



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ БАЧКА ПАЛАНКА

Година XLIV
Број 12/2009

Бачка Паланка
20. јул 2009. године

117

На основу члана 39. и члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 38. Статута Општине Бачка Паланка ("Службени лист Општине Бачка Паланка", број 17/2008), Скупштина општине Бачка Паланка на 15. седници, одржаној 9. јуна 2009. године, донела је

ОДЛУКУ

о доношењу Плана детаљне регулације блока 100 и делова блокова 94 и 101 у Бачкој Паланци

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације блока 100 и делова блокова 94 и 101 у Бачкој Паланци (у даљем тексту: План) израђен од стране ЈП "Стандард" Бачка Паланка, под бројем Е-6/2007.

Члан 2.

План се састоји од текстуалног дела и графичких приказа.

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
ПОЛОЖАЈ ПРОСТОРА У ГРАДУ, У ГЕНЕРАЛНОМ ПЛАНУ И ОДНОС СА ОКРУЖЕЊЕМ	2
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	3

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

I.1. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	4
I.1.1. Јавно грађевинско земљиште	4
I.1.2. Остало грађевинско земљиште	14
I.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ, ЦЕЛИНЕ И ЊИХОВЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ	14
I.3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ ПРОСТОРА	15
I.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА	16
I.4.1. Саобраћајне површине	17
I.4.2. Трансформаторска станица	17
I.4.3. Зелена површина	17

I.5. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА - УЛИЧНИХ КОРИДОРА	17
I.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ПРОСТОРА	18
I.6.1. Зона становања	18
I.6.2. Радна зона	19
I.6.3. Ретензије површинских вода	19
I.6.4. Зона насељског гробља	19
I.7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	20
I.7.1. Саобраћајна инфраструктура	20
I.7.2. Водопривредна инфраструктура	21
I.7.3. Електроенергетска и ТТ инфраструктура	24
I.7.4. Гасна инфраструктура	24
I.7.5. Јавне зелене површине	24
I.8. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ	25
I.9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	25
I.9.1. Услови заштите непокретних културних добара	26
I.9.2. Услови заштите природних добара	26
I.9.3. Услови заштите животне средине	26
I.9.4. Услови заштите од елементарних непогода и ратних разарања	27
I.10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА	28
I.11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	29
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	32
II.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	32
II.2. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	32
II.3. РАДНА ЗОНА	46
II.4. ЗОНА ГРАДСКОГ ГРОБЉА	48
II.5. ПРАВИЛА ЗА ИГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	49
II.6. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	50
II.7. ПРЕДЛОГ ИЗГРАДЊЕ	50
II.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ	51
II.8.1. Услови за прикључење на инсталације водовода и канализације	51
II.8.2. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу	56
II.8.3. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу	56
II.8.4. Услови за прикључење на гасоводну мрежу	56
II.9. ПРИМЕНА И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА	57
2. ГРАФИЧКИ ДЕО	
1. Извод из плана вишег реда - План Генералне регулације за део блока 94 и блокове 95, 96, 100, 101а, 101б, 104 и 107 у Бачкој Паланци, P=1:2500;	
2. Катастарско топографски план са границом обухвата Плана, P=1:1000;	
3. Постојеће стање простора у обухвату Плана, P=1:1000;	
4. Приказ намене простора и поделе земљишта на јавно и остало, P=1:1000;	
5. План парцелације, P=1:1000;	

6. План препарцелације,
P=1:1000;
7. План саобраћајница са нивелацијом,
P=1:1000;
8. План хидротехничке инфраструктуре,
P=1:1000;
9. План електроенергетске, ТТ и гасне инфраструктуре,
P=1:1000;
10. Предлог парцелације и изградње у стамбеној зони, грађевинских линија,
спратности, намене слободних површина и зеленила,
P=1:1000;
11. 3Д прикази;
12. Геометријски попречни профили,
P=1:250.

3. ПРИЛОГ

1. Одлука о изради Плана,
2. Катастарско-топографски план оверен од стране РГЗ-а,
3. Услови добијени од надлежних институција,
4. Мишљење о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину.

Члан 3.

Оверени елаборати Плана чувају се у Општинској управи Општине Бачка Паланка и ЈП "Стандард" Бачка Паланка.

Члан 4.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Општине Бачка Паланка".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
БАЧКА ПАЛАНКА
Број: П-35-48/2009
9. јун 2009. године
БАЧКА ПАЛАНКА

Председник
Скупштине општине,
Здравка Миленковић, с.р.

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 100

И ДЕЛОВА БЛОКОВА 94 И 101 У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ

УВОД

Дешавања у друштву са краја прошлог века, условила су измене у организацији насеља, тако да су неки планирани пројекти остали нереализовани. Ранијим Генералним плановима насеља Бачка Паланка била је планирана изградња везе будуће трасе магистралног пута М-7 и моста 25 мај преко територије насеља. Пошто је та веза требало да буде у напону, она је планирана као граница зоне становања и индустријске зоне насеља, па је самим тим у коридору те будуће саобраћајнице била онемогућена свака градња и на изграђеном и на неизграђеном грађевинском земљишту. Падом животног стандарда у држави, мењали су се и услови за изградњу на резервисаном простору коридора. Тако је прво дозвољено “условно становање”, да би Планом генералне регулације саобраћајне инфраструктуре Бачке Паланке и касније, важећим, Генералним планом насеља, коридор некадашњег навоза на мост постао зона становања, зона за проширење градског гробља и индустријска зона. Имајући у виду чињеницу да је у току израда Програма за израду Генералног плана насеља Бачка Паланка, те да се очекује да ће доћи до промена у утврђеној концепцији уређења индустријске зоне, предложено је да се, у овом моменту, неспорно контакт подручје индустријске зоне и зоне становања уреди Планом детаљне регулације. Простор обухваћен Планом детаљне регулације је само делимично изграђен (у улицама ЈА, Пролетерска и Иве Лоле Рибара), док је већи део простора неизграђен или заузет неlegalном градњом (углавном стамбеном).

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Планом генералне регулације за део блока 94 и блокове 95, 96, 100, 101а, 101б, 104 и 107 (“Службени лист општине Бачка Паланка”, број 7/2003) (у даљем тексту: План генералне регулације) дате су смернице за дефинисање садржаја у овом делу насеља. СО Бачка Паланка је приступила изради Програма за израду плана детаљне регулације блока 100 и делова блокова 94 и 101 у Бачкој Паланци (у даљем тексту: Програм) и тај посао поверила ЈП „Стандард“ из Бачке Паланке. Након разматрања, Комисија за планове дала је позитивно мишљење на Програм, који је након тога усвојен од стране Скупштине општине Бачка Паланка као саставни део Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације блока 100 и делова блокова 94 и 101 у Бачкој Паланци. На основу донете Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације блока 100 и делова блокова 94 и 101 у Бачкој Паланци (“Службени лист општине Бачка Паланка”, број 18/2008), ЈП „Стандард“ је приступио изради Плана детаљне регулације блока 100 и делова блокова 94 и 101 у Бачкој Паланци (у даљем тексту: План). Сви прикупљени услови, подаци, документација и развојни планови надлежних комуналних организација и других институција, а који су од утицаја на уређење и изградњу простора у обухвату Плана, уграђени су у План. План се израђује у складу са Законом о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, број 47/03 и 34/06) (у даљем тексту: Закон), а према прописаном начину израде и садржају утврђеном Правилником о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид (“Службени гласник РС”, број 12/2004).

ПОЛОЖАЈ ПРОСТОРА У ГРАДУ, У ГЕНЕРАЛНОМ ПЛАНУ И ОДНОС СА ОКРУЖЕЊЕМ

Простор обухваћен Планом се налази у југоисточном делу насеља, ограничен сабирним улицама: Улицом Иве Лоле Рибара са југа, Улицом ЈА на северу, Улицом проле-

терска на западу и делом Индустијским путем, односно јужном радном зоном на истоку. Генералним планом је дефинисана намена простора у обухвату Плана. Планом је обухваћена стамбена зона блока 100 у целисти, ретензије површинских вода у блоку 101 и 94, део радне зоне у блоку 101, као и део гробља у блоку 94. Делови ових зона су обухваћени јер се, проширењем постојеће, односно формирањем нове регулације захватају делови парцела које им припадају. Дате зоне ће у целисти бити разрађене кроз планове детаљне регулације блокова 101 и 94, што је и предвиђено планом вишег реда. Израда Плана је значајна јер ће омогућити раздвајање раличитих садржаја на релативно малом простору, обезбедити квалитетније саобраћајно повезивање стамбене и индустријске зоне и уредити правила грађења у стамбеном делу. Блок 100 је делимично изграђен уз Улицу Иве Лоле Рибара и Улицу пролетерска, са заступљеним претежно породичним стамбеним објектима који су на регулацији постављени као слободностојећи. Суседни блокови на југу и западу и део блока 93, на северу, су такође стамбене намене, са претежно породичним кућа-ма. Такође, на северу се налази и блок 94 који је једним делом намењен становању, док је другим делом намењен проширењу насељског гробља (тренутно се користи као обрадиво земљиште). Предвиђено саобраћајно решење треба да обезбеди бољи контакт радне зоне са осталим делом насеља, а издвајањем јавних површина за улице и формирањем стамбених блокова треба да се створе услови за формирање грађевинских парцела намењених становању и изградњу породичних стамбених објеката.

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Блок 100 и делови блокова 94 и 101 се налазе у оквиру К.О. Бачка Паланка - град, у југоисточном делу насеља. Простор представља границу између стамбене зоне и јужне радне зоне у Бачкој Паланци. Почетна тачка описа границе предлога обухвата Плана је тачка 1 на пресеку северне регулационе линије Улице ЈА и западне регулационе линије Улице пролетерска, одакле се граница пружа северном регулационом линијом Улице ЈА на исток до тачке 6. Даље се граница пружа на север западном границом парцеле 4439 до тачке 7, па затим на исток северном границом парцела 4439 и 4440/1 до тачке 8 и на север западном границом парцеле 4438 до тачке 9. Од тачке 9 северном границом парцела 4438, 4435, 4433, 4432, 4431, 4430, 4429, 4428, 4427, 4426, 4425 до тачке 12 и даље на север западном станом парцеле 4399 до тачке 13 и даље северном границом парцела 4399, 4398, 4397, 4396, 4395, 4394 до тачке 14 и надаље повезујући тачке 15, 16 и 17 (чиме је изостављена парцела 4393), одакле се северном границом парцела 4392, 4391, 4390, 4389, 4388/2, 4388/1, 4387 наставља на исток до тачке 18. Граница се од тачке 18 наставља на југ источном границом парцеле 4387 до тачке 19, затим на североисток северном границом парцеле 4373 до тачке 20, па на југ источном границом парцела 4373 и 4342/1 до тачке 21. Од тачке 21 граница обухвата иде ка западу и обухвата делове парцела 4342/1, 4343/1, 4344/1, 4345/1, 4346/1, 4347/1, 4348/1, 4349/1, 4350/1, 4351/1, 4352/1, 4353/1, 4354/1 и јужном границом парцеле 4373 иде до тачке 22 и даље на југ источном и јужном границом парцеле 4358 до тачака 23, 24 и 25, одакле југоисточном границом парцеле 4358 иде до тачке 27 и јужном границом парцеле 4358 до тачке 28. Граница се затим пружа на југ источном границом парцеле 4365 до тачке 29 на јужној регулационој линији Улице Иве Лоле Рибара и прати регулациону линију на запад до пресека са западном регулационом линијом Улице пролетерске у тачки 30. Одатле се граница обухвата пружа западном регулационом линијом Улице пролетерска и завршава се у почетној тачки описа границе обухваћеног грађевинског реона, тачки 1.

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО

И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У оквиру границе обухвата Плана извршиће се поддела грађевинског земљишта на јавно и остало. Јавно грађевинско земљиште чине саобраћајни коридори који су дефинисани регулационим линијама. Зависно од карактера саобраћајница и од потреба за про-

ласком инфраструктурних водова, дефинисане су ширине регулација. Поред саобраћајних површина, јавном грађевинском земљишту припада зелена површина у оквиру Улице ЈА и трансформаторска станица. Све површине ван јавних површина припадају осталом грађевинском земљишту које је намењено: породичном становању, воденим површинама-ретензијама, насељском гробљу и радној зони. Део земљишта које је намењено радној зони биће детаљно испланирано кроз регулациони план, а до тада ће се изградња на овом делу радне зоне спроводити на основу Плана генералне регулације кроз урбанистички пројекат, док ће се проширење насељског гробља решити кроз План детаљне регулације насељског гробља, а део гробља кроз урбанистички пројекат.

I.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана чине:

- целе парцеле:
 - 7343 (Улица пролетерска, проглашена за јавно грађевинско земљиште), - 4523/9, 7388, 7431, 7389, 4372, 4512/2, 4514/2, 4515/2, 4517/2 (предвиђене парцеле за проглашење јавног земљишта),
- делови парцела:
 - 7303 (Улица ЈА, проглашена за јавно грађевинско земљиште), 7306 (Улица Иве Лоле Рибара проглашена за јавно грађевинско земљиште).
- новоформиране парцеле:
 - 102 (трансформаторска станица), - А (улични коридор и зелена површина), - Б (улични коридор), - В (улични коридор), - Г (улични коридор). У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела у графичком прилогу, важи графички прилог. Начин формирања парцела јавног грађевинског земљишта дат је у тексту који следи.

План регулације

Регулационе линије утврђене Планом, одређене су по постојећим границама парцела односно, обележене су и дефинисане преломним тачкама, тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења јавног од осталог грађевинског земљишта. Координате нових детаљних тачака одређују се на следећи начин, а у свему према графичком прилогу План парцелације:

1 - налази се на граници катастарских парцела број 4462 и 4463/1 на растојању 21,84м од међне тачке 15700.

2 - налази се на граници катастарских парцела број 4451 и 4373, на растојању 7,51м од међне тачке 15711.

3 - налази се у пресеку праве која пролази кроз тачке 1 и 2 и праве која пролази кроз тачке 9 и 29.

4 - налази се у пресеку праве која пролази кроз тачке 15768 и 15839 и праве која пролази кроз тачке 16385 и 16386.

5 - налази се на граници катастарских парцела број 4523/2 и 4525 на растојању 4,91м од међне тачке 15769.

6 - налази се на граници катастарских парцела број 4466 и 4467 на растојању 6,72м од међне тачке 15774.

7 - налази се на граници катастарских парцела број 4475 и 4476 на растојању 7,05м од међне тачке 15785.

8 - налази се на правој која пролази кроз тачке 6 и 7, на растојању 12,67м од тачке 7.

9 - налази се на правој која пролази кроз тачке 16358 и 10, на растојању 18,00м од тачке 10.

10 - налази се на граници катастарских парцела 4445 и 4446 на растојању 2,71м од међне тачке 15728.

11 - налази се на граници катастарских парцела број 4529/1 и 4529/2 на растојању 4,28м од међне тачке 15696.

12 - налази се на правој која пролази кроз тачке 6932 и 6935, на растојању 4,51м од међне тачке 6935.

13 - налази се на правој која пролази кроз тачке 15819 и 15820, на растојању 2,26м од међне тачке 15819.

14 - налази се на правој која пролази кроз тачке 15881 и 15882, на растојању 0,93м од међне тачке 15881.

15 - налази се у пресеку праве која пролази кроз тачке 13 и 14 и праве која пролази кроз тачке 16 и 17.

16 - налази се на граници катастарских парцела број 4523/3 и 4504 на растојању 10,67м од међне тачке 15809.

17 - налази се на граници катастарских парцела број 4479 и 4477 на растојању 12,45м од међне тачке 15790.

18 - налази се на правој која пролази кроз тачке 16 и 17, на растојању 20,78м од 17.

19 - налази се на правој која пролази кроз тачке 20 и 21, на растојању 9,79м од тачке 20.

20 - налази се на граници катастарских парцела број 4475 и 4476, на растојању 1,66м од међне тачке 15788.

21 - налази се на правој која пролази кроз 15872 и 15875, на растојању 3,44м од међне тачке 15872.

22 - налази се на правој која пролази кроз тачке 15869 и 15956, на растојању 8,04м од међне тачке 15956.

23 - налази се на граници катастарских парцела број 4477 и 4479, на растојању 43,91м од међне тачке 15790.

24 - налази се на правој, која пролази кроз тачку 23, а која је управна на праву која пролази кроз тачке 17 и 23, на растојању 20,09м од дате тачке.

25 - налази се на правој која пролази кроз тачке 8 и 19, на растојању 26,05м од тачке 19.

26 - налази се на правој која пролази кроз тачке 8 и 19, на растојању 32,06м од тачке 19.

27 - налази се на граници катастарских парцела број 4475 и 4476, на растојању од 33,98м од међне тачке 15785.

28 - налази се на граници катастарских парцела број 4475 и 4476, на растојању од 40,00м од међне тачке 15785.

29 - налази се на правој која пролази кроз тачке 15721 и 15722, на растојању 3,18м од међне тачке 15721.

30 - налази се на правој која пролази кроз тачке 15867 и 22789, на растојању 8,82м од међне тачке 15867.

31 - налази се у пресеку праве која пролази кроз тачке 9 и 29 и праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 19785 и 32.

32 - налази се у пресеку праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 19785 и 33 и праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 34 и 35.

33 - налази се на граници катастарских парцела број 4425 и 4399, на растојању 6,72м од тачке 8649.

34 - налази се на граници катастарских парцела број 4399 и 4398, на растојању 10,38м од тачке 8647.

35 - налази се на граници катастарских парцела број 4395 и 4394, на растојању 12,17м од тачке 19858.

36 - налази се у пресеку праве која пролази кроз тачке 34 и 35 и праве која пролази кроз тачке 22851 и 37.

37 - налази се на граници катастарских парцела број 4351/1 и 4350/1 на растојању 1,30м од тачке 22913.

38 - налази се у пресеку праве која пролази кроз тачке 22851 и 37 и праве која пролази кроз тачке 39 и 40.

39 - налази се на граници катастарских парцела број 4347/1 и 4346/1 на растојању 16,89м од тачке 22917.

40 - налази се на граници катастарских парцела број 4343/1 и 4342/1 на растојању 47,80м од тачке 22921.

41 - налази се у пресеку праве која пролази кроз тачке 39 и 40 и границе катастарских парцела број 4342/1 и 7386.

42 - налази се у пресеку праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 39 и 40 и границе катастарских парцела број 4342/1 и 7386.

43 - налази се у пресеку праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 39 и 40 и границе катастарских парцела број 4343/1 и 4342/1.

44 - налази се у пресеку праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 22851 и 37 и праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 39 и 40.

45 - налази се у пресеку праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 22851 и 37 и праве која пролази кроз међне тачке 22851 и 22852.

46 - налази се у пресеку праве која се налази на растојању 18,00м паралелно правој која пролази кроз тачке 34 и 35 и праве која пролази кроз међне тачке 22846 и 22933. У случају неусаглашености бројева наведених парцела и детаљних тачака и бројева парцела и детаљних тачака у графичком прилогу, важи графички прилог.

План парцелације

Повезивањем, на овај начин дефинисаних, преломних тачака потребно је извршити парцелацију постојећих катастарских парцела чији делови ће чинити јавно грађевинско земљиште. Новоформиране парцеле добијају се на следећи начин, а у свему према графичком прилогу План парцелације:

001 - представља део катастарске парцеле 4462, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

002 - представља део катастарске парцеле 4461, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

003 - представља део катастарске парцеле 4460, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

004 - представља део катастарске парцеле 4459, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

005 - представља део катастарске парцеле 4458, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

006 - представља део катастарске парцеле 4457, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

007 - представља део катастарске парцеле 4456, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

008 - представља део катастарске парцеле 4455, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

009 - представља део катастарске парцеле 4454, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

010 - представља део катастарске парцеле 4453, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

011 - представља део катастарске парцеле 4452, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

012 - представља део катастарске парцеле 4451, који се добија повезивањем преломних тачака 1 и 2.

- 013** - представља део катастарске парцеле 4434, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 014** - представља део катастарске парцеле 4435, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 015** - представља део катастарске парцеле 4433, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 016** - представља део катастарске парцеле 4432, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 017** - представља део катастарске парцеле 4431, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 018** - представља део катастарске парцеле 4430, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 019** - представља део катастарске парцеле 4429, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 020** - представља део катастарске парцеле 4428, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 021** - представља део катастарске парцеле 4427, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 022** - представља део катастарске парцеле 4426, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 023** - представља део катастарске парцеле 4425, који се добија повезивањем тачака 19785 и 33.
- 024** - представља део катастарске парцеле 4399, који се добија повезивањем преломних тачака 33 и 34.
- 025** - представља део катастарске парцеле 4398, који се добија повезивањем преломних тачака 34 и 35.
- 026** - представља део катастарске парцеле 4397, који се добија повезивањем преломних тачака 34 и 35.
- 027** - представља део катастарске парцеле 4396, који се добија повезивањем преломних тачака 34 и 35.
- 028** - представља део катастарске парцеле 4395, који се добија повезивањем преломних тачака 34 и 35.
- 029** - представља део катастарске парцеле 4394, који се добија повезивањем преломних тачака 35 и 36.
- 030** - представља део катастарске парцеле 4392, који се добија повезивањем преломних тачака 35 и 36.
- 031** - представља део катастарске парцеле 4391, који се добија повезивањем преломних тачака 35 и 36.
- 032** - представља део катастарске парцеле 4390, који се добија повезивањем преломних тачака 35 и 36.
- 033** - представља део катастарске парцеле 4389, који се добија повезивањем преломних тачака 35 и 36.
- 034** - представља део катастарске парцеле 4388/2, који се добија повезивањем тачака 35, 36 и 22851.
- 035** - представља део катастарске парцеле 4388/1, који се добија повезивањем тачака 36 и 22851.
- 036** - представља део катастарске парцеле 4387, који се добија повезивањем тачака 36 и 22851.
- 037** - представља део катастарске парцеле 4354/1, који се добија повезивањем преломних тачака 44 и 45.
- 038** - представља део катастарске парцеле 4353/1, који се добија повезивањем преломних тачака 44 и 45.

- 039** - представља део катастарске парцеле 4352/1, који се добија повезивањем преломних тачака 44 и 45.
- 040** - представља део катастарске парцеле 4351/1, који се добија повезивањем тачака 22851 и 37, односно преломних тачака 44 и 45.
- 041** - представља део катастарске парцеле 4350/1, који се добија повезивањем преломних тачака 37 и 38, односно 44 и 45.
- 042** - представља део катастарске парцеле 4349/1, који се добија повезивањем преломних тачака 37 и 38, односно 44 и 45.
- 043** - представља део катастарске парцеле 4348/1, који се добија повезивањем преломних тачака 37, 38 и 39, односно 43, 44 и 45.
- 044** - представља део катастарске парцеле 4347/1, који се добија повезивањем преломних тачака 38 и 39, односно 43 и 44.
- 045** - представља део катастарске парцеле 4346/1, који се добија повезивањем преломних тачака 39 и 40, односно 43 и 44.
- 046** - представља део катастарске парцеле 4345/1, који се добија повезивањем преломних тачака 39 и 40, односно 43 и 44.
- 047** - представља део катастарске парцеле 4344/1, који се добија повезивањем преломних тачака 39 и 40, односно 43 и 44.
- 048** - представља део катастарске парцеле 4343/1, који се добија повезивањем преломних тачака 39 и 40, односно 43 и 44.
- 049** - представља део катастарске парцеле 4342/1, који се добија повезивањем преломних тачака 40 и 41, односно 42 и 43.
- 050** - представља део катастарске парцеле 4535, који се добија повезивањем преломних тачака 11 и 12.
- 051** - представља део катастарске парцеле 4534/2, који се добија повезивањем преломних тачака 11 и 12.
- 052** - представља део катастарске парцеле 4532/2, који се добија повезивањем преломних тачака 11 и 12.
- 053** - представља део катастарске парцеле 4529/1, који се добија повезивањем преломних тачака 11 и 12.
- 054** - представља део катастарске парцеле 4529/2, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 055** - представља део катастарске парцеле 4526, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 056** - представља део катастарске парцеле 4527/1, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 057** - представља део катастарске парцеле 4527/2, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 058** - представља део катастарске парцеле 4527/3, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 059** - представља део катастарске парцеле 4463/2, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 060** - представља део катастарске парцеле 4463/3, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 061** - представља део катастарске парцеле 4462, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 062** - представља део катастарске парцеле 4461, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 063** - представља део катастарске парцеле 4460, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.
- 064** - представља део катастарске парцеле 4459, који се добија повезивањем тачака 16358 и 11.

065 - представља део катастарске парцеле 4458, који се добија повезивањем тачака 10, 16358 и 11.

066 - представља део катастарске парцеле 4457, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

067 - представља део катастарске парцеле 4456, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

068 - представља део катастарске парцеле 4455, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

069 - представља део катастарске парцеле 4454, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

070 - представља део катастарске парцеле 4453, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

071 - представља део катастарске парцеле 4452, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

072 - представља део катастарске парцеле 4451, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

073 - представља део катастарске парцеле 4450, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

074 - представља део катастарске парцеле 4449, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

075 - представља део катастарске парцеле 4448, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

076 - представља део катастарске парцеле 4447, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

077 - представља део катастарске парцеле 4446, који се добија повезивањем тачака 10 и 16358.

078 - представља део катастарске парцеле 4445, који се добија повезивањем преломних тачака 9 и 10.

079 - представља део катастарске парцеле 7431 (десна страна), који се добија повезивањем преломних тачака 8 и 9.

080 - представља део катастарске парцеле 7431 (лева страна), који се добија повезивањем преломних тачака 8 и 9.

081 - представља део катастарске парцеле 7388 (десна страна), који се добија повезивањем преломних тачака 8 и 9.

082 - представља део катастарске парцеле 7388 (лева страна), који се добија повезивањем преломних тачака 8 и 9.

083 - представља део катастарске парцеле 4523/2, који се добија повезивањем тачака 4, 16386, 16385 и 5.

084 - представља део катастарске парцеле 4525, који се добија повезивањем преломних тачака 5 и 6.

085 - представља део катастарске парцеле 4524/2, који се добија повезивањем преломних тачака 5 и 6.

086 - представља део катастарске парцеле 4524/1, који се добија повезивањем преломних тачака 5 и 6.

087 - представља део катастарске парцеле 4464, који се добија повезивањем преломних тачака 5 и 6.

088 - представља део катастарске парцеле 4465, који се добија повезивањем преломних тачака 5 и 6.

089 - представља део катастарске парцеле 4466, који се добија повезивањем преломних тачака 5 и 6.

090 - представља део катастарске парцеле 4467, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.

- 091** - представља део катастарске парцеле 4468, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 092** - представља део катастарске парцеле 4469/1, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 093** - представља део катастарске парцеле 4469/2, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 094** - представља део катастарске парцеле 4470, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 095** - представља део катастарске парцеле 4485, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 096** - представља део катастарске парцеле 4471, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 097** - представља део катастарске парцеле 4472, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 098** - представља део катастарске парцеле 4473, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 099** - представља део катастарске парцеле 4474, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 100** - представља део катастарске парцеле 4475, који се добија повезивањем преломних тачака 6 и 7.
- 101** - представља део катастарске парцеле 4476, који се добија повезивањем преломних тачака 7 и 8.
- 102** - представља део катастарске парцеле 4476, који се добија повезивањем преломних тачака 25, 26, 27 и 28 (парцела намењена изградњи трансформаторске станице).
- 103** - представља део катастарске парцеле 4523/4, који се добија повезивањем тачака 15822 и 21.
- 104** - представља део катастарске парцеле 4525, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 105** - представља део катастарске парцеле 4524/2, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 106** - представља део катастарске парцеле 4524/1, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 107** - представља део катастарске парцеле 4464, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 108** - представља део катастарске парцеле 4465, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 109** - представља део катастарске парцеле 4466, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 110** - представља део катастарске парцеле 4467, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 111** - представља део катастарске парцеле 4468, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 112** - представља део катастарске парцеле 4469/1, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 113** - представља део катастарске парцеле 4469/2, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 114** - представља део катастарске парцеле 4470, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.
- 115** - представља део катастарске парцеле 4485, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21, односно 16 и 17.
- 116** - представља део катастарске парцеле 4471, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.

117 - представља део катастарске парцеле 4472, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.

118 - представља део катастарске парцеле 4473, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.

119 - представља део катастарске парцеле 4474, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.

120 - представља део катастарске парцеле 4475, који се добија повезивањем преломних тачака 20 и 21.

121 - представља део катастарске парцеле 4476, који се добија повезивањем преломних тачака 19 и 20.

122 - представља део катастарске парцеле 4522, који се добија повезивањем преломних тачака 13, 14, 15 и 16.

123 - представља део катастарске парцеле 4523/3, који се добија повезивањем преломних тачака 14, 15 и 16, односно тачака 15881, 15818 и 15817.

124 - представља део катастарске парцеле 4504, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

125 - представља део катастарске парцеле 4501, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

126 - представља део катастарске парцеле 4499, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

127 - представља део катастарске парцеле 4497, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

128 - представља део катастарске парцеле 4495, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

129 - представља део катастарске парцеле 4494/2, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

130 - представља део катастарске парцеле 4493, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

131 - представља део катастарске парцеле 4491, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

132 - представља део катастарске парцеле 4489, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

133 - представља део катастарске парцеле 4487, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

134 - представља део катастарске парцеле 4483, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

135 - представља део катастарске парцеле 4481, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

136 - представља део катастарске парцеле 4479, који се добија повезивањем преломних тачака 16 и 17.

137 - представља део катастарске парцеле 4477, који се добија повезивањем преломних тачака 17 и 18.

138 - представља део катастарске парцеле 4477, који се добија повезивањем преломних тачака 22, 24, 18 и 19.

139 - представља део катастарске парцеле 4476, који се добија повезивањем преломних тачака 18, 19, 8 и 9.

140 - представља део катастарске парцеле 4445, који се добија повезивањем преломних тачака 9 и 29.

141 - представља део катастарске парцеле 4365, који се добија повезивањем преломних тачака 30 и 32.

142 - представља део катастарске парцеле 4366, који се добија повезивањем преломних тачака 30 и 32.

143 - представља део катастарске парцеле 4367, који се добија повезивањем преломних тачака 30 и 32.

144 - представља део катастарске парцеле 4368, који се добија повезивањем преломних тачака 30 и 32.

145 - представља део катастарске парцеле 4369, који се добија повезивањем преломних тачака 30 и 32.

146 - представља део катастарске парцеле 4370, који се добија повезивањем преломних тачака 30 и 32.

147 - представља део катастарске парцеле 4371/1, који се добија повезивањем преломних тачака 30 и 32.

148 - представља део катастарске парцеле 4373, који се добија повезивањем преломних тачака 29, 3, 31, 32 и 30.

149 - представља део катастарске парцеле 4373, који се добија повезивањем преломних тачака 2, 3, 31, 32, 46, 45 и 44, односно тачака 22851 и 37.

План препарцелације

У поступку препарцелације од постојећих парцела и парцела насталих у поступку парцелације формирају се нове парцеле. Новоформиране парцеле добијају се на следећи начин, а у свему према графичком прилогу План препарцелације:

А - настаје укидањем граница између следећих парцела 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 149.

Б - настаје укидањем граница између следећих парцела 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 081, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100, 101.

В - настаје укидањем граница између следећих парцела 4523/9, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137.

Г - настаје укидањем граница између следећих парцела 4372, 7389, 80, 82, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148. Након усвајања и спровођења Плана ове површине ће бити проглашене за јавно грађевинско земљиште у складу са чланом 70. Закона. Јавно грађевинско земљиште се не може отуђити из државне својине.

1.1.2. Остало грађевинско земљиште

Преостале парцеле и делови парцела (који настају у поступку парцелације, а касније у поступку препарцелације нису утопљени у парцеле намењене јавном грађевинском земљишту), у оквиру обухвата Плана, чине остало грађевинско земљиште.

1.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ, ЦЕЛИНЕ И ЊИХОВЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Простор који је обухваћен планом може се поделити на пет функционално различитих делова: стамбену зону, радну зону, зону градског гробља, зону површинских ретензија и јавне зелене површине.

Стамбена зона заузима највећи део простора у оквиру обухвата плана. Цео блок 100, простор јужно од Улице ЈА и западно од продужетка Улице Михаљ шамо је намењен стамбеној зони. Подељен је попречним саобраћајницама на три блока А, Б и В од којих, блок А има посебне услове грађења због специфичне постојеће парцелације унутар блока 100. Стамбена зона је, тренутно, делимично изграђена (парцеле уз улице ЈА, Пролетерска и Иве Лоле Рибара), а већи део се користи као обрадива површина. Радна зона у оквиру обухвата Плана је део јужне радне зоне у Бачкој Паланци. Налази се источно од продужетка Улице Михаљ шамо. Овај простор је у обухвату Плана, јер су делови парцела које чине

радну зону намењени одвајању јавног од осталог грађевинског земљишта. Тренутно се цео простор користи као обрадиво земљиште. Зона градског гробља се налази северно од Улице ЈА. Исто као и радна зона, обухваћен је део простора намењеног градском гробљу из разлога издвајања земљишта за формирање јавног грађевинског земљишта. Простор је делимично под ораницама, а делимично је започето уређење простора и привођење његовој намени. Зона површинских ретензија је простор јужно и северно од продужетка Улице ЈА. У овој зони већ постоје површинске ретензије које прикупљају атмосферску воду са околног простора. Зона је искључиво намењена ретензијама, изградњи уливно-изливне грађевине и заштитном зеленилу. Јавна зелена површина се налази у оквиру регулације Улице ЈА. Предвиђена је за формирање парка у функцији раздвајања стамбеног подручја од простора градског гробља.

Намена површине	Површина			%
	ha	a	m ²	
Саобраћајнице	04	58	05	20
Трансформаторска станица	00	00	68	00
Зелена површина	00	41	75	02
Укупно јавно грађевинско земљиште	05	00	48	22
Зона породичног становања	08	82	24	38
Радна зона	01	09	44	05
Површине водених ретензија	04	74	36	20
Зона градског гробља	03	61	39	15
Укупно остало грађевинско земљиште	18	27	43	78
Укупан обухват плана	23	27	91	100

1.3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ ПРОСТОРА

Планом је предвиђена концепција намене простора из Плана генералне регулације. У Плану се налазе површине намењене породичном становању, радне површине, површине намењене ретензијама, гробљу, као и јавне површине улица, зелене површине и трансформаторска станица.

Различите намене су уклопљене у предложени систем улица, које омогућавају приступ свим садржајима. Простор блока 100 је намењен искључиво породичном становању. Предвиђено је формирање парцела на којима ће бити могуће градити стамбени објекат и пратеће, помоћне објекте. Неизграђене површине на парцели ће се користити као зелене или поплочане површине. У оквиру стамбеног објекта је могуће и формирање пословног простора. Поред становања, у блоку 100 постоји и један пословни објекат који се као наслеђени објекат задржава. Северно и јужно уз продужетак Улице ЈА је простор намењен ретензијама површинских вода. Поред водених површина, предвиђено је и заштитно зеленило око ретензија. Ове ретензије сем што имају функцију прикупљања атмосферске воде потенцијално су вредан природни амбијент у индустријској зони Бачке Паланке. Уз продужетак Улице Михаљ шамо, на источној страни је предвиђена изградња уливно-изливне грађевине која регулише ниво воде ретензија и уливање атмосферских вода у њу. Програми у радној зони и зони градског гробља ће бити дефинисани кроз регу-

лационе планове, а до тада је могуће градити објекте на основу услова из Плана генералне регулације.

1.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

У границама обухвата Плана, дефинисане су површине које су намењене јавном грађевинском земљишту. Јавно грађевинско земљиште, у оквиру Плана, представљају улични коридори, трансформаторска станица и зелена површина. Укупна површина јавног земљишта у обухвату Плана износи 5ha 00a и 48m².

1.4.1. Саобраћајне површине

Зависно од карактера саобраћајнице, саобраћајног оптерећења, потребног простора за постављање инфраструктуре и у складу са минималним димензијама прописаним Планом генералне регулације, Планом су дефинисане ширине регулација, а тиме и јавне саобраћајне површине. Дефинисане саобраћајнице намењене су друмском саобраћају. Генерални попречни профили датих саобраћајница дати су у графичком прилогу. У плану су дефинисане сабирне улице - Улица ЈА и њен продужетак до Улице индустријски пут (чиме дата улица постаје главна саобраћајница овог простора, а преко које ће се остваривати основна веза насеља и јужне радне зоне), као и улице које дефинишу блок 100: Пролетерска, Иве Лоле Рибара и продужетак Улице Михаљ шамо, док новоформиране улице у блоку 100 (Нова 1, Нова 2 и Нова 3) имају карактер приступних улица.

Основне елементе попречног профила чине коловозне траке (за колски и пешачки саобраћај), као и ивичне разделне траке (раздвајају главне коловозе од ивичних садржаја – озелењене површине). Раздвајање коловозних равни од евентуалних косина земљаног тупа врши се банкинама које, поред заштите коловозне конструкције, служе и за смештај инсталација и саобраћајно-техничке опреме. Стационарни саобраћај у оквиру коридора саобраћајница није планиран. Код породичног становања, према Генералном плану паркирање путничких возила је потребно обезбедити на сопственој парцели (као отворени паркинг или у гаражи).

1.4.2. Трансформаторска станица

Нова трансформаторска станица је планирана на месту одређеном Планом генералне регулације, а намењена је снабдевању потрошача блока 100 електричном енергијом. Трансформаторска станица је лоцирана на посебној парцели ван коридора улица (на западној страни продужетка Улице Михаљ шамо, између улица Нова 1 и Нова 2).

1.4.3. Зелена површина

Предвиђена зелена површина у склопу Улице ЈА је намењена искључиво уређењу парка, односно одмору и дечјем игралишту. На њој није дозвољена било каква изградња. Предвиђено је једино постављање монтажно-демонтажних играчака у склопу дечјег игралишта. Сам простор се мора адекватно обезбедити и осигурати због близине саобраћаја, живом оградом минималне висине 40cm према Улици ЈА.

1.5. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА – УЛИЧНИХ КОРИДОРА

Регулациона ширина новопланираних улица и улица које се коригују утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у коридору улице. Регулациона линија улица представља линију разграничења јавног од осталог грађевинског земљишта и самим тим одређује јавну површину – улични коридори, која је обележена и дефинисана преломним тачкама. Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоз, пешачке стазе у профилу улице, а у односу на регулациону линију. Положај саобраћајница у уличном коридору одређен је те-

менима осовина саобраћајница, у свему према графичком прилогу План саобраћајница са нивелацијом. Регулациона линија утврђује и границе грађевинских блокова - осталог грађевинског земљишта, чија намена је утврђена Планом у складу са поставкама Плана генералне регулације и Генералним планом.

У односу на регулациону линију дефинисана је и грађевинска линија, односно минимално растојање од регулационе линије на коме се могу градити објекти. Утврђена регулациона линија условила је постављање осовине новопланираних саобраћајница. 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, посебно унутар новоформираног блока.

1.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ПРОСТОРА

Остало грађевинско земљиште у обухвату плана заузима површину од 18ха 27а 43м² и чине га: простор намењен породичном становању, радна зона, зона градског гробља и простор намењен ретензијама површинских вода.

1.6.1. Зона становања

Постојећи објекти, у стамбеној зони обухвата Плана, реализовани на основу претходне урбанистичке документације могу се задржати без обзира на урбанистичке показатеље и интерполовати у новопројектовану ситуацију, сем објеката чије је рушење неопходно ради проширења уличног коридора Улице ЈА. Уколико се укаже потреба за реконструкцијом или доградњом постојећих објеката, морају се испоштовати параметри и правила уређења и грађења дата у овом плану. Постојећи нелегално изграђени стамбени објекти су уклопљени у предвиђено будуће стање. Не морају се уклањати (не односи се на објекте који се руше због проширења Улице ЈА) осим у случају да власник парцеле на којој је објекат нема потребу за уклањањем објекта. Постојећи нелегално изграђени стамбени објекти су уклопљени у предлог парцелације простора и предлог изградње. На парцели је могуће градити један стамбени породични објекат стамбено-пословни, односно пославно-стамбени објекат. Поред стамбеног објекта могуће је градити и пратеће објекте, односно помоћне објекте. У оквиру грађевинске парцеле намењене породичном становању није дозвољена изградња и реконструкција простора чији садржаји буком, вибрацијама, отровним гасовима и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања, што је регулисано:

- Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04) и одредбама Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94 и 53/95) којима се утврђује заштита ваздуха, заштита природних добара и заштита од буке,

- Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04),

- Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04),

- Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/2008)

- Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92) и других важећих прописа у овој области. Придржавањем одредби наведене законске регулативе обезбеђују се општи услови заштите животне средине.

1.6.2. Радна зона

Изградња објеката у радној зони је могућа у складу са условима и смерницама из Плана генералне регулације и Генералног плана уз обавезу израде Плана детаљне регулације који ће обухватити простор блока 101. Приликом израде тог Плана обавезно задржати грађевинску линију и заштитни појас зеленила из графичког прилога овог Плана.

1.6.3. Ретензије површинских вода

Ретензије представљају водене површине које су у основи слободне форме, а служе за прикупљање површинских вода са околног простора. Ретензију чине две водене површине које су функционално раздвојене саобраћајницом (продужетак Улице ЈА), а физички су адекватно повезане пропустом испод пута. На простору намењеном ретензијама површинских вода је предвиђена изградња уливно-изливне грађевине. Простор око водених површина представља заштитно зеленило и потребно га је озеленити ниским, средњим и високим растињем које ће бити у складу са амбијенталним квалитетима простора и природним условима који владају око ових ретензија. Предвиђена је изградња и пешачке стазе око водених површина. Овај простор би се користио искључиво за одмор и рекреацију, а био би намењен запосленима у објектима радне зоне и становницима околних стамбених блокова. Уколико постоје природни и просторни услови ретензије се могу користити и као рибњаци.

1.6.4. Зона насељског гробља

Услови уређења на простору градског гробља нису дефинисани овим Планом јер је обухваћен само део градског гробља за потребе извајања делова парцела намењених јавном грађевинском земљишту. Сам простор гробља ће бити обрађен посебним регулационим планом који ће обухватити цео простор градског гробља.

1.7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Планом је предвиђено да се Улица ЈА продужи до Улице индустријски пут, чиме постаје главна саобраћајница овог простора, а преко које ће се остваривати основна веза насеља и јужне радне зоне. Како унутар самог блока 100 не постоје саобраћајнице изграђене савременим коловозним застором (тренутно се пољопривредном земљишту у оквиру блока прилази из Улице пролетерска, преко пољског пута), планира се изградња три приступне улице - Нова 1, Нова 2 и Нова 3, чиме ће се створити услови за поступак парцелације и препарцелације и формирање нових грађевинских парцела. Такође, планира се пробијање уличног коридора попречне саобраћајнице од Улице ЈА до Улице Иве Лоле Рибара, као границе између блокова 100 и 101, а која представља продужетак улице Михаљ шамо. Систем планираних путева (улица) прилагођен је могућностима оптималног коришћења земљишта, ширине попречних профила саобраћајница (регулационе ширине улица) одређене су у зависности од њихове улоге у транспорту и у зависности од комуналне инфраструктуре, а у складу са условима из Плана генералне регулације. Регулациона ширина продужетка Улице ЈА преузета је из Плана генералне регулације и просечно износи 18,0m. Ову саобраћајницу чине две коловозне траке за континуалну возњу, свака ширине 3,5m. Поред коловозних трака за колски саобраћај, ова улица садржи и пешачке стазе ширине 1,8m, са обе стране саобраћајнице до места укрштања са новопланираном саобраћајницом – продужетак Улице Михаљ шамо. Надаље, до места укрштања са Улицом индустријски пут, пешачка стаза се води само северном страном улице. Ова улица има улогу сабирног правца, односно улога јој је да разводи саобраћајне правце секундарне саобраћајне мреже. На делу Улице ЈА (од Улице гробљанска до продужетка Улице Михаљ шамо) предвиђа се проширење регулационе ширине на 40,0m и формирање зелене површине и Улице нова 3 која је намењена прилазу парцелама које су датом зеленом површином одво-

јене од Улице ЈА. Улица нова 3 представља саобраћајницу коју чине две коловозне траке за континуалну вожњу, свака ширине 3,0m. Поред коловозних трака за колски саобраћај, ова улица садржи и пешачку стазу ширине 1,5m, са јужне стране саобраћајнице.

Ширина регулације продужетка Улице Михаљ шамо, као границе између блокова 100 и 101, прузета је из Плана генералне регулације и износи у просеку 18,5m. 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 ширине 1,5m, са западне стране саобраћајнице. Улица нова 1 има регулациону ширину 16,0m. 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 1,5m, са обе стране саобраћајнице. Улица нова 2 има регулациону ширину 15,0m, осим на самом уласку у блок из Улице пролетерска, где је због постојећих објеката немогуће постићи и дату ширину регулације. 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 1,5m, са обе стране саобраћајнице. Постојећа регулациона ширина Улице Иве Лоле Рибара и Улице пролетерска се задржава. Паркирање у појединим деловима зоне обухваћене Планом решаваће се на сопственој парцели корисника – путничка возила код породичног становања (у свему према Генералном плану и Плану генералне регулације).

1.7.2. Водопривредна инфраструктура

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату плана обухватају:

- водовод,
- атмосферску канализацију,
- фекалну канализацију и
- ретензија „Величке јаме“-планирано језеро.

Дуж новопланираних саобраћајница биће положене инсталације водовода и канализације ван коловозне конструкције на одговарајућем међусобном одстојању. Висински, све подземне инсталације треба да су међусобно усклађене и то фекална канализација обавезно испод водовода и атмосферске канализације. Евакуација отпадних вода из предметног блока, вршиће се помоћу система цевасте канализације. За прихват сувишних атмосферских вода, планира се изградњом комбинованих система канализације којом ће се контролисано прихватати све атмосферске воде. Све радове на изградњи насељског водовода и канализације извести уз претходно прибављену сагласност надлежног комуналног предузећа на пројектно-техничку документацију.

Снабдевање водом

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката и корисника простора потребним количинама квалитетне воде за пиће. Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. Планирана водоводна мрежа имаће улогу секундарне и везаће се на постојећу водоводну мрежу. Везивање на насељски водоводни систем је обезбеђено на четири места и то у новоформираној улици где постоје изграђени стамбени објекти, у ул. Југословенске армије, у ул. Пролетерска и у ул. Иве Лоле Рибара, тако да ће мрежа бити повезана у прстен, чиме ће се обезбедити уредно и редовно снабдевање санитарном водом за пиће из два правца. Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø100mm у свим новопланираним улицама. Постојећа водоводна мрежа реконструисаће се на оним деоницама које не задовољавају квалитативно и квантитативно потребе простора. Планирана је изградња водоводне мреже у свим новоформираним уличним коридорима. Предвиђа се изградња водоводне мреже у северном новоформираном уличном коридору, дуж новоформиране саобраћајнице према ул. Индустријски пут, у продужетку ул. Југословенске армије дуж новоформиране саобраћајнице, дуж новоформираног уличног коридора.

ра на јужном делу посматраног подручја, дуж новоформиране саобраћајнице на источном делу посматраног подручја. Вода из јавне водоводне мреже може се користити искључиво за санитарне потребе. Није дозвољено коришћење воде из водоводне мреже за техничко - технолошке процесе, протипожарну воду, прање и заливање зелених површина. За задовољавање тих потреба користити воду из првог водоносног слоја путем сопствених плитких бунара или из површинских вода. Предложена водоводна мрежа, заједно са постојећим, омогућиће несметано снабдевање водом свих предвиђених садржаја. Положај постојећих и новопредложених инсталација дат је у графичком приказу. Предлог хидротехничке инфраструктуре” у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода могуће је решити преко постојећег канализационог система са предложеним проширењем, односно изградњом нових или реконструкцијом дотрајалих деоница. Посматрано подручје је делимично опремљен инсталацијама канализације, како фекалне тако и атмосферске. Санитарне отпадне воде се прикупљају засебном фекалном канализационом мрежом и одводе преко постојећих колекторских праваца до насељског постројења за пречишћавање отпадних вода и након прераде отпадних вода одводе до коначног реципијента. Цевна мрежа ће се положити до свих корисника.

Све сувишне атмосферске воде са подручја обухваћеног планом прихватиће комбинована мрежа затворених и отворених канала, положених уз уличне саобраћајнице, и одводити до постојеће баре, односно црпне станице “Мост”. Отпадне воде из радних површина решаваће се посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман. Услови предтретмана индустријских отпадних вода треба да:

- заштите здравље особља које ради на одржавању канализационих система,
- заштите канализациони систем и објекте на њему,
- заштите процес пречишћавања отпадних вода на централном уређају,
- обезбеде одстрањивање из индустријских отпадних вода материје које се мало или никако не одстрањују на централном уређају за пречишћавање отпадних вода, а које могу угрозити захтевани квалитет вода реципијента.

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 итд.), а етапно реализовати тако да се рационално уклапа у будуће решење. Планирана је изградња канализационе мреже за отпадне и атмосферске воде у свим новоформираним уличним коридорима. Оријентација највећег дела употребљених вода биће, као и до сада, према постојећем колектору у ул. Пролетерској, ул. Југословенске армије и ул. Иве Лоле Рибара профила мин. Ø300mm. Предлаже се изградња секундарне канализације отпадних вода профила мин Ø300mm на делу новоформираних уличних коридора који пролазе кроз цео блок са оријентацијом према ул. Пролетерској, на делу новоформираног уличног коридора са источне стране блока са оријентацијом према ул. Иве Лоле Рибара, на делу новоформираног уличног коридора са северне стране блока са оријентацијом дуж ул. Југословенске армије према западу. Планирана канализациона мрежа може се прикључити на постојећу канализациону мрежу. Предлаже се изградња