница и комуналне инфраструктуре.....	37
II.2.1.1. Коридори саобраћајне инфраструктуре	37
II.2.1.2. Комунална инфраструктура	39
II.2.2. Правила грађења за зону породичног становања.....	46
II.2.3. Правила грађења за зону спортских садржаја	52
II.3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА	57
II.4. ЕТАПЕ И ФАЗЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА	60

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:

Број	Назив карте	Размера
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:		
1.1.	Подела обухвата плана на зоне са потпуним условима за изградњу и зоне без потпуних услова за изградњу парцела	1:1000
1.2.	Постојећа функционална организација у обухвату плана, са претежном наменом простора	1:1000
ПЛАНСКИ ДЕО:		
2.1.	Катастарке подлоге са границама плана	1:1000
2.2.	Планиране намене површина у границама плана	1:1000
2.3.	План површина јавне намене са локацијама објеката за јавну употребу и објеката од општег интереса, регулационе и грађевинске линије	1:1000
2.4.a	План саобраћајница са нивелацијом	1:1000
2.4.6	Геометријски попречни профили	1:250
2.5.	План хидротехничке инфраструктуре	1:1000
2.6.	План електроенергетске, ТТ и гасне инфраструктуре	1:1000
2.7.	План парцелације	1:1000
2.8.	План препарцелације	1:1000
2.9.	Тродимензиони прикази дела блока	

В) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА:

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације блока 31 у Бачкој Паланци
2. Решење о неприступању изради извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације дела блока 31 у Бачкој Паланци
3. Списак коришћене документације за израду планског документа
4. Прибављени подаци и услови надлежних органа и институција за израду планског документа
5. Одговори на упућене анкете
6. Потврда о издавању катастарских подлога у електронској форми, издата од стране Службе за катастар непокретности из Бачке Паланке
7. Концепт плана детаљне регулације дела блока 31 у Бачкој Паланци
8. Изводи из листа непокретности (у електронској форми)
9. Извештај о обављеним стручним контролама планског документа

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 31 У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ

УВОД

Скупштина општине Бачка Паланка (у даљем тексту: *Наручилац*), на основу члана 38. Статута општине Бачка Паланка (Службени лист Општине Бачка Паланка", бр. 17/08 и 2/10) поверила је израду Плана детаљне регулације дела блока 31 у Бачкој Паланци (у даљем тексту: *План*) Јавном предузећу „Дирекција за изградњу општине Бачка Паланка“ из Бачке Паланке. На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 и 24/2011), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011) и Одлуке о изради плана детаљне регулације дела блока 31 у Бачкој Паланци („Службени лист општине Бачка Паланка“, број 21/2010) стручна служба ЈП „Дирекција за изградњу општине Бачка Паланка“, приступила је изради Плана детаљне регулације дела блока 31 у Бачкој Паланци.

На 1. седници Комисије за планове Скупштине општине Бачка Паланка (у даљем тексту: *Комисија*), одржаној 14.07.2011., усвојен је Концепт плана детаљне регулације дела блока 31 у Бачкој Паланци (у даљем тексту: *Концепт*).

Плански и правни основ за израду плана

ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана је документација вишег реда:

- План генералне регулације Бачке Паланке („Службени лист општине Бачка Паланка“ бр. 16/2011), (у наставку *План генералне регулације*)

ПРАВНИ ОСНОВ

План се израђује на основу:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, 81/2009 и 24/2011)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник Републике Србије“, бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011)
- Одлука о изради плана детаљне регулације дела блока 31 у Бачкој Паланци („Службени лист општине Бачка Паланка“, број 21/2010)

За планска решења коришћени су и:

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу

- (“Сл.гласник РС”, број бр. 50/2011)
- Закон о заштити од пожара (“Сл.гласник РС”, број 111/09)
 - Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (“Сл. Лист СРЈ”, број 8/95)
 - Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. Лист СФРЈ”, бр. 30/91)
 - Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр. 11/96)
 - Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)
 - Закон о одбрани (“Сл. гласник СРЈ”, број 116/07 и 88/09).
 - Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ” број 53/88, 54/88 и “Сл. лист СРЈ”, број 28/95)
 - Закон о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009)
 - Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени лист РС”, бр. 18/97)
 - Закон о експропријацији („Службени гласник РС”, бр. 53/95 и 20/09)
 - Закон о заштити животне средине („Службени лист РС”, бр. 135/2004, 36/2009 и 72/09)
 - Закон о безбедности у железничком саобраћају („Сл. лист СРЈ”, број 60/98)
 - Закон о железници („Сл. Гласник РС”, број 18/05)

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

У периоду од 1999. године до данас, општинској управи Бачке Паланке упућиване су молбе и иницијативе, од званичних институција, правних и физичких субјеката, за израду планске и/или урбанистичко-техничке документације за предметни део блока 31.

Основни разлози покретања иницијатива и захтева су следећи:

- После насипања некадашње баре, остао је отворени канал за одвођење атмосферске воде из блока и околних улица. Због укрштања са цевима фекалне канализације, на северозападу блока, дошло је до промене пада отицања канала, а тиме и неуједначеног отицања атмосферске воде из подручја. Канал тренутно нема решен статус управљања, а захтева редовно чишћење и одржавање.
- Насути део је неплански парцелисан и додељен на коришћење одређеном броју корисника. Недостатак одговарајуће саобраћајне и друге инфраструктуре у овом делу блока, као и недостатак планске документације, онемогућили су градњу на највећем делу новонасталих парцела.
- У току протеклих неколико година, изградњом насеља, порасло је интересовање и за неизграђеним површинама ван шире централне зоне, добро повезаним са центром и другим деловима насеља. Једна од зона највећег интересовања је блок 31, нарочито његова унутрашњост, као и ободни део дуж улице Жарка Зрењанина и уз железничку пругу.
- У Плану генералне регулације, у опису блокова се наводи да је блок 31 намењен породичном становању (мањи део блока намењен је постојећем вишепородичном становању) и спортским садржајима. Такође се наводи да је за источни део блока обавезна је израда плана детаљне регулације.

Циљ израде Плана је дефинисање обухвата плана са предлогом одређивања површина јавне намене. Такође и поделе на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама. Планом ће се утврдити правила уређења и правила грађења, у складу са предвиђеном наменом простора, мрежа саобраћајница и инфраструктуре, нивелациона решења и правила регулације. Омогућиће се и економска анализа и процена улагања из јавног сектора.

План ће дефинисати и пружити нове могућности урбанистичког и архитектонског обликовања и формирања простора у блоку и окружењу, његово унапређење, подизање квалитета живота и нивоа заштите животне средине.

План је занован на дугорочним плановима развоја насеља, постојећем стању и наслеђу, тренутним потреба од општег интереса, као и потребама садашњих и будућих станара/корисника.

За правилну и адекватну реализацију и спровођење Плана, не треба форсирати економске ефекте, јер овакви једнозначни квантитативни ефекти могу негативно утицати на квалитетно решење и ефекте који произилазе из здравствених, социолошких, еколошких и друштвених аспеката.

I.1. ЗАКЉУЧЦИ ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

На седници Комисије за планове скупштине општине Бачка Паланка, усвојен је Концепт плана детаљне регулације дела блока 31 у Бачкој Паланци, без примедби.

I.1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Почетна тачка описа границе плана је тачка 001 која се налази на пресеку осовине пута Улице Михајла Пупина и праве која се добија као продужетак северне регулационе линије Улице Вашариште. Граница плана даље прати северну регулациону линију Улице Вашариште, до тачке 002, која је на пресеку регулационих линија улица Вашариште и Стевана Сремца. Даље, тачка 002 се повезује са тачком 003, која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 470/1, 470/11 и 470/10. Граница даље прати северну границу катастарске парцеле бр. 470/11 до тачке 004, која је на тремеђи катастарских парцела бр. 470/12, 480 и 7429/1. Од тачке 004 граница наставља ка југо-истоку, пратећи источни део границе катастарске парцеле бр. 470/12 до тачке 005, која је на међи катастарских парцела бр. 470/12 и 7429/1. Граница даље прати југоисточну границу катастарске парцеле бр. 7429/1 до тачке 006, која је на тремеђи катастарских парцела бр. 480, 7429/1 и 477/2. Од тачке 006 граница прати југозападни део границе катастарске парцеле бр. 477/2 до тачке 007, која је на међи катастарских парцела бр. 480 и 477/2. Граница даље прати северну границу катастарске парцеле бр. 480 до тачке 008, која је на тремеђи парцела 480, 477/2 и 477/5. Граница у наставку иде до тачке 009, која се добија у пресеку праве која је продужетак северне границе катастарске парцеле бр. 480 и осовине пута Улице Жарка Зрењанина. Од тачке 009 граница се спушта ка југу, пратећи осу пута Улице Жарка Зрењанина до њеног пресека са осом пута Улице Бранка Радичевића у тачки 010. Оса пута Улице Бранка Радичевића чини јужну границу обухваћеног подручја, до пресека са правом која је продужетак западне регулације дела Улице Вашариште (правца пружања север-југ), у тачки 011. Од тачке 011, граница обухваћеног подручја наставља ка северу, пратећи западну регулациону линију Улице Вашариште до пресека са јужном регулационом линијом дела Улице Вашариште (правца пружања исток-запад), у тачки 012. Даље, граница прати јужну регулациону линију Улице Вашариште, до тачке 013, која представља тремеђу катастарских парцела бр. 507, 509 и 538. Граница се у наставку пружа ка северу, и затвара предложени обухват плана у тачки 001.

I.1.2. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

За потребе израде Плана тражени су подаци о постојећем стању и условима коришћења, од следећих органа и организација:

Назив надлежне институције	Датум слања захтева	Датум стицања одговора
Република Србија, Министарство одбране, Сектор за рађевинско-урбанистичку делатност, Управа за уређење простора и инфраструктуру одбране, Београд	13.07.2010.	09.08.2010.
Аутономна Покрајина Војводина, Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин	13.07.2010.	

Република Србија, Завод за заштиту природе Србије, РЈ Нови Сад, Нови Сад	13.07.2010.	18.08.2010.
Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије "Електровојводина" ДОО Нови Сад, Електродистрибуција „Нови Сад“, Нови Сад	13.07.2010.	15.09.2011.
Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ АД Београд, Извршна дирекција регије „Север“, Извршна јединица Нови Сад, Нови Сад	13.07.2010.	06.08.2010.
Покрајински секретаријат за здравство и социјалну политику, Сектор за санитарни надзор, Одељење у Новом Саду, Нови Сад	13.07.2010.	03.08.2010.
Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Секретаријат унутрашњих послова Нови Сад, Одељење противпожарне полиције, Нови Сад	13.07.2010.	27.07.2010.
Месна заједница „Центар“, Бачка Паланка	13.07.2010.	
ЈКП „Комуналпројект“, Бачка Паланка	13.07.2010.	05.08.2010.
ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад	13.07.2010.	21.12.2010.
ЈП „Србијагас“, Нови Сад	13.07.2010.	21.07.2010.
ДП „Нови Сад - Гас“, Нови Сад	13.07.2010.	08.10.2010.
Општина Бачка Паланка, Општинска управа Општине Бачка Паланка, Одељење за привреду, Бачка Паланка	13.07.2010.	
Општина Бачка Паланка, Општинска управа Општине Бачка Паланка, Одељење за друштвене делатности, Бачка Паланка	13.07.2010.	
Спорсткни савез општине Бачка Паланка	13.07.2010.	
ЈП „Железнице Србије“, сектор за стратегију и развој, Београд	13.07.2010.	28.09.2010.
ДОО „Инвест Инжењеринг“, Нови Сад	13.07.2010.	22.07.2010.
ЈП „Дирекција за изградњу општине Бачка Паланка“, одељење за саобраћај	15.06.2011.	21.06.2011.
ЈКП „Комуналпројект“, Бачка Паланка – везано за одлагање и транспорт комуналног отпада	31.08.2011.	29.09.2011.
Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Секретаријат унутрашњих послова Нови Сад Сектор за ванредне ситуације, Нови Сад – везано за изградњу склоништа	31.08.2011.	21.09.2011.
Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Нови Сад	18.10.2011.	

I.1.3. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина, објекти и површине јавне намене, врста изградње

Предметни простор, према Плану генералне регулације налази се у грађевинском рејону насеља Бачка Паланка (у северном делу насеља), и намењен је становању и спортским садржајима.

Планом је обухваћен источни део блока 31. Предметни део оивичен је Улицом Жарка Зрењанина са источне стране, Улицом Бранка Радичевића за јужне стране, Улицом Вашариште са западне стране, а са северне стране једноколосечном пругом број 61: Бачка Паланка - Гајдобра.

Јужни и западни део обухваћеног подручја је у функцији породичног становања, са слободностојећим објектима ниже спратности (слика 1). Иза највећег броја парцела породичног становања налазе се задња дворишта, баште и вртови, на засебним парцелама.



Слика 1 – Карактеристични стамбени објекти у обухваћеном подручју

Централни и северни део блока некада је заузимала већа ретензија (бара), настала као „позајмиште“ земље и песка за изградњу. Од некадашње баре, после насипања остао је отворени канал за одвођење атмосферске воде из блока и околних улица (слика 2). Канал тренутно нема решен статус управљања, а захтева редовно чишћење и одржавање. Због укрштања са цевима фекалне канализације, на северозападу блока, дошло је до промене пада отицања канала, а тиме и неуједначеног отицања атмосферске воде из подручја.



Слика 2 – Отворени канал и црпна станица

Део парцела у централном и источном делу блока тренутно је у функцији спортско-рекреативних и зелених површина, са комерцијалним садржајима, са тенденцијом да се прошире и на остатак неизграђеног дела блока. Ово је првенствено узроковано недостатком спортско-рекреативних површина у насељу и израженом потребом за истим.

Већи део површина у центру предметног подручја је у корисништву општине Бачка Паланка, где су изграђени спортски терени за кошарку и рукомет/мали фудбал и делимично опремљени пешачким стазама, рефлекторима, светиљкама, чесмом... Овај спортски комплекс има јавни карактер и намењен је свим корисницима у блоку и окружењу (слика 3).



Слика 3 – Постојећи комплекс спортских терена

На предметном простору тренутно послују две фирме - Угоститељски објекат „Арена“ и ДОО „Екомил“ (Тениски клуб „Екомил“).

Тениски клуб „Екомил“, састоји се из отворених тениских терена и вишенаменског објекта у изградњи (дечија играоница, теретана, кафе, свлачионице, фризерски салон, стан за домара, магацин...) (слика 4).

У поступку информисања о изradi Концепта плана, власника/корисника катастарских парцела, које се налазе у оквиру граница планског подручја, власник наведене фирме показао је интересовање за проширење постојећег спортско-комерцијалног комплекса узимањем у закуп или куповином неке од суседних парцела. Проширење комплекса се односи на потенцијалну изградњу вишенаменске спортске хале, монтажано-демонтажне баште угоститељског објекта, терена за одбојку на песку и мањег отвореног базена за децу.



Слика 4 – Постојећи угоститељски објект, вишенаменски објект и отворени тениски терени

Трасе коридори и регулација саобраћајница

Простор у оквиру граница планског подручја оивичен је следећим улицама: Жарка Зрењанина, Бранка Радичевића, Вашариште, Михаила Пупина и једноколосечном железничком пругом број 61: Бачка Паланка – Гајдобра. Улице Жарка Зрењанина и Бранка Радичевића представљају сабирне улице – основна функција је прикупљање појединачних саобраћајних токова са циљем да се обједињени воде до/од локалног центра урбане целине, док улице Вашариште, Михаила Пупина и Стевана Сремца представљају приступне улице другог реда (ПУ2) – посебне функције преовлађују у односу на кретање и мировање возила и примењује се потпуна интеграција видова превоза у попречном профилу по мерилима прихватљивим за пешаке.

Све саобраћајнице, у оквиру граница планског подручја, изграђене су савременим коловозним застором.

На местима укрштања постојећих улица, сама уређеност раскрсница и њихова прилагођеност савременим условима саобраћаја је задовољавајућа, односно у широј зони приступа раскрсници, обезбеђена је одговарајућа зона прегледности ослобођена свих континуалних визуелних препрека.

Пешачки саобраћај, као најмасовнији облик кретања, заступљен је и на обрађиваном подручју, као саставни део свих уличних коридора.

И мада се бициклички саобраћај одвија на коловозним тракама намењеним колском саобраћају, јер не постоје изграђене бицикличке стазе и траке, други је по реду облик кретања (одмах иза пешачког) по заступљености на обрађиваном подручју. Управо из тог разлога посебну пажњу треба посветити обрезбеђивању потребног простора за одвијање овог вида саобраћаја, као и за стационирање бицикала.

Стационирани саобраћај није изграђен у склопу обрађиваних уличних коридора. У сврху паркирања на јавној површини често се користе колски прилази парцелама.

Простор у оквиру граница планског подручја окружен је саобраћајницама, односно железничком пругом, међутим унутар самог блока 31 не постоје изграђене саобраћајнице које би биле у функцији приступа планираним садржајима (породично становање, спортско – рекреативне површине), односно у функцији везе са насељем и околном путном мрежом. Самим тим, унутрашњост блока није опремљена комуналном инфраструктуром. Ипак, предметни простор има повољне саобраћајне услове за

формирање новог саобраћајног коридора за прилаз планираним садржајима, а који захтевају добру везу са државном путном мрежом.

Хидротехничка инфраструктура

Простор у оквиру граница планског подручја оивичен је следећим улицама: Жарка Зрењанина, Бранка Радичевића, Вашариште, Михаила Пупина и једноколосечном железничком пругом број 61: Бачка Паланка – Гајдобра. Предметни простор је делимично опремљен инсталацијама водовода и канализације. Простор унутар блока и на деловима формирања нових уличних коридора је потребно опремити инсталацијама водовода и канализације.

Снабдевање водом

Снабдевање водом обавља се преко постојећег водоводног система насеља Бачка Паланка. Постојећа водоводна мрежа је изведена по ободним улицама блокова.

Дуж ул. Вашариште ПЕØ50, дуж ул. Бранка Радичевића (од ул. Вашариште до ул. Жарка Зрењанина) АЦØ50, дуж ул. Жарка Зрењанина (од ул. Бранка Радичевића до једноколосечне железничке пруге број 61: Бачка Паланка – Гајдобра) АЦØ100 један крак АЦØ50 из ул. Жарка Зрењанина иде према спортским теренима на катастарској парцели 580/12.

Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је помоћу канализационе мреже сепаратног типа.

Дуж ул. Вашариште Ø300 и иде у црпну станицу која се налази на катастарској парцели 580/15 и након црпне станице иде источном страном ул. Вашариште Ø100 (потисни цевовод), дуж ул. Бранка Радичевића (од ул. Вашариште до ул. Жарка Зрењанина) Ø300 са обе стране улице, дуж ул. Жарка Зрењанина (од једноколосечне железничке пруге број 61: Бачка Паланка – Гајдобра до ул. Бранка Радичевића) Ø200.

Одвођење атмосферских вода

Око блока 31 постоји мелиоративни канал који прикупља атмосферске воде из ул. Жарка Зрењанина и целокупног посматраног подручја и води у постојећи канал II "Нова Паланка-гравитација". На посматраном подручју само у ул. Жарка Зрењанина постоји изведена атмосферска канализација и то делом зацењена и делом отворени канали са бетонским дном.

Електроенергетска и ТТ инфраструктура

На простору у обухвату Плана изграђена је мешовита надземна мрежа, а нисконапонска мрежа је изведена као кабловска и надземна, за напајање постојећих потрошача. Мешовита мрежа је постављена у ул. Бранка Радичевића и Жарка Зрењанина. Нисконапонска мрежа изведена је надземно на стубовима уз тротоар или коловоз. Светиљке за јавно осветљење постављене су на стубове надземне нисконапонске и мешовите мреже. Унутар блока, у околини постојећег игралишта постављени су

канделабри са светиљкама. У поменутих улицама кућни прикључци су претежно надземни.

У оквиру обухвата постоји изграђена телекомуникациона мрежа за потребе постојећих корисника. ТТ инсталације су постављене су постављене надземно на бетонским стубовима осим у ул. Жарка Зрењанина где су постављени кабловски. Прикључци су изведени надземно и кабловски.

Термоенергетска инфраструктура

На обухваћеном простору постоји изграђена гасоводна инфраструктура за постојеће кориснике. Дистрибутивни гасовод изведен челичним цевима налази се у ул. Жарка Зрењанина и Бранка Радичевића. Гасовод ниског притиска постављен у свим постојећим улицама.

У насељу Бачка Паланка постоји изграђена гасоводна инфраструктура, која положајем мреже и капацитетима задовољава све постојеће и будуће потрошаче који се могу јавити у насељу.

I.1.4. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ПРЕМА УРБАНИСТИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

У Концепту је извршена подела грађевинског земљишта на урбанистичке зоне, на основу постојећег стања, Плана генералне регулације и развојних потреба подручја, као и целокупног насеља:

- зона породичног становања,
- зона спортских садржаја,
- зона зону саобраћајница и комуналне инфраструктуре,
- зона железничке пруге,
- зона ретензије и заштитног зеленила.

Описом су дате оквирне површине сваке зоне, планиране намене, тренутне специфичне карактеристике зоне, као и планирану припадност простора у зони површинама јавне намене, односно осталим наменама.

У Концепту је наведено да површина намењена зони породичног становања износи око 1ha 50a 32m², зони спортских садржаја око 2ha 10a 97m², а зона намењена саобраћајницама и комуналној инфраструктури обухвата површину од 1ha 79a 56m². Због планираног исправљања регулационе линије у источном делу предметног подручја, наведене површине ће се незнатно изменити Нацртом.

II ПЛАНСКИ ДЕО

II.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Укупно грађевинско земљиште обухваћено Планом је подељено на функционалне зоне:

- зону породичног становања,
- зону спортских садржаја,
- зону саобраћајница и комуналне инфраструктуре,
- зону железничке пруге,
- зону ретензије и заштитног зеленила.

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Површина намењена зони породичног становања износи око 1ha 50a 54m².

Планирану зону углавном чине већ формиране парцеле, са слободностојећим објектима породичног становања, ниже спратности. У овој зони планира се изградња породичних стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, пословно-стамбених и пословних објекат са делатношћу која не угрожава становање. Уколико се планира изградња пословног објекта, важиће услови уређења и изградње као за стамбене објекте.

Колски и пешачки прилази парцелама становања омогућени су са постојећих саобраћајница, односно улица. Паркирање је организовано у оквиру сопствених парцела.

Зона породичног становања припада осталим површинама.

ЗОНА СПОРТСКИХ САДРЖАЈА

Површина намењена зони спортских садржаја износи око 2ha 10a 28m².

У јужном делу планиране зоне већ постоје отворени бетонски терени за кошарку и рукомет/мали фудбал и импровизовани затрављени терен за мали фудбал.

У источном делу налазе се угоститељски објекат, као и тениски клуб са отвореним тениским теренима и пратећим вишенаменским објектом. Тениски клуб има тенденцију проширења садржаја на неизграђеним површинама са западне стране.

Површине планиране зоне намењене су изградњи спортско-рекреативних садржаја (отворени и затворени спортски терени, полигони, рампе, стазе, базени, игралишта...), са пратећим садржајима угоститељства, туризма и услуга (ресторани, кафеи, терапеутски и рекреативни центри, теретане, салони за масажу, дечије играонице и сл.).

Колски и пешачки прилази парцелама спортских садржаја омогућиће се са постојећих, као и планираних саобраћајница, односно улица. Паркирање возила организоваће се у оквиру сопствених парцела.

Зона спортских садржаја припада осталим површинама.

ЗОНА САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирана зона саобраћајница и комуналне инфраструктуре обухвата површину од 1ha 80a 03m².

Зону чине делови постојећих уличних коридора са источне, јужне и западне стране планског подручја, планирани улични коридор на северу планског подручја и пешачки коридор који раздваја зону породичног становања од зоне спортских садржаја.

Зона саобраћајница и комуналне инфраструктуре представља површину јавне намене.

ЗОНА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ

Површина намењена зони железничке пруге у обухвату износи око 43a 74m².

Зоном тренутно пролази једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга број 61: Бачка Паланка – Гајдобра, на којој је организован јавни теретни саобраћај између железничких станица Стара Паланка и Гајдобра, док је путнички саобраћај привремено обустављен.

На основу развојних планова ЈП „Железнице Србије“ и Просторног плана Републике Србије (службени гласник РС, бр. 13/96), у плану је:

- поновно активирање железничке пруге Бачка Паланка – Гајдобра, за превоз путника и робе,
- ремонт постојеће железничке пруге између железничке станице Стара Паланка (новог назива Бачка Паланка Теретна) и нове железничке станице Бачка Паланка (новог назива Бачка Паланка Путничка), уз планирање изградње железничког стајалишта за приградске возове на релацији Нови сад – Бачка Паланка Путничка.

Зона железничке пруге припада површинама јавне намене.

ЗОНА РЕТЕНЗИЈЕ И ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Површина намењена зони ретензије и заштитног зеленила износи око 45a 98m².

Зону чини постојећи отворени канал и зелена површина око њега. Канал се задржава, уз усклађивање падова и кота дна, са планираним површинама у блоку и осталим деловима система ретензије. Зелене површине потребно је уредити у складу са прописаним условима одржавања и доступности канала, као и нормалног функционисања железничког колосека.

Зона ретензије и заштитног зеленила планира се као површина јавне намене.

УПОРЕДИ ПРИКАЗ БИЛАНСА ПОВРШИНА

НАМЕНА ПОВРШИНЕ	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ		ПЛАН	
	КАРАКТЕР ПОВРШИНЕ	ПОВРШИНА [ha (%)]	КАРАКТЕР ПОВРШИНЕ	ПОВРШИНА [ha (%)]
Зона саобраћајница и комуналне инфраструктуре	површина јавне намене	1,14 (18,07)	површина јавне намене	1,80 (28,53)
Зона железничке пруге	површина јавне намене	0,44 (6,97)	површина јавне намене	0,44 (6,97)
Зона ретензије и заштитног зеленила	површина остале намене	0,87 (13,79)	површина јавне намене	0,46 (7,29)
Зона породичног становања	површина остале намене	1,57 (24,88)	површина остале намене	1,51 (23,93)
Зона спортских садржаја	површина остале намене	2,29 (36,29)	површина остале намене	2,10 (33,28)
	Укупна површина јавне намене	1,58 (25,04)	Укупна површина јавне намене	2,70 (42,79)
	Укупна површина остале намене	4,73 (74,96)	Укупна површина остале намене	3,61 (57,21)
Укупна површина у обухвату плана				6,31 (100)

II.1.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

Планом парцелације, препарцелације и исправке граница постојећих катастарских парцела, рационално се формирају нове грађевинске парцеле, односно, врши се урбана комасација. Планирано је да нове парцеле задовољавају све услове из правног и планског основа, правила уређења и грађења, као и циљеве израде Плана. Земљиште потребно за планиране површине јавне намене обезбеђује се од парцела у корисништву општине Бачка Паланка, тако да парцеле чији су корисници физичка лица задржавају приближно исту величину након препарцелације, али им се мења положај и облик.

Пре почетка изградње, како на површинама јавне намене, тако и површинама осталих намена, обавезна је израда пројекта парцелације и препарцелације.

II.1.2.1. Правила парцелације и препарцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним Планом, на основу пројекта

препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним Планом, на основу пројекта парцелације.

Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања.

II.1.2.2. Правила исправке граница суседних парцелације

Исправка граница суседних парцела врши се у циљу формирања грађевинске/их парцеле/а, као и одређивања границе површине јавне намене.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од суседне парцеле.

II.1.2.3. Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене овим Планом за дату зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

ПРИКАЗ ОДНОСА ПОСТОЈЕЋИХ И ПЛАНИРАНИХ ПАРЦЕЛА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ			ПЛАНИРАНО СТАЊЕ		
бр. катастарске парцеле	корисник	постојећа површина [m ²]	бр. новоформиране грађевинске парцеле	корисник	Површина након парцелације и препарцелације [m ²]
580/1	физичко лице	144	1.1	физичко лице	340
580/2 580/15	општина Бачка Паланка	1306 2141	2.1	општина Бачка Паланка - површина јавне намене	4372
580/3	физичко лице	526	1.2	физичко лице	699
580/4	правно лице	677	1.3	правно лице	698
580/6 580/16	општина Бачка Паланка	2967 882	1.13	општина Бачка Паланка	2358
део 580/7	општина	1219	1.5	општина	1064

	Бачка Паланка			Бачка Паланка	
580/9 део 580/7 део 580/12	општина Бачка Паланка	2	2.3	општина Бачка Паланка - површина јавне намене	71
580/10	физичко лице	3388	1.12	физичко лице	3388
580/11 580/13	физичко лице	398 364	1.9	физичко лице	762
део 580/12	општина Бачка Паланка	8351	1.4 2.2	општина Бачка Паланка; општина Бачка Паланка - површина јавне намене	6959 1632
580/14	физичко лице	688	1.10	физичко лице	688
580/17	физичко лице	1403	1.11	физичко лице	1403
539	физичко лице	983	1.8	физичко лице	1037
575	физичко лице	405	1.7	физичко лице	401
577	физичко лице	364	1.6	физичко лице	372

Парцелација, препарцелација и исправка граница суседних парцела, са тачкама обележавања, приказане су у графичким прилозима *План парцелације* и *План препарцелације*

Списак новоодређених међних тачака:

Број тачке	X	Y	Број тачке	X	Y
101	609390.43	13598.56	119	609181.42	13520.79
102	609379.03	13602.24	120	609131.50	13543.84
103	609372.33	13604.40	121	609183.94	13538.91
104	609350.98	13598.68	122	609178.97	13538.25
105	609340.94	13595.99	123	609182.34	13549.22
106	609338.44	13588.51	124	609181.70	13553.34

107	609335.53	13594.54	125	610019.62	12487.73
108	609337.98	13587.14	126	609199.57	13558.13
109	609333.21	13572.91	127	609210.26	13518.28
110	609365.03	13500.11	128	609214.61	13562.15
111	609357.15	13459.60	129	609226.74	13516.85
112	609357.91	13459.47	130	609240.78	13569.16
113	609357.74	13454.53	131	609255.47	13514.36
114	609342.75	13455.84	132	609253.40	13572.54
115	609333.76	13461.64	133	609283.46	13580.59
116	609258.74	13468.18	134	609290.84	13511.29
117	609194.79	13469.01	135	609302.55	13559.59
118	609187.02	13520.33	136	609309.32	13587.52
			137	609358.8841	13464.9839

У случају не слагања наведених података и графичког прилога везаног за исте, меродаван је графички прилог.

II.1.3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ, НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

II.1.3.1. План регулације

Разграничење површина јавне намене од осталих површина извршено је утврђивањем граница површина јавне намене, које одређују регулационе линије.

Регулациона ширина новопланираних улица утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у коридору улице, као и у складу са наменом простора.

Регулационе линије улица и површина јавне намене одређене су на прилогу *План површина јавне намене са локацијама објеката за јавну намену и објеката од општег интереса, регулационе и грађевинске линије* и дефинисане координатама преломних тачака.

Списак новоодређених преломних тачака регулационих линија:

Број тачке	X	Y	Број тачке	X	Y
001	609357.74	13454.54	006	609176.96	13548.65
002	609357.93	13459.53	007	609178.97	13538.27

003	609390.43	13598.55	008	609194.80	13468.97
004	609372.33	13604.39	009	609258.74	13468.17
005	609181.68	13553.34			

У случају неслагања наведених података и графичког прилога везаног за исте, меродаван је графички прилог.

II.1.3.2. Грађевинске линије

У односу на регулационе линије, планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају, у случају реконструкције задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте у зони породичног становања и зони спортских садржаја, утврђују се уличне грађевинске линије.

Грађевинске линије у границама плана, утврђене су као линије до којих је дозвољено грађење основних габарита приземља објеката.

По формирању нове грађевинске парцеле, за изградњу објеката у зони породичног становања, улична грађевинска линија треба да се поклапа са регулационом линијом.

У зони спортских садржаја, улична грађевинска линија формира се на удаљености најмање 25m од осе колосека железничке пруге 61: Бачка Паланка – Гајдобра.

Планиране грађевинске линије до којих је дозвољена градња, дефинисане су графички у прилогу *План површина јавне намене са локацијама објеката за јавну намену и објеката од општег интереса, регулационе и грађевинске линије.*

II.1.3.3. План нивелације

Планом хоризонталне регулације улице дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина (коловоз, пешачке стазе, површине за паркирање, колски прилази), у профилу улице, а у односу на регулациону линију. Утврђена регулациона линија условила је постављање осовине новопланираних саобраћајница.

У оквиру графичког прилога *План саобраћајница са нивелацијом* дат је положај саобраћајница у уличном коридору одређен теменима осовина саобраћајница, као и коте нивелете саобраћајнице (Улица нова 1).

Ток нивелете је прилагођен планираним архитектонским садржајима и комуналним инсталацијама, при чему се водило рачуна да се, уклапањем нивелете у задата ограничења, не прекораче гранични нивелациони параметри. Такође, у нивелационом решавању усклађени су и интерни односи укрсних саобраћајница, односно обезбеђени су нормални услови повезивања подужног нагиба једне са попречним нагибом друге укрсне саобраћајнице и обрнуто. За све саобраћајне правце предвиђен је једностран попречни нагиб коловоза.

У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења. Такође, у односу на нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

II.1.4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Границом Плана обухваћене су следеће катастарске парцеле и делови парцела: 480, 538, 7298, 7235, 580/1, 580/2, 580/3, 580/4, 580/5, 580/6, 580/7, 580/8, 580/9, 580/10, 580/11, 580/12, 580/13, 580/14, 580/15, 580/16, 580/17, 539, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 562, 561, 562, 564, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 7298, 7344, 477/5, 470/11 и 470/12, **КО Бачка Паланка – град.**

На основу утврђеног режима коришћења простора, проистеклог из дефинисаних правила уређења у Плану генералне регулације, у оквиру обухвату плана одређују се површине јавне намене – простор одређен за уређење и изградњу јавних површина за које се утврђује општи интерес. Грађевинско земљиште у оквиру обухвата плана је грађевинско земљиште у границама градског грађевинског реона.

Одређује се земљиште за формирање планираних површина јавне намене – уличних коридора (зона саобраћајница и комуналне инфраструктуре).

У границама плана, налазе се делови катастарских парцела број 7345, 7344 и 538, КО Бачка Паланка – град (делови уличних коридора) и парцела бр. 7235, КО Бачка Паланка – град (коридор железничке пруге), који спадају у површине јавне намене. Коридори постојећих путева задржавају се у утврђеној ширини. У Улици Жарка Зрењанина планира се мања корекција регулационе линије, са западне стране.

Све катастарске парцеле, односно грађевинске парцеле и делови парцела, обухваћене Планом које нису одређене као површине јавне намене, чине **површине остале намене**. Ове површине у границама планског подручја Плана представљају простор намењен изградњи стамбених, пословних и објеката са спортским садржајима, у складу са урбанистичким параметрима утврђеним Планом генералне регулације. Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

Површине јавне намене обухватају простор укупне површине око 2,70 ха, док остале површине обухватају простор укупне површине 3,61 ха.

Површине јавне намене

Постојеће површине јавне намене у обухвату Плана чине парцела 7235, као и делови парцела: 7345, 7344, и 538, КО Бачка Паланка – град.

Планиране површине јавне намене у обухвату Плана чине следеће целе парцеле: 580/8, 480 и 580/15, као и делови парцела: 580/2, 580/1, 580/7, 577, 575, 580/12, 580/13, 580/11, 580/14, 539, 580/9, 580/10, 580/16 и 580/17, КО Бачка Паланка – град.

Површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине.

УЛИЦЕ

Катасарске парцеле улица дефинисане су на следећи начин:

- За постојеће изграђене улице: - катастарска парцела улице обухвата/подразумева постојеће парцеле улице.
- За постојеће улице чији се коридор проширује: - катастарска парцела улице обухвата постојеће парцеле улице, са деловима катастарских, односно грађевинских парцела, који се планирају припојити улици.
- За новопланиране улице: - катастарска парцела улице обједињава парцеле површина јавне намене (целе и делове) Планом предвиђене за улицу.
- За уређење и изградњу објеката јавне намене и површина других јавних намена: - катастарска парцела комплекса обједињава парцеле површина остале намене (целе и делове) Планом предвиђене за одређену намену.

Постојеће и кориговане улице

Постојеће улице чији су делови обухваћени планом јесу улице: Жарка Зрењанина (на кат. парцели бр. 7344, КО Бачка Паланка – град), Бранка Радичевића (на кат. парцели 7298, КО Бачка Паланка – град), Вашариште (на кат. парцели 538, КО Бачка Паланка – град).

Део улице Жарка Зрењанина кориговаће се и проширити исправком регулације према западу, обухватајући катастарске парцеле бр. 580/8 и 580/9, КО Бачка Паланка – град и делове катастарских парцела (деловиме катастарских парцела бр. 580/7 и 580/12, КО Бачка Паланка – град) и исправком границе са катастарском парцелом бр. 577, КО Бачка Паланка – град.

Нове улице

- Улица Нова 1:

Улицу чини катастарска парцела бр. 580/15 и делови катастарских парцела бр.: 580/1, 580/2, 580/11, 580/14 и 539, КО Бачка Паланка – град.

- Самостална пешачка површина:

Планирану пешачку улицу/стазу чине делови катастарских парцела бр.: 577, 575, 580/7, 580/12, 580/13 и 580/11, КО Бачка Паланка – град.

Локације за објекте јавне намене

Планом се предвиђа изградња трафо станице на делу катастарске парцеле бр. 580/1, КО Бачка Паланка – град (планирана парцела 2.1 – површина јавне намене).

У случају неусаглашености наведеног списка катастарских парцела и делова катастарских парцела са графичким прилогом *План површина јавне намене са локацијама објеката за јавну употребу и објеката од општег интереса*, меродаван је графички прилог.

II.1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

II.1.5.1. Јавне зелене површине

Концептом уређења будућих зелених површина насеља се планира повећање површина под зеленилом, развој недостајућих и реконструкција постојећих категорија зеленила и њихово међусобно повезивање линијским зеленилом у јединствен систем.

Планом је предвиђено допуњавање и проширивање постојећих намена и увођење нових. Спровођењем плана и изградњом блока формираће се нови улични коридори и слободне (неизграђене) блоковске површине. Новоформирани простор потребно је смислено оплеменити, максимално озеленити (нарочито у зони спортских садржаја) и линијским зеленилом повезати у складну целину.

Планиране јавне зелене површине у оквиру обухвата Плана формираће се као:

- зелене површине јавног коришћења,
- зелене површине ограниченог коришћења,
- зелене површине специјалне намене.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНОГ КОРИШЋЕЊА

Зелене површине јавног коришћења у планском подручју подразумевају уређене зелених површина у оквиру уличних коридора. Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно - хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете градског пејсажа. (слика 5)

Планира се формирање једностраних и двостраних дрвореда или засада од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формирани и у којима постоји довољна ширина уличног профила. Паркинг просторе покрити широким крошњама листопадног дрвећа постављеним у травнату траку дуж паркинга. Уколико регулација улице не омогући извођење ове траке, обавезно је оставити простор за високо зеленило, тако да се у једном низу налази најмање 3 до највишеј 7 паркинг места.

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и сачувати, уз редовне мере неге и одржавања.

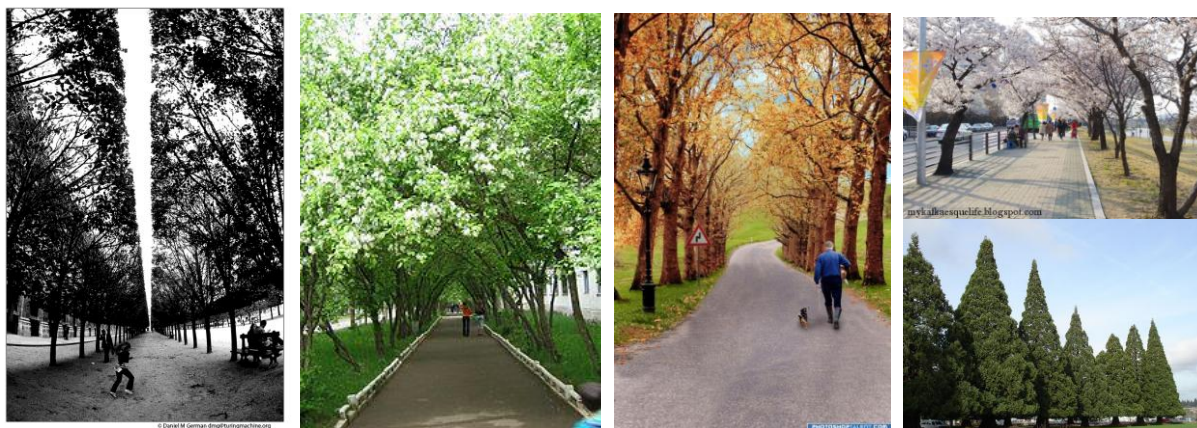
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ОГРАНИЧЕНОГ КОРИШЋЕЊА

Зелене површине ограниченог коришћења у планском подручју биће заступљене у виду постојећих и планираних спортских терена и игралишта јавног карактера. Ове површине су у државном власништву и намење свим корисницима блока и осталих делова насеља. Све слободне површине у склопу зоне спортских садржаја треба парковски озеленити и уредити, а спортско-рекреативне површине заштитити од ветра и омогућити лаку доступност корисницима.

Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. (слика 6)

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

Зелене површине специјалне намене планирају се у зони заштитног зеленила и ретензије, првенствено због смањења неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, везивање земљишта. Такође, подизањем заштитног зеленила, уредиће се слободне површине око отвореног канала и подићи квалитет урбаног пејзажа и окружења у планском подручју. (слика 5)



Слика 5 – Примери озелењених коридора у урбаним срединама, вишефункционалност и предности

II.1.5.2. Јавни објекти од општег интереса

ДЕЧИЈА ИГРАЛИШТА

Дечја игралишта је потребно равномерно распоређивати на различитим локацијама, у оквиру слободних површина у блоку. Предвидети их на местима удаљеним од саобраћајница и штетних утицаја. Такође, планирати их око места окупљања, пешачких праваца, платоа и сл.

Игралишта се формирају за децу од 1-3 год. и 3-6 година, по следећим условима:

- капацитет деце 15-20 за децу до 3 год. и 30-50 за децу до 6 год.
- потребна површина 2 m² по детету или 0,15 m² по становнику за децу до 3 год.
- потребна површина 5 m² по детету или 0,5 m² по становнику за децу до 6 год.

Материјали за израду елемената за дечја игралишта треба да су здрави и еколошки прихватљиви (могућност рециклаже). Елементе игралишта и пратећу опрему постављати тако да се осигура максимална безбедност деце у току употребе.

Подлога за дечја игралишта треба да је затрављена, посута песком, ситним шљунком, а стазе предвидети од природних материјала – дрвета, камена, или од елемената у комбинацији са травом (бехатона, RECYFIX травних решетки...). За облагање површина платоа и стаза игралишта препоручује се и употреба елемената и наменске подлоге од рециклиране гуме. Ови производи показују добре перформансе при амортизацији удара и еколошки су прихватљиви (старим производима од гуме дају нову употребну вредност).

ПРИВРЕМЕНИ МОНТАЖНИ ОБЈЕКТИ И ЛЕТЊЕ БАШТЕ

На јавним површинама у блоку дозвољено је постављати монтажно-демонтажне објекте: киоске за продају штампе, јавне тоалете, билборде, рекламне паное, тотеме и јарболе, фрижидере за сладолед. Такође се могу постављати баште испред угоститељских објеката.

Мање монтажне објекте постављати у складу са одговарајућом општинском Одлуком.

У случају организовања јавних манифестација (културних, политичких, обележавања посебних датума и сл.) могу се постављати бине у оквиру пешачке површине.

Сва заузећа јавних површина морају бити временски ограничена. Изузетак су јавни тоалети, за које је неопходно обезбедити прикључке на одговарајућу комуналну инфраструктуру.

СПОРТСКИ ТЕРЕНИ И ОБЈЕКТИ

У блоку 31 Планом генералне регулације, у оквиру других основних намена (рада и становања), планирају се терени за мале спортове.

Иако највећи централни део планског подручја чини земљиште остале намене (парцеле у корисништву општине Бачка Паланка), изграђени и планирани објекти у овом делу имају јавни карактер. Поред већ изграђених и опремљених терена за кошарку, рукомет/мали фудбал, тенис и одбојку, на тврдој подлози, препоручује се изградња терена на травнатој површини - за мали фудбал, тенис и сл. Такође, могуће је затварање терена у хладнијем периоду године, привременим пнеуматским конструкцијама (балон-хале).

Све слободне површине у склопу површина намењених спорту и рекреацији треба да буду парковски озелењене и уређене, опремљене пратећим садржајима, урбаним мобилијаром и одговарајуће комунално опремљени. Такође, спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља.

II.1.5.3. Саобраћајна инфраструктура

ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Улица Жарка Зрењанина

Предвиђа се реконструкција Улице Жарка Зрењанина на делу од Улице браће Новаков до железничке пруге (у складу са функционалним рангом саобраћајнице и потребним простором за постављање планиране комуналне инфраструктурне мреже) – одређивање нове регулационе ширине на западној страни саобраћајнице, ради довођења коловоза у прописане ширине, изградње пешачке стазе на западној страни саобраћајнице и изградње паркинг простора.

Регулациона ширина Улице Жарка Зрењанина је променљива и креће се од 25,11 – 32,24m. Ову саобраћајницу чине две коловозне траке за континуалну вожњу, свака ширине 3,0m. Поред коловозних трака за колски саобраћај, ова улица садржи и пешачке

стазе ширине 2,0m са обе стране саобраћајнице.

Предвиђа се изградња паркинг простора, на западној страни саобраћајнице, са управном шемом паркирања.

Зона раскрсница улица Вашариште и Нова 1

Предвиђа се реконструкција Улице вашариште у делу где се ломи ка југу, односно на месту где са Улицом нова 1 формира трокраку раскрсницу. На тај начин врши се довођење геометријских елемената целог пута у оквир прописаних.

Регулационе ширине и организација преосталих саобраћајница у границама планског подручја се задржавају.

ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

У оквиру блока 31 предвиђа се изградња нових саобраћајних коридора за прилаз планираним садржајима (породично становање, спортско – рекреативне површине):

- Улица нова 1 – полази до Улице Жарка Зрењанина и води се са јужне стране железничке пруге до раскрснице са Улицом вашариште,
- пешачка стаза (поставља се преко зацељеног канала за одвођење атмосферске канализације) – полази од Улице Жарка Зрењанина, пружа се између зоне породичног становања и зоне спортских садржаја ка западу, а затим скреће ка северу до Улице нова 1.

Улица нова 1

Улица нова 1 има карактер приступне улице првог реда (ПУ1) – кретање возила је релативно значајан задатак и неопходан је одређен степен раздвајања возила и пешака (бициклиста) у попречном профилу уз одговарајући ниво физичке заштите. Највећа дозвољена брзина кретања моторних возила је ограничена на 30km/h. Овакав концепт формирања нове локалне путне мреже има за циљ да се дате улице ослободе пролазних токова, како би могле да одговоре основној (опслуживање урбаних садржаја) и посебним (обезбеђивање функција на нивоу људи, а не возила, формирање мањих или већих зелених површина са или без високог зеленила,...) функцијама.

Дефинисањем овог уличног коридора створиће се услови за поступак парцелације и препарцелације и формирање нових грађевинских парцела.

Регулациона ширина новопланиране улице утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајнице и потребним простором за постављање планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже. Тиме је омогућена изградња нове саобраћајнице намењене двосмерном саобраћају, односно обезбеђен је потребан саобраћајни капацитет и створени услови за нормално одвијање саобраћаја регулисаног на савремен и безбедан начин. Истовремено, обезбедиће се коридори за смештај градске комуналне инфраструктуре.

Утврђена регулациона линија условила је постављање осовине новопланиране саобраћајнице, а сам положај саобраћајнице у уличном коридору одређен је теменима осовине саобраћајнице. Планом хоризонталне регулације улице дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоз, пешачка стаза, паркинг простор у профилу улице, а у односу на регулациону линију.

Ток нивелете је прилагођен планираним архитектонским садржајима и комуналним инсталацијама, при чему се водило рачуна да се, уклапањем нивелете у задата ограничења, не прекораче гранични нивелациони параметри. Такође, у нивелационом решавању усклађени су и интерни односи укрсних саобраћајница, односно обезбеђени су нормални услови повезивања подужног нагиба једне са попречним нагибом друге укрсне саобраћајнице и обрнуто.

У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења. Такође, у односу на нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

Регулациона ширина Улице нова 1 је променљива и креће се од 11,02 – 19,43m. Ову саобраћајницу чине две коловозне траке за континуалну вожњу, свака ширине 3,0m. Поред коловозних трака за колски саобраћај, ова улица садржи и пешачку стазу са јужне стране саобраћајнице – ширине 2,0m. Такође, у профилу Улице нова 1, са јужне стране саобраћајнице предвиђа се формирање паркиралишта организованог са паралелном шемом паркирања. Свакој грађевинској парцели потребно је обезбедити колски улаз ширине 3,0m и на датим местима је потребно предвидети укидање паркинг простора.

Пешачка стаза – самостална саобраћајна површина

Ширина регулације кроз коју се води предметна пешачка стаза је променљива и креће се од 5,0 – 15,0m. Пешачка стаза је ширине 3,0m. Дата пешачка стаза у укупној мрежи пешачких стаза на обрађиваном простору има посебан значај у погледу просторног повезивања планираних садржаја са урбаним центром, односно осталим деловима насеља. Уз саму пешачку стазу, са њене јужне стране, планира се садња дрвореда у комбинацији са средњим и ниским растињем.

Јавне зелене површине у оквиру уличног коридора чиниће травни покривач и партерно зеленило, односно високо растиње зависно од ширине разделне траке. Да би се обезбедио нормалан развој насада траке са партерним зеленилом имају најмању ширину од 2,0m, док траке са високим растињем и дрворедима имају најмању ширину од 4,0m.

II.1.5.4. Водопривредна инфраструктура

Хидротехничке инсталације које се планирају у оквиру граница планског подручја су следеће:

- водовод,
- атмосферска канализација - зацевљење отвореног канала,
- атмосферска канализација у оквиру површина јавне намене,
- канализација отпадних вода.

Дуж новопланираних јавних површина биће положене инсталације водовода и канализације на одговарајућем међусобном одстојању. Висински, све подземне инсталације треба да су међусобно усклађене и то: канализација отпадних вода обавезно испод водовода и атмосферске канализације.

Сви подаци дати овим решењем су оријентациони и служиће као основа за израду главних пројеката хидротехничких инсталација за које ће се претходно прибавити услови и сагласности надлежног комуналног и водопривредног предузећа.

Снабдевање водом

Решење проблема снабдевања водом за пиће предвиђено је посебном водоводном мрежом која ће се везати на насељски систем водовода. Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката и корисника простора потребним количинама квалитетне воде за пиће.

Пројектовање нове водоводне мреже и прикључење објеката на водоводни систем мора бити у складу са „Правилником о водоснабдевању и техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање“ (Сл. лист општине Бачка Паланка, бр. 2/2007).

Планирана је изградња водоводне мреже у новоформираном уличном коридору. Предвиђа се изградња водоводне мреже из улица Жарка Зрењанина дуж ул. Нове 1 са јужне стране улице до постојеће водоводне мреже у ул. Вашариште и од ул. Бранка Радичевића са западне стране у правцу севера до новоформиране пешачке површине и затим у правцу запада до катастарске парцеле 580/12. Постојећу водоводну мрежу по потреби реконструисати.

Мрежа би требало да је повезана у прстен чиме би се обезбедило уредно и редовно снабдевање санитарном водом за пиће, али због специфичности простора око блока је изведена водоводна мрежа у прстен једино је на делу од ул. Жарка Зрењанина изведена два крака један постојећи и један у новоформираној пешачкој површини. Постојећа водоводна мрежа се задржава, а по потреби ће се вршити њена реконструкција и доградња.

Прикључци ће се планирати на најприступачнијем делу јавне водоводне мреже, у зависности од конкретне врсте објекта и потребних количина воде.

Вода из јавне водоводне мреже може се користити искључиво за санитарне потребе. Није дозвољено коришћење воде из водоводне мреже за техничко-технолошке процесе, противпожарну воду, прање и заливање зелених површина. За задовољавање тих потреба користити воду из првог водоносног слоја путем сопствених плитких бунара или из површинских вода.

Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода могуће је решити преко постојећег канализационог система са предложеним проширењем, односно изградњом нових или реконструкцијом дотрајалих деоница.

Посматрано подручје је делимично опремљено инсталацијама канализације. Постојећи капацитет фекалне канализације тренутно задовољава потребе корисника, али при већим падавинама долази до упуштања атмосферских вода у систем фекалне канализације. Из тог разлога, предвиђена је реконструкција делова канализационих система. На предметном простору је изведена црпна станица за фекалну канализацију на раскрсници ул. Вашариште и ул. Нова 1 коју је потребно задржати и по потребама надлежног

комуналног предузећа извршити реконструкцију предметног објекта.

Санитарне отпадне воде се прикупљају засебном фекалном канализационом мрежом и одводе до уређаја за пречишћавање отпадних вода. Цевна мрежа ће се положити до свих корисника.

Предлаже се изградња секундарне канализације отпадних вода профила мин Ø 300 мм (на основу „Правилника о канализацији“, *"Службени лист Општине Бачка Паланка"*, бр. 2/2007), на делу новоформираног уличног коридора ул. Нова 1 са јужне стране уличног коридора и на делу саобраћајне површине до катастарске парцеле 580/12. Планирана канализациона мрежа може се прикључити на постојећу канализациону мрежу у ул. Жарка Зрењанина.

Одвођење атмосферских вода

Атмосферском канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина унутар посматраног подручја до реципијента. Атмосферске воде, у зависности од порекла, упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одгаварајућем уређају. Атмосферска канализација ће се конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша,...), а етапно реализовати тако да се рационално уклапа у будуће решење. Одвођење атмосферских вода могуће је решити преко постојећег канализационог система са предложеним проширењем, односно изградњом нових или реконструкцијом дотрајалих деоница.

Све сувишне атмосферске воде са обухваћеног подручја обухваћеног планом прихватиће се зацевљеном атмосферском канализацијом положеном уз планиране и постојеће саобраћајнице или пешачке стазе, и одводити до постојећег колектора односно канала II "Нова Паланка-гравитација" и у систем мелиорационих канала Сајловац.

Постојећи отворени канал између зоне породичног становања и зоне спортских садржаја, планиран је да се зацеви и повеже са остатком мреже односно на канала II "Нова Паланка-гравитација" који води на канал Сајловац. На предметном зацевљењу није дозвољена изградња објекта високоградње и мора бити обезбеђен приступ надлежном комуналном предузећу. Зацевљење постојећег отвореног земљаног канала се предлаже ради формирања квалитетнијег и функционалнијег простора, с тим да се дно цеви поставља на пројектовану коту дна канала и предвиђају се ревизиони шахтови на сваких 50м и на местима ломова трасе. Предложена канализација заједно са постојећом омогућиће несметано одвођење атмосферских вода са предметног простора.

Постојећи пропуст испод железничке пруге који се налази на стационачи км 2+935 канала II "Нова Паланка-гравитација" је сандучасти Л=30м и тренутно је виши за 85 цм од пројектованог дна канала па је потребно предвидети и реконструкцију предметног пропуста и поставити Ø 1000 мм на пројектовану коту канала која на том делу износи 78.78. Планирано је још једно повезивање на постојећи канал дуж ул. Стевана Сремца односно из ул. Нова 1 у правцу запада и затим у правцу севера предвидети пролазак испод пруге и онда осовином саобраћајнице дуж ул. Стевана Сремца до улива у канала где је пројектована кота дна канала 78.30.

Предлаже се изградња затворене атмосферске канализације дуж новоформираних јавних површина са минималним пречником за атмосферску канализацију Ø 200 мм (на основу „Правилника о канализацији“, *"Службени лист Општине Бачка Паланка"*, бр. 2/2007). Предлаже се изградња ригола са сливницима дуж паркинг простора, тротоара и пешачких

површина које ће бити повезане са зацевљеним колекторима у новоформираним уличним коридорима, дуж ул. Вашариште, ул. Бранка Радичевића, наставак у ул. Жарка Зрењанина, ул. Нове 1 и новоформираних пешачких површина.

Положај постојећих и новопредложених инсталација дат је у оквиру графичког прилога *План хидротехничке инфраструктуре*.

II.1.5.5. Електроенергетска инфраструктура

Напајање електричном енергијом садржаја у оквиру планског простора, обезбедиће се из постојеће изграђене електроенергетске инфраструктуре, као и из новопланиране. У делу простора где је постојеће становање задржава се постојећа електроенергетска инфраструктура у уличном коридору. За новопланирани део становања и пословне објекте потребно је изградити трафостаницу, снаге до 630kVA на локацији која је представљена на цртежу. Кроз новопланиране улице потребно је изградити нисконапонску мрежу. У овом делу простора електроенергетска нисконапонска мрежа ће бити као надземна или кабловска. Јавно осветљење ће бити изведено стубовима висине 6-10m на које ће се поставити и светиљке јавне расвете са енергетски ефикасним изворима светлости. Прикључење објеката на дистрибутивну мрежу извести подземно.

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести класичном громобранском инсталацијом, по принципу Фарадејевог кавеза.

II.1.5.6. Телекомуникациона инфраструктура

У делу простора где је постојеће становање задржава се постојећа телекомуникациона инфраструктура у уличном коридору. За новопланирани део становања и пословне објекте потребно је изградити део нове телекомуникационе инфраструктуре у планираном уличном коридору, као што је приказано на графичком прилогу.

II.1.5.7. Термоенергетска инфраструктура

Генералним планом насеља Бачка Паланка предвиђа се обезбеђење природног гаса за производњу топлотне енергије и у технолошком процесу производње, као еколошки најчистијег и најекономичнијег фосилног горива.

Гас за постојеће и планиране потрошаче ће се обезбедити преко доводног гасовода до ГМРС (главна мерно-регулациона станица) "Бачка Паланка" у Бачкој Паланци, а затим од ГМРС преко разводних гасовода до МРС (мерно-регулациона станица) и од МРС гасном мрежом ниском притиска и кућним гасним прикључком до потрошача.

За новопланирани део становања кроз новопланиране улице и пословне објекте потребно је изградити део нове инфраструктуре у планираном уличном коридору, као што

II.1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА ПЛАНА, ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ

ДОЗВОЛЕ

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Планирану зону породичног становања предметног дела блока чини већ изграђено грађевинско земљиште. Парцеле у овој зони већином су адекватно комунално опремљене.

Грађевинске парцеле у овој зони морају поседовати прикључак на електроенергетску нисконапонску мрежу, уз сагласност надлежне електродистрибуције. У случају промене намене објекта, његових делова, односно изградње стамбено-пословног или пословног објекта, потребно је тражити услове од надлежне институције, уколико се повећава потрошња електроенергије.

Грађевинске парцеле морају бити снабдеване одговарајућим прикључком на насељски систем водовода. Прикључке планирати на најприступачнијем делу јавне водоводне мреже, у зависности од врсте објекта и потребних количина воде. За потребе техничко-технолошких процеса, противпожарну воду, прање и заливање зелених површина, обезбедити сопствене плитке бунаре на парцели и користити воду из првог водоносног слоја.

Свака грађевинска парцела у зони становања мора имати прикључак на насељски канализациони систем. На парцелама се могу изводити и користити септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу.

Грађевинске парцеле у зони породичног становања морају имати обезбеђен одговарајући колско-пешачки прилаз, у зависности од намене објекта и приступ површини јавне намене.

ЗОНА СПОРТСКИХ САДРЖАЈА

Поједине парцеле у зони спортских садржаја су већ изграђене, док је већи део површине зоне остао неизграђен, управо због немогућности формирања адекватних грађевинских парцела.

Грађевинске парцеле у овој зони морају поседовати прикључак на електроенергетску нисконапонску мрежу, уз сагласност надлежне електродистрибуције. У случају повећања капацитета, потребно је тражити посебне услове од надлежне институције.

Грађевинске парцеле морају бити снабдеване одговарајућим прикључком на насељски систем водовода. Прикључке планирати на најприступачнијем делу јавне водоводне мреже, у зависности од врсте објекта и потребних количина воде. За потребе техничко-технолошких процеса, противпожарну воду, прање и заливање зелених површина, обезбедити сопствене плитке бунаре на парцели и користити воду из првог водоносног слоја.

Свака грађевинска парцела у зони спортских садржаја мора имати прикључак на насељски канализациони систем.

Грађевинске парцеле у овој зони морају имати обезбеђен одговарајући колско-пешачки прилаз, минималне ширине 3,5m и приступ површини јавне намене.

II.1.7. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

II.1.7.1. Заштићена природна добра

У оквиру планског подручја нема регистрованих заштићених природних добара, као ни добара предвиђених за заштиту.

II.1.7.2. Заштићена непокретна културна добра

Завода за заштиту споменика културе Војводине. На основу елабората „Услови заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде програма за израду генералног плана насеља Бачка Паланка“ (од априла 2009.) и „Ревидираног списка објеката“ (бр. 03-433/11-2008, од 19.08.2010.), у оквиру планског подручја нема регистрованих заштићених непокретних културних добара, као ни добара предвиђених за заштиту, евидентираних амбијенталних целина или археолошких налазишта.

II.1.7.3. Заштита животне средине

У складу са Законом о заштити животне средине, у предметном Плану примениће се прописани систем мера и услова за одрживо управљање, очување и унапређење природне равнотеже и услова за живот, као и за спречавање и смањење загађивања животне средине.

Планом се тежи што већем очувању постојећег јавног зеленила. Надокнада изграђивања и заузимања постојећих јавних зелених површина биће реализована подизањем планираних нових дрвореда и повећањем квалитета и разноврсности зеленила. Јавне површине одржаваће се у природном, или приближно природном стању.

Зона заштитног зеленила биће интензивно одржавано због планираних саобраћајница и железничке пруге у близини. Стога је у овом делу могуће формирање дрвореда четинарских врста, који би поред естетске улоге имао и заштитну улогу предметног подручја од хладних ваздушних маса и ветрова са севера.

При избору дендролошког материјала за озелењавање Улице нова 1 потребно је избегавати примену инвазивних врста, већ првенствено комбиновати аутохтоне врсте (препоручују се: топола, јаблан, храст, бреза, врба, граб, дивља трешња, јасен...).

Воде у предметном подручју се могу користити и оптерећивати, по условима надлежне институције. Додатно озелењавање планског подручја онемогућиће брзо отицање атмосферских падавина, а тиме и растеретити постојеће канале и спречити преливање за време обилнијих падавина.

Увођењем нових дрвореда и максималним озелењавањем у блоку, обезбеђује се равномернији и повољнији температурни режим. Температура растиња нижа је за 3-5°C, у односу на температуру околног ваздуха. Истовремено, побољшава се квалитет и влажност ваздуха, врши се његово прочишћавање (абсорбовањем прашине и чађи) и смањује дејство буке од саобраћаја и суседне радне зоне. Наведене предности посебно иду у прилог планираним спортским активностима у блоку.

II.1.7.4. Заштита живота и здравља људи

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

При предузимању мера заштите од пожара, потребно је првенствено обезбедити адекватан приступ ватрогасним и возилима других хитних служби, као део јавног пута или засебну саобраћајницу. Сви постојећи објекти у планском подручју изграђени су као слободностојећи. Планиране објекте могуће је градити такође као слободностојеће на парцели, двојне или у прекинутом низу. Стога је обавезно да сваки објекат предвиђен у оваквој просторној организацији има обезбеђен прилаз двориштима, одговарајуће ширине, за интервентна возила. Основни габарит слободностојећег, или објекта у прекинутом низу (без испада), мора бити удаљен најмање 3,0 m од међе, док основни габарит двојног објекта (без испада, мора бити удаљен најмање 3,0 m од међе.

Планиране саобраћајница у блоку је задовољавајуће ширине, да би се спречило евентуално ширење пожара са једне на другу просторну целину. Планирањем зелених површина у блоку (зона ретензије и заштитног зеленила, зелене површине у зони спортских садржаја, јавно зеленило уличних коридора), обезбеђује се додатна заштита ширења и преношења пожара. При пројектовању објеката високоградње максимално испоштовати минимална међусобна растојања и висине, прописане правилима грађења овог Плана и Плана генералне регулације.

Поставку спољне и унутрашње хидрантске мреже прилагодити горе наведеном правилнику. Карактеристике спољне хидрантске мреже дефинисаће се на основу конкретне локације. Пожар на сваком објекту може се гасити са најмање два спољна хидранта. Код објеката веће спратности и капацитета, јавног или полујавног карактера, на месту прикључка хидрантске мреже на јавну водоводну мрежу поставити прикључак за ватрогасно возило. Унутрашњи хидранти се се смештају у пролазе, степенишне просторе и путеве за евакуацију, у непосредној близини улазних врата просторија које могу бити угрожене пожаром, тако да не ометају евакуацију.

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

За планиране нове објекте, или при реконструкцији постојећих, морају се радити пројекти за громобранске инсталације. Пројекат мора бити усклађен са грађевинским делом пројекта, као и пројектима осталих инсталација. Пројекат мора садржати све техничке услове прописане законом и одговарајућим правилницима.

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. године која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса, подручје Бачке Паланке налази се у зони интензитета 6°MCS и 7°MCS за повратни период од 100 година и 7°MCS за повратни период од 200 година. Објекти високоградње у сеизмичким подручјима пројектују се тако да земљотреси најјачег интензитета могу проузроковати оштећења носивих конструкција, али не сме доћи до рушења тих објеката. При пројектовању и одређивању носећих конструкција објеката, користити прорачунске моделе, стандарде и прописане нормативе важећих правилника. Да би се смањила угроженост предметне територије, дефинишу се безбедне површине у оквиру слободних простора – паркови, игралишта, платои, тргови, које би се користиле као безбедносне зоне за евакуацију и збрињавање становништва у случају земљотреса.

ЗАШТИТА ОД ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Пре изградње објеката на подручју обухваћеном Планом, инвеститори су у обавези да прибаве мишљење надлежног органа за одбрану у општини Бачка Паланка о обавези изградње склоништа, врсти склоништа, обиму заштите и капацитету, или о ослобађању од градње склоништа, уколико граде објекат који се налази у рејону у коме није планирана изградња склоништа.

Општи услови за изградњу склоништа су:

- Склоништа се планирају као двонаменски објекти;
- Породична склоништа се граде за чланове домаћинства, али најмање за три лица (2m^2 по особи $\cdot 3 = 6\text{m}^2$). Могу се планирати као оставе, радионице, приручне просторије и сл.;
- Кућна склоништа (за зграде са више станова) могу се планирати као друштвене просторије, гараже, бициклане, изложбени простори и сл.;
- Блоковска склоништа (за више зграда) могу се планирати као простори за спорт и рекреацију, простори за друштвене активности, простори са угоститељским, трговинским или услужним садржајем и сл.;
- Склоништа у установама могу се планирати као простори за састанке, радионице, сервиси, ресторани за исхрану и сл., у складу са потребама предузећа односно установа; Приликом изградње спортских садржаја планирати капацитет за склањање $1/5$ броја запослених и $1/2$ броја столица у дворанама, на трибинама и сл.
- Склоништа градити у складу са прописом за изградњу склоништа и условима добијеним од надлежног органа за одбрану.

II.1.8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина (тротоара и пешачких стаза, пешачких прелаза, паркинга, прилаза до објеката, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са *Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97)*, као и осталим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

II.1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са енергетском политиком Републике Србије, Планом се одређују мере енергетске ефикасности ради остваривања дугорочних циљева у области енергетике за предметно подручје, посебно везаних за:

- обезбеђивање услова за унапређење енергетске ефикасности у обављању енергетске делатности и потрошњи енергије;
- стварање услова за стимулисање коришћења обновљивих извора енергије и комбиноване производње електричне и топлотне енергије;
- унапређење животне средине.

ПРИЛАГОЂАВАЊЕ ТОПОКЛИМАТСКИМ ФАКТОРИМА, ОРЈЕНТАЦИЈА И ОБЛИКОВАЊЕ ЗГРАДА

Најбоље искоришћење погодности сунчевог зрачења имају објекти који се развијају у правцу исток-запад, са отворима према југу. Савремени хигијенски нормативи захтевају да трајање осунчаности на референтни дан (21. фебруара или 21. октобра) не буде краће од два сата.

С обзиром да је максимална дозвољена спратност у блоку П+1+Пк, осунчаност свих објеката ће бити одговарајућа.

Препоручује се садња дрвореда четинара у зони ретензије и заштитног зеленила. С обзиром да је дрворед планиран на северној страни блока, имаће битну улогу у ветрозаштити и заштити простора од хладних ваздушних маса са севера, са минималним негативним утицајем сенки. Увођењем нових дрвореда и максималним озелењавањем у блоку, обезбеђује се равномернији и повољнији температурни режим. Температура растиња нижа је за 3-5°C, у односу на температуру околног ваздуха.

Улица нова 1 испланирана је управно у односу на правац дувања доминантних и најјачих ветрова.

Препоручује се што већа орјентација зграде према југу (са одступањем до 12° ка истоку). Оваквом орјентацијом се током зиме добија 10-30% више укупног сунчевог зрачења у односу на северну страну. Такође је потребно орјентисати што веће површине зидова и прозора објеката ка југу, а тежити њиховом смањењу на северној страни. Просторије које не захтевају сунчеву енергију треба лоцирати у северним деловима објекта. Повећањем степена рефлексије терена и површина, које се налазе испред јужних зидова, повећава се осветљеност просторија на јужној страни објекта и хватање зимског соларног зрачења. Повећање количине уведене сунчеве светлости и топлоте у зградама може се повећати употребом материјала, односно покривача терена са већим степеном рефлексије, или додатним рефлектујућим површинама на горњем и доњем делу прозора јужне орјентације (надстрешнице и капци). Препоручује се употреба материјала са већим коефицијентом рефлексије, у зависности од типа површине: светлији малтери, светлији бетони, светла опека (рефлексија 75-50%), светле површине/боје фасада (рефлексија 60%), камен, опека, цемент, челични лим (35-20%).

ЕНЕРГЕТСКИ АСПЕКТИ КОД ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Запремина објекта у великој мери утиче на топлотне и вентилационе губитке. Генерално гледајући на утицај величине и форме зграде на енергетске потребе, изводе се следећи закључци:

- код већих објеката доминирају губици услед вентилације, па је потребно оптимизовати вентилацију;
- потрошња енергије за грејање се повећава код објеката уске форме, а смањује код широких објеката, посебно код оних са атријумима, где се умањује и потребна енергија за осветљење.

Један од најбољих видова очувања природних услова животне средине и очувања енергије, представља примена биоклиматске и соларне архитектуре.

Биоклиматска архитектура заснива се на природним принципима оптимизације микроклиматских услова и максималном прилагођавању структуре природном окружењу.

Соларна архитектура се заснива на примени соларне енергије, као чистог, неисцрпног облика енергије. Могуће је примењивати је концентрисаним системима соларних централа, или појединачно на објектима. На објектима у блоку, новим и постојећим, потребно је максимално применити активне и пасивне системе соларне градње. Активни системи грејања зграда се заснивају на механичким помагалима (различити системи соларних плоча), док пасивни системи користе захватање и акумулирање сунчеве енергије, искључиво грађевинским решењима.

При пројектовању се препоручује базирање на принципима самогрејних зграда. Оваква врста зграда може се изводити на свим теренима независно од подземних вода и облика терена, а могу бити са директним (директно осунчан зид, директно осунчавање са стакленом баштом/терасом и сл.) или индиректним пријемом сунчеве енергије (зид резервоар, Тромбов зид, зид колектор са подземним резервоаром и сл.), или са удаљеним пријемницима топлоте (удаљени отвори пријемници, удаљени колектор са подземним резервоаром и сл.). Озелењавањем спољних и делом унутрашњих зидова повећава се топлотна заштита и оплеменењује околина (бочна вегетација на 10cm одвојеном растеру, озелењавање балкона, тераса и кровова и сл.).

ТОПЛОТНА ЗАШТИТА

Топлотна заштита је обавезан фактор при пројектовању објеката у блоку, због своје вишеструке важности:

- удобност (заштита од сувишне, односно недовољне топлоте);
- уштеда топлотне енергије;
- спречавање појаве кварова на инсталацијама услед кондензације водене паре.

Проток топлоте кроз грађевинске елементе представља савладавање отпора протоку граничних ваздушних слојева и грађевинских елемената, одређене количине топлоте (унутрашњи ваздух) и њен излазак у спољњи ваздух. Проток топлоте се не може зауставити, али се може смањити употребом материјала са малим коефицијентом топлотне проводљивости (λ). Ово су природни или вештачки термоизолациони материјали.

Термоизолација је обавезна на свим објектима у блоку. Не препоручује се употреба термоизолационих материјала као што су минерална и камена вуна, због својих штетних дејстава. Као адекватнију топлотну заштиту користити стиропор плоче, или природне термоизолационе материјале, као што трска, слама, различита сува биљна влакна, плута и сл. Посебно се препоручује употреба тршчаних плоча, које се користе као топлотна и звучна изолација подова, зидова, таваница поткровља... Шире подручје и регион обилује трском, плоче од трске се лако обрађују и монтирају и имају врло мали коефицијент топлотне проводљивости ($\lambda=0,03-0,05 \text{ W/mK}$).

II.1.10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Израда урбанистичког пројекта обавезна је за грађевинске парцеле у зони породичног становања, у случају да се на њима граде чисто пословни објекти.

II.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Највећи део неизграђених површина у обухвату плана припада зони спортских садржаја.

Градња у овом делу зоне почеће након планираног формирања грађевинских парцела и одговарајућег комуналног опремања истих. Зона породичног становања се задржава у постојећим оквирима, где ће се градња и реконструкција вршити на основу утврђених правила грађења. За реализацију планираних намена и садржаја, као и извођење јавних коридора, није потребно рушење постојећих објеката у обухвату.

Правила грађења Плана одређена су по дефинисаним функционалним зонама (целинама). Услови грађења у зони железнице и зони ретензије и заштитног зеленила, највећим делом су дефинисани Правилима уређења, а у зависности од потребе детаљније ће се дефинисати од стране надлежних институција.

II.2.1. Правила грађења за зону саобраћајница и комуналне инфраструктуре

II.2.1.1. Коридори саобраћајне инфраструктуре

За изградњу целокупне саобраћајне инфраструктуре у оквиру планског подручја обавезна је изградња техничке документације у складу са Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, број 101/05 и 123/07) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11).

Димензионисање основних функционалних елемената геометријског и нормалног попречног профила извршено је на основу основних програмских елемената којима су дефинисани захтеви проточног саобраћаја, пешачких кретања, инсталација, као и просторних ограничења постојећег стања.

Нове саобраћајне површине потребно је формирати према датом урбанистичком решењу.

У коридору Улице вашариште налазе се две саобраћајнице. Ширина саобраћајнице на северној страни износи 3,0m, док ширина саобраћајнице на јужној страни износи 4,0m. Обе саобраћајнице намењене су једносмерном саобраћају. Између датих саобраћајница налази се железничка пруга Бачка Паланка – Нови Сад која се задржава у постојећем коридору. На северној страни саобраћајнице налази се пешачка стаза ширине 1,5m, док се на јужној страни саобраћајнице налази пешачка стаза ширине 2,0m. Дате пешачке стазе повезује пешачка стаза која се укршта са железничком пругом, а има ширину 2,0m.

Предвиђа се реконструкција Улице вашариште у делу где се ломи ка југу, односно на месту где са Улицом нова 1 формира трокраку раскрсницу. На тај начин врши се довођење геометријских елемената целог пута у оквир прописаних.

Ширина коловоза Улице нова 1 износи 6,0m, односно саобраћајницу чине две коловозне траке ширине 3,0m. Пешачка стаза је ширине 2,0m, са јужне стране саобраћајнице. У профилу Улице нова 1, са јужне стране саобраћајнице, предвиђа се формирање паркиралишта организованог са паралелном шемом паркирања.

Коловозну конструкцију приступне Улице нова 1 димензионисати за средње тешко саобраћајно оптерећење и са карактеристикама које морају да задовоље саобраћајнице унутар насеља.

Све планиране саобраћајне правце нивелационо ускладити и опремити савременим

коловозним застором, што ће омогућити оптимално функционисање саобраћаја на овом простору. Коловозе планираних саобраћајница, у висинском смислу, прилагодити нивелационом решењу које је дато у Плану. За све саобраћајне правце предвиђен је једностран попречни нагиб коловоза.

На местима укрштања Улице нова 1 са Улицом Жарка Зрењанина потребно је изградити трокраку раскрсницу функционалног нивоа „Ф“ – раскрсница са пресециштима саобраћајница мањег значаја и саобраћајног оптерећења, са јединственим коловозима. У широј зони приступа раскрсници мора бити обезбеђена одговарајућа зона прегледности ослобођена свих континуалних визуелних препрека.

Све планиране саобраћајнице су у рангу секундарне (локалне) градске путне мреже и њихова изградња мора бити у складу са нормативима и стандардима за такву врсту објеката.

Паркинг простор

Постојеће паркинг скупине у склопу Улице Жарка Зрењанина се задржавају и истовремено се планира изградња нових паркинг простора са управном шемом паркирања. У Улици нова 1 планира се изградња паркинг простора са паралелном шемом паркирања, који се прекида не местима колских улаза.

За путничка возила препоручује се управна шема паркирања, димензије једног паркинг места износе мин. 2,5(2,25)х5,0(4,75)m. Приликом примене паралелене шеме паркирања димензије једног паркинг места износе мин. 6,0(5,7)х2,5(2,25)m.

У оквиру паркиралишта формираних у профилима улица потребно је предвидети да се у једном низу налази 3 (изузетно до 7) паркинг места, како би се обезбедио простор за високо зеленило. Такође, при пројектовању паркиралишта неопходно је обезбедити и просторе за стубове за осветљење и контејнере за смеће.

У оквиру свих наведених простора за паркирање неопходно је обезбедити потребан број паркинг места резервисаних за хендикепиране особе (обично 1 место на 15 – 20 паркинг места); она се изводе са већом ширином (3,5m) како би се створио неопходан простор за излазак и улазак у возило особа са умањеним могућностима кретања.

Зависно од локације паркинг простора одлучити се за одговарајући тип коловозне конструкције паркинга (асфалтбетонска коловозна конструкција, поплочавање префабрикованим бетонским елементима, примена елемента бетон – трава).

У оквиру и у околини самосталних паркинг скупина предвидети изградњу пешачких стаза како би се омогућио безбедан пешачки саобраћај између паркинг простора и околних садржаја.

Пешачке стазе

Пешачке стазе градити применом бетонских елемената, при чему је потребно ускладити боје и облике примењених елемената са околним амбијентом. Ово, поред обликовног и визуелног значаја, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији подземних инсталација.

Пешачке стазе пројектовати и градити тако да се обезбеди несметано кретање лица са

посебним потребама, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

Одводњавање

Одводњавање површинских вода са свих саобраћајних површина решити изградњом система атмосферске канализације, који се састоји у попречном сливању и површинском подужном вођењу до места прихватања (сливника), и даље кроз подземно канализације, прикључцима и подужним водовима, довођењу до места за пречишћавање и испуштање у реципијент.

Сви елементи саобраћајница дати су у оквиру графичких прилога *План саобраћајница са нивелацијом и Геометријски попречни профили*. Приликом пројектовања и изградње обавезно је придржавати се датих елемената.

II.2.1.2. Комунална инфраструктура

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

Јавна водоводна мрежа у насељима, уграђује се по правилу на јавној површини и то у зелени појас или тротоар.

Дубина канала за уличну водоводну мрежу мора осигурати покриће темена цеви са 100 цм надслоја, водећи рачуна о коначној висини терена.

Када се јавна водоводна мрежа протеже у приватно земљиште, власници или корисници некретнина, дужни су дозволити приступ на земљиште ради снимања, пројектовања и обележавања земљишта, извођења радова на изградњи, реконструкцији, одржавању и искоришћавању објеката водоснабдевања.

Размак између водоводне мреже и осталих подземних инсталација (електричног кабла, ПТТ кабла, гасовода и канализационих цеви) у уздужном правцу (водоравном), мора износити најмање 50 цм.

Код попречног укрштања, размак између водоводне мреже и осталих подземних инсталација по висини, мора износити најмање 30 цм, код чега кабели морају бити у заштитној цеви и означени траком.

Водоводна мрежа не сме бити постављена испод канализационих цеви, нити кроз ревизиона окна канализације, односно канализационе цеви се постављају испод водоводне мреже.

Изградњом, одржавањем или реконструкцијом објекта смештеног у близини јавног водовода, као и реконструкцијом саобраћајница, не сме се довести у питање нормално

водоснабдевање, а ни ометати нормално кориштење и одржавање водоводне мреже и осталих објеката водоснабдевања.

Планирани коридор за изградњу водоводне мреже налази се на око 1,50 м од регулационе линије у ул. Нова 1 и на делу од ул. Бранка Радичевића до улаза у пешачку стазу према спортско рекреативним површинама и налази се на око 1,30 м од регулационе линије уз пешачку стазу и на око 1,60 м од регулационе линије у ул. Жарка Зрењанина.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке као што је и сва изградња могућа само уз предходно прибављене услове и сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке.

Канализациона мрежа - отпадних вода

Пројекат јавне канализације и техничко решење појединих делова морају бити усклађени са системом канализације, који је у функцији. Код изградње и одржавања објеката и уређаја јавне канализације, обавезна је примена важећих стандарда и техничких прописа.

За изградњу јавне канализације могу се употребити следеће цеви:

- армирано-бетонске цеви,
- бетонске цеви,
- пластичне цеви,
- полиестерске цеви,
- ливено-гвоздене цеви,
- челичне цеви,
- дуктилне цеви.

Канал којим се одводи санитарна и индустријска отпадна вода изводи се по правилу на супротној страни коловоза од оне на којој страни је положен јавни водовод. Дозвољени падови канала одређују се границама од 0,3 до 100‰. Минимални дозвољени пад треба да осигура самоиспирање канала, који се доказује хидрауличким прорачуном. Максимална дозвољена повремена и привремена брзина протока може износити 6 м/сек. У случајевима потребе већих падова од 100‰, прекиде падова у каналима треба изграђивати са каскадама у контролним окнима. Висина каскаде може износити од 0,30 до 1,50m.

На местима измене хоризонталних и вертикалних праваца канала морају се изградити контролна окна. Ова контролна окна постављају се и на спојевима уличних канала. Контролна окна се постављају и на правцу осовине канала до највеће удаљености од 50 метара. Најмања светла величина контролног окна треба да је 1,00x1,00 m односно код другачије изведбе 1,00 m².

Контролно окно поставља се и на каналском прикључку по правилу непосредно уз регулациону линију. Најмања светла величина контролног окна треба да буде 0,70x1,00 m. Дно контролног окна, када се изграђује кинета за међусобни спој канала, треба да је у висини осовине најнижег канала. Сва контролна и друга окна морају имати уграђене ливено-гвоздене пењалице и бити покривена ливено-гвозденим поклопцима типа који мора издржати потребно саобраћајно оптерећење.

Минимални профил цеви јавне канализације износи Ø 300 mm .

У канале за одводњавање употребљених (отпадних) вода , фекалне канале у оквиру градског сепарационог система забрањено је упуштање :

-употребљене воде од прања и поливања улица и других јавних површина,

–атмосферске воде, расхладне воде.

–

Планирани коридор за изградњу канализационе мреже отпадних вода се налази на око 2,3 м од регулационе линије у ул. Нова 1 на делу од ул. Бранка Радичевића према спортско рекреативним површинама и налази се на око 0,50 м од регулационе линије уз пешачку стазу и на око 3,30 м од регулационе линије у ул. Жарка Зрењанина.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке као што је и сва изградња могућа само уз предходно прибављене услове и сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке.

Канализациона мрежа - атмосферских вода

Пројекат јавне канализације и техничко решење појединих делова морају бити усклађени са системом канализације, који је у функцији. Код изградње и одржавања објеката и уређаја јавне канализације, обавезна је примена важећих стандарда и техничких прописа.

За изградњу јавне канализације могу се употребити следеће цеви:

- армирано-бетонске цеви,
- бетонске цеви,
- пластичне цеви,
- полиестерске цеви,
- ливено-гвоздене цеви,
- челичне цеви,
- дуктилне цеви.

За атмосферске воде могу се употребити бетонски канали јајоликог, потковичастог, или округлог облика, бетонирани на лицу места, или од монтажних елемената, а чији облици су одређени хидрауличким и статичким условима.

Дозвољени падови канала одређују се границама од 0,3 до 100‰. Минимални дозвољени пад треба да осигура самоиспирање канала, који се доказује хидрауличким прорачуном. Максимална дозвољена повремена и привремена брзина протока може износити 6 м/сек. У случајевима потребе већих падова од 100‰, прекиде падова у каналима треба изграђивати са каскадама у контролним окнима. Висина каскаде може износити од 0,30 до 1,50 m.

На местима измене хоризонталних и вертикалних праваца канала морају се изградити контролна окна. Ова контролна окна постављају се и на спојевима уличних канала. Контролна окна се постављају и на правцу осовине канала до највеће удаљености од 50 метара. Најмања светла величина контролног окна треба да је 1,00x1,00 m односно код другачије изведбе 1,00 m². Сва контролна и друга окна морају имати уграђене ливено-гвоздене пењалице и бити покривена ливено-гвозденим поклопцима типа који мора издржати потребно саобраћајно оптерећење.

Улични сливници морају бити типски и да садрже гвоздену решетку и таложницу. Најмања светла величина кишног сливника треба да буде Ø 500 mm, а таложница најмање дубине 1,00 m и запремине 0,25 m³. Улични сливници се постављају на размацама који одговарају површини одводњавања од 50 до 100 m². Размак уличних сливника код мањих падова улица мора бити такав да улични сливници могу потпуно одвести воду са тих површина који размак може бити од 30 до 60 m. Улични сливници се постављају и на раскрсници улица. Канализациони прикључак уличних сливника код система атмосферске

канализације не може бити мањи од Ø 200 mm. Минимални профил цеви јавне канализације износи Ø 300 mm .

У канале за одвођење атмосферских вода и атмосферску канализацију у оквиру градског сепарационог система забрањено је упуштање: домаће употребљене санитарне воде из стамбених, друштвених, комуналних и индустријских објеката, непречишћене атмосферске воде са површина јако загађених продукција индустрије, индустријске отпадне воде са и без предходне обраде на интерним уређајима за пречишћавање осим расхладних вода.

Планирани коридори за канализацију атмосферских вода се налазе уз планиране и постојеће саобраћајнице или пешачке стазе, и одводити до постојећег колектора односно канала II "Нова Паланка-гравитација" и даље у систем мелиорационих канала Сајловац што је оквирно на растојању од око 7,5 м од регулационе линије у ул. Нова 1, у продужетку ул. Нова 1 до ул. Стевана Сремца па у правцу севера у осовину саобраћајнице ул. Стевана Сремца на растојању од око 5,5 м и 9,0 м и на делу зацељвљења постојећег канала где су растојања различита, а у свему према графичком прилогу. Планирана је изградња ригола са сливницама дуж паркинг простора, тротоара и пешачких површина које ће бити повезане са зацељвљеним колекторима у новоформираним уличним коридорима, дуж ул. Вашариште, ул. Бранка Радичевића, наставак у ул. Жарка Зрењанина, ул. Нове 1 и новоформираних пешачких површина на растојањима од око 1,5 м и 5,5 м, али свуда уз пешачку стазу и прати спољашњу ивицу пешачке стазе, а у свему према графичком прилогу.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке као што је и сва изградња могућа само уз предходно прибављене услове и сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција", Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција", Нови Сад.

Правила грађења у оквиру уличних коридори:

- целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима,
- трафостанице градити као зидане, монтажне – бетонске или стубне, за рад на 20kV напонском нивоу,
- трафостанице градити на јавној површини. Минимална површина за изградњу МБТС трафостанице треба да буде 5,0x6,0m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m,
- средњенапонску мрежу градити подземно,
- нисконапонска мрежа може бити грађена подземно,
- стубове електроенергетске мреже поставити у уличним коридорима, минимално 1,0m од коловоза општинских путева, односно у складу са условима надлежног предузећа за државне путеве, ван колских прилаза објектима,
- у оквиру радне зоне електроенергетска мрежа ће бити грађења подземно по условима грађења за подземну електроенергетску мрежу.
-

– При полагању подземне електроенергетске мреже у оквиру обухвата Плана поштовати следеће услове који се односе на полагање подземне електроенергетске мреже у насељу:

- електроенергетске каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза,
- дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8m,
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5m од темеља објеката и 1,0m од општинских саобраћајница, односно по условима надлежног предузећа за државне путеве,
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°,
- при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°,
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5m,
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације,
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m,
- светиљке јавног осветљења поставити на стубове за расвету,
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја, а према захтевима зоне у оквиру које се постављају,
- заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са Правилником о техничким нормативима о заштити објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96),
- у коридору надземних средњенапонских и високонапонских водова грађење објеката мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и 18/92) и другим важећим законским прописима и техничким условима, као и условима надлежног предузећа.
-
- Правила грађења на јавним зеленим површинама:
- целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима,
- трафостанице градити као зидане или монтажне – бетонске. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0x6,0m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m,
- средњенапонску мрежу 20kV и нисконапонску каблирати по условима грађења за подземну мрежу,
- јавно осветљење поставити на декоративне канделабре.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључак извести преко типског ТТ прикључка на приступном месту на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Правила грађења у оквиру уличних коридора:

- ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима,
- ТТ мрежа ће се углавном градити подземно,
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m,
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза,
- при укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°,
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV. При укрштању најмање 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,
- уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини.

Правила грађења на осталим површинама:

- подземну телекомуникациону мрежу градити по условима грађења подземне телекомуникационе мреже на површинама јавне намене,
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити на појединачним грађевинским парцелама у оквиру радне зоне,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу,
- минимална површина за потребе РБС треба да буде 10,0x10,0m,
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб мора бити ограђен,
- у комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица,
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV,
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут, минималне ширине 3,0m, до најближе јавне саобраћајнице,
- антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде).

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Технички нормативи за пројектовање и полагање гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бара одређени су одговарајућим Правилником ("Службени лист СРЈ" 20/92) за транспорт гасовитих горива према СРПС Х.Ф1.001.

Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8 m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера

заштите. Локација ровова 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 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

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

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 m	0,4 m
- водовод, канализација	0,2 m	0,4 m
- телефонски каблови	0,3 m	0,5 m
- технолошка канализација	0,2 m	0,4 m
- бетонски шахтови и канали	0,2 m	0,4 m
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 m	5,0 m
- топловод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура ПЕ цеви не буде изнад 20°C		
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- магистрални и регионални путеви	1,3 m	1,0 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

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

За укрштање и паралелно вођење гасовода са железничком пругом, путевима и улицама, потребна је сагласност одговарајућих организација.

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

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, али не мање од 0,5 m слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмање висину стуба+3m.

При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Укрштање и паралелно вођење са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа, а на следећи начин:

- пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m;

- пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;
- пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 m од коте дна канала.

Код паралелног вођења гасовода у односу на горе наведене објекте примењују се минимална одстојања из важећих прописа уз додатак 1,0 до 2,0 m, у зависности од могућности на терену.

Укрштање и паралелно вођење у односу на укопане инсталације треба пројектовати да се задовоље сви услови власника предметних инсталација. Код укрштања настојати да се гасовод укопа изнад других инсталација, у противном гасовод треба положити у заштитну цев.

Условe и сагласност за прикључење на гасну мрежу је потребно затражити од надлежне комуналне службе.

II.2.2. Правила грађења за зону породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

- главни објекат: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање. Објекат породичног становања може бити слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и полуатријумски;
- на истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, и оставе веће од 20 m²;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m², гаража, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);
- на грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми и да је за други објекат могуће обезбедити службеност пролаза преко парцеле;
- породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице;

Грађевинска парцела у оквиру зоне становања може бити намењена за чисто пословање, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Услов је да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину. Производне и занатске делатности у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. Услови за уређење и изградњу су исти за стамбене и за пословне објекте у оквиру стамбене зоне, тако да услови који се дају за стамбене објекте важе и за чисто пословне објекте. Изузеци ће се посебно нагласити.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m (изузетно 10 m), минимална површина парцеле је 300,0 m²,

- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m (2 x 8,0 m), минимална површина је 500,00 m² (2 x 250,00 m²), а само у изетним случајевима 400 m² (2 x 200,00 m²),
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m²

На грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта под условима описаним у Правилима грађења Плана.

На једној грађевинској парцели у изнетим случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта под посебним условима описаним у Правилима грађења Плана.

Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се може поставити предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију). Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију. Дубина увлачења такође зависи од положаја постојећих објеката у улици, не може бити већа од 5,0 m.

Гаража се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање главног габарита без испада).

У посебним случајевима изградње два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

За породично-стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање од регулационе линија утврђује се локацијском дозволом, а да буду испоштовани сви урбанистички параметри у складу са датим правилима.

Највећи дозвољени индекси заузетости

- Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима, у зони породичне градње је до 40 %, односно максимално 70% укупне заузетости (објекти са манипулативним и површинама за паркирање и сл.).
- У посебним случајевима изградње два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 50 %, односно максимално 70% укупне заузетости (објекти са манипулативним и површинама за паркирање и сл.).
- У случају грађевинских парцела чија је површина мања од најмање површине утврђене условима и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима, највећи дозвољени индекс заузетости је до 60%, односно максимално 70% укупне заузетости (објекти са манипулативним и површинама за паркирање и сл.).
- Учешће зелених површина на парцелама у зони становања је минимално 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност објекта

- Највећа дозвољена спратност објекта у овој зони је П+1+Пк.
- У случају грађевинских парцела чија је површина мања од најмање површине утврђене условима и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима, највећа дозвољена спратност је П+1, са највише два стана.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката (сем полуатријумских и у непрекинутом низу) не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 4,0 m.

У посебним случајевима изградње два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, размак између два суседна објекта износи мин. 3,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте.

Други објекат 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 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други и помоћни објекат уз главни објекат и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Дозвољен је међусобни размак других и помоћних објеката на минимално 2,0 m, тј. други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели, где је двојни објекат, се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Гараже и оставе у свим типовима породичног становања (слободностојећи објекти, двојни и објекти у низу) могу се градити у дну парцеле, на 0,0 m од међне линије.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,4$ m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8$ m.

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

Уколико је грађевинска парцела намењена чистом пословању, ограда на регулационој линији (према улици) мора бити у складу са напред датим условима. Остали део парцеле може да се огради оградом до висине максимално 2,0 m, уз услов да је ограда транспарентна.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 m. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

Обезбеђивање места за смештај контејнера за комунални отпад

У циљу квалитетног сакупљања отпада, на свакој конкретној локацији, односно парцели, мора се одредити место за наведену намену, уз сагласности надлежне институције.

За сакупљање отпада могу бити коришћене искључиво типске посуде. Власници, односно корисници парцела у обухвату плана, дужни су да набаве одговарајуће посуде за сакупљање и примарно разврставање отпада на месту настајања и предају их на управљање надлежном комуналном предузећу. Њихове карактеристике дефинисаће се посебним условима наведеног предузећа, у зависности од конкретног случаја.

Одређивање простора и објеката за смештај отпада биће одређени у оквиру издате дсагласности од стране јавног комуналног предузећа, на основу следећих принципа:

- за кориснике услуга који користе пословни простор површине до 1000m², број и врста посуда одређују се у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана;
- за кориснике услуга који користе пословни простор површине веће од 1000m², за сваких 1000m² пословног простора треба поставити једну типизирану посуду од 1,1m³, или 5m³ за сакупљање и чување чврстог комуналног отпада, што ће бити регулисано издатим условима;
- за индустријски отпад, број и величина посуда се одређују у сваком посебном случају, склапањем уговора са корисником услуга;
- за установе и институције, друштва и организације, број и врста посуда се одређују у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана;
- подлога на којој се налазе посуде за одлагање комуналног отпада, мора бити израђена од тврдог материјала и глатке површине (асфалтирана, бетонирана, или поплочана), уз прилазни пут и у његовом нивоу;
- површина за смештај посуда мора имати благ нагиб, као и решен систем одвођења атмосферских и оцедних вода.

Заштита суседних објеката/површина

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника парцеле.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m, у улицама чији је коридор ширине 16 m и више. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоима изнад приземља могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту, односно улици, до 1,2 m; укупна површина грађевинских елемената може бити до 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на деловима објекта према бочним двориштима до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Ни један степенник не може да прелази регулациону линију улице.

Архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула.

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

- 1) кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете јавног, или приступног пута;
- 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом и применом правила датих у овом Плану;
- 4) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Коте нивелете јавних и приступних путева, као и пешачких стаза у блоку, приказане су у графичком прилогу *План саобраћајница са нивелацијом*. Прецизне коте нивелете биће одређене подужним профилима у оквиру главних пројекта појединачних саобраћајница. Апсолутне коте приземља објекта дефинисаће се при издавању локацијске дозволе, односно изради урбанистичког пројекта за конкретну локацију, положај и врсту објекта, на основу кота нивелета и дефинисаних правила Плана, односно кота нивелета одређених главним пројектима саобраћајница.

Фасаде објекта могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Кровови могу бити равни или у нагибу. Код равних кровова обавезно је покривање лимом нагиба максимално 10°. Нагиб косог крова је до 35°.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине на нивоу улице, као и целог блока.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изграду обавезати пројектанта да

предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

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

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих 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.

II.2.3. Правила грађења за зону спортских садржаја

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру ове зоне могу се градити објекти спортско-рекреативних садржаја: отворени и затворени спортски терени, спортске хале, теретане, полигони, рампе, стазе, базени, игралишта и сл. Такође, могу се градити објекти чији су садржаји у служби, односно у складу са спортом и рекреацијом. Првенствено се мисли на објекте угоститељства, туризма и услуга: хотели, ресторани, кафеи, терапеутски центри, салони за масажу, дечије играонице и сл. У оквиру објекта/комплекса дозвољена је изградња једне стамбене јединице.

Објекти који се могу градити у овој зони су слободностојећи и у низу у оквиру исте парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Као што је дефинисано Планом генералне регулације, услови за образовање грађевинске парцеле у зони спортских садржаја су следећи:

- минимална ширина парцеле је 15,0 m (изузетно 12m),
- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 300m².

Поред горњих дефинисаних услова, у зависности од врсте објеката који се граде на парцели, потребно је задовољити и следеће нормативе:

Игралишта за децу од 1-3 год. и 3-6 година:

- могу да се лоцирају у сваком блоку на удаљености 30-50 m од стана за децу до 3 год. и 50-100 m за децу до 6 год.
- капацитет деце 15-20 за децу до 3 год. и 30-50 за децу до 6 год.
- потребна површина 2 m² по детету или 0,15 m² по становнику за децу до 3 год.
- потребна површина 5 m² по детету или 0,5 m² по становнику за децу до 6 год.

Терени и објекти за рекреацију:

- обухвата терене за мале спортове за рекреацију становништва у блоку.
- потребна површина 5 m²/ст.
- сале за рекреацију 0,8 m²/ст. или 10 m²/кориснику.

Спортски стадиони-игралишта:

- површина терена 2 m^2 /кориснику.
- $1,5 \text{ m}^2$ по седишту.
- изграђеност 30%.

Спортске хале:

- затворени спортски објекти са универзалним спортским теренима и свим пратећим садржајима.

Положај објекта на парцели

Објекти у приземном делу треба да буду удаљени најмање 25m од осе колосека железнице, на северу, или дубље унутар комплекса. У спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије. У зони постојећих комплекса грађевинску линију треба ускладити са изграђеним објектима, при издавању услова за реконструкцију.

Главни објекат може да чини више засебних јединица (корпуса), међусобно повезаних или независних. Услов за овакав начин формирања комплекса је да сви његови делови чине функционалну и естетску целину и да су задовољени сви остали услови прописани овим планом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија, евентуалне стамбене јединице.

Помоћни објекти – гараже се могу постављати на међне линије према суседним парцелама, с тим да највећа висина објекта не прелази 3,0m и да се атмосферске воде одводе на сопствену парцелу.

Највећи дозвољени индекси заузетости

- Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле у зони спортских садржаја је до 20 % (подразумевају се само главни објекти).
- Учешће зелених површина на парцелама у овој зони је минимално 40% од укупне површине грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност објекта

Највећа дозвољена спратност објекта у овој зони је П+1+Пк.

–

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

Међусобна удаљеност планираних објеката је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је половина висине вишег објекта, а минимално 5,0 m,
- вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту (укупна висина објекта) више од половине трајања директног осунчања,
- удаљеност се може смањити за четвртину ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, али не може бити мања од 4,0 m,
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори у функцији пословних, угоститељских и спортских садржаја.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Спортске терене организовати у зависности од величине и услова конкретне парцеле. Потребно их је лоцирати у делу комплекса где ће се смањити негативан међусобни утицај са осталим наменама. Оријентација терена мора бити што приближнија правцу север-југ.

Хабајућа подлога терена може бити од различитих материјала, у зависности од врсте терена, или као наменски затрављена подлога.

Поједине површине спортских терена могу бити и вишенаменске, првенствено се односи на поставку монтажног клизалишта у зимском периоду.

Полигони за скејт и ролере могу бити денивелисани опремљени рампама, али је потребно да буду лако приступни својим корисницима.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,4$ m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8$ m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење пословног и спортског дела парцеле и сл.) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Око спортских терена дозвољено је постављање транспарентне заштитне ограде (од жице, канапа, или сл.) и веће висине, у димензија у зависности од врсте спорта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе, у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити довољан број паркинг места, у зависности од конкретне намене и садржаја комплекса.

Обезбеђивање места за смештај контејнера за комунални отпад

У циљу квалитетног сакупљања отпада, на свакој конкретної локацији, односно парцели, мора се одредити место за наведену намену, уз сагласности надлежне институције.

За сакупљање отпада могу бити коришћене искључиво типске посуде. Власници, односно корисници парцела у обухвату плана, дужни су да набаве одговарајуће посуде за сакупљање и примарно разврставање отпада на месту настајања и предају их на управљање надлежном комуналном предузећу. Њихове карактеристике дефинисаће се посебним условима наведеног предузећа, у зависности од конкретног случаја.

Одређивање простора и објеката за смештај отпада биће одређени у оквиру издате сагласности од стране јавног комуналног предузећа, на основу следећих принципа:

- за кориснике услуга који користе пословни простор површине до 1000m², број и врста посуда одређују се у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана;
- за кориснике услуга који користе пословни простор површине веће од 1000m², за сваких 1000m² пословног простора треба поставити једну типизирану посуду од 1,1m³, или 5m³ за сакупљање и чување чврстог комуналног отпада, што ће бити регулисано издатим условима;
- за индустријски отпад, број и величина посуда се одређују у сваком посебном случају, склапањем уговора са корисником услуга;
- за установе и институције, друштва и организације, број и врста посуда се одређују у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана;
- подлога на којој се налазе посуде за одлагање комуналног отпада, мора бити израђена од тврдог материјала и глатке површине (асфалтирана, бетонирана, или поплочана), уз прилазни пут и у његовом нивоу;
- површина за смештај посуда мора имати благ нагиб, као и решен систем одвођења атмосферских и оцедних вода.

Заштита суседних објеката/површина

Изградњом објеката не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом (слика 6).

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете јавног, или приступног пута;
- 3) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом и применом правила датих у овом Плану;
- 4) за објекте спортско-рекреативних садржаја, односно пословних садржаја који су у служби (складу) спорта и рекреације, кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Коте нивелете јавних и приступних путева, као и пешачких стаза у блоку, приказане су у графичком прилогу *План саобраћајница са нивелацијом*. Прецизне коте нивелете биће одређене подужним профилима у оквиру главних пројеката појединачних саобраћајница. Апсолутне коте приземља објеката дефинисаће се при издавању локацијске дозволе, односно изради урбанистичког пројекта за конкретну локацију, положај и врсту објекта, на основу кота нивелета и дефинисаних правила Плана, односно кота нивелета одређених главним пројектима саобраћајница.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби. Обликовање објеката, димензије и односе отвора на фасадама прилагодини намени и садржајима објекта. Објекти намењени јавном коришћењу (спортске хале и сл.), као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Све слободне површине у склопу зоне треба да буду парковски озелењене и уређене. За сва возила потребно је обезбедити еко паркинге (на 2-3 паркинга посадити дрво).

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине на нивоу улице, као и целог блока.

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



Слика 6 – Примери концепције спортских комплекса и објеката, адекватних за предметну локацију у блоку

II.3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Саобраћајна инфраструктура	Врста радова	Површина (m ²)	Јединична цена (дин./m ²)	Укупна цена (дин.)
Приступна улица првог реда (ПУ1) - Улица нова 1	изградња	1759,85	4.500,00	7.919.325,00
Раскрсница улица вашариште и нова 1	реконструкција	345,81	6.000,00	2.074.860,00
Паркинг простор	изградња	1288,13	3.500,00	4.508.455,00
Пешачке стазе	изградња	1747,43	3.000,00	5.242.290,00
Укупно:				19.744.930,00

Хидротехничка инфраструктура	Јединица мере	Дужина m`	Јединична цена дин./јединица и мере	Укупна цена (дин.)
Изградња уличне водоводне мреже	m	393,00	10.000,00	3.930.000,00

Изградња уличне канализације отпадних вода	m	382,00	8.000,00	3.056.000,00
Изградња колектора атмосферске канализације	m	925,00	20.000,00	18.500.000,00
Изградња секундарне атмосферске канализације-ригола уз пешачке стазе	m	1.015,00	10.000,00	10.150.000,00
Укупно:				35.636.000,00

Електроенергетска и тт инфраструктура	јединица мере	количина	цена по јединици мере (дин.)	укупна цена (дин.)
МБТС 20/0,4kV, 630kVA	ком	1	5.000.000,00	5.000.000,00
Високонапонска мрежа	km	-	5.500.000,00	-
Нисконапонска мрежа	km	0,3	2.500.000,00	750.000,00
Јавно осветљења	km	1	3.000.000,00	3.000.000,00
Телекомуникациона мрежа	km	0,4	1.500.000,00	600.000,00
Гасовод - полиетилен	km	0,4	4.000.000,00	1.600.000,00
Укупно:				10.950.000,00

ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА				
	Јединица мере	Количина	Јединична цена (дин.)	Укупна цена (дин.)
Прибављање потребне документације (геодетски послови)				
Пројекат парцелације, препарцелације и исправке границе суседних парцела	парцела	19	10.000,00	190.000,00
Пројекат геодетског обележавања	парцела	19	10.000,00	190.000,00
Геодетски радови	парцела	19	10.000,00	190.000,00
Укупно:				570.000,00
Израда пројеката опремања земљишта јавне намене				
Пројекат изградње	2%			200.000,00

коловоза	предвиђене вредности радова			
Пројекат изградње паркинг површина	2% предвиђене вредности радова			90.150,00
Пројекат изградње пешачких стаза	2% предвиђене вредности радова			104.900,00
Пројекат изградње атмосферске канализације	2% предвиђене вредности радова			370.000,00
Пројекат изградње канализације отпадних вода	2% предвиђене вредности радова			61.120,00
Прибављање сагласности од јавних предузећа и надлежних институција	паушално			5.000,00
Укупно:				831.170,00
Опремање земљишта јавне намене				
Изградња коловоза				
- приступна улица првог реда (ПУ1)	m ²	1.759,85	4.500,00	9.994.185,00
- раскрсница улица вашариште и нова 1		345,81	6.000,00	
Изградња паркинг површина	m ²	1288,13	3.500,00	4.508.455,00
Изградња пешачких стаза	m ²	1747,43	3.000,00	5.242.290,00
Изградња секундарне атмосферске канализације-ригола уз пешачке стазе	m [`]	1.015,00	10.000,00	10.150.000,00
Изградња колектора атмосферске канализације	m [`]	925,00	20.000,00	18.500.000,00
Изградња уличне канализације отпадних вода	m [`]	382,00	8.000,00	3.056.000,00
Изградња уличне водоводне мреже	m [`]	393,00	10.000,00	3.930.000,00

Изградња електроенергетске инфраструктуре: - МБТС 20/0,4kV, 630kVA - Нисконапонска мрежа - Јавна расвета	ком km km	1 0,3 1	5.000.000,00 2.500.000,00 3.000.000,00	8.750.000,00
Изградња телекомуникационе инфраструктуре	km	0,4	1.500.000,00	1.500.000,00
Изградња гасне инсталације	km	0,4	4.000.000,00	1.600.000,00
Озелењавање уличних коридора	паушално			500.000,00
Укупно:				67.730.930,00
УКУПНО:				69.132.100,00

Процена вредности потребних улагања је утврђена на основу цена из септембра 2011. године.

II.4. ЕТАПЕ И ФАЗЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

1. Спровођење урбане комасације, односно пројекта парцелације и препарцелације, у централном делу блока, са циљем формирања површине за јавне намене и формирања услова за изградњу осталог неизграђеног грађевинског земљишта
2. Решавање имовинско-правних односа
3. Израда пројекта за инфраструктурно опремање и опремање јавног земљишта
4. Изградња садржаја у блоку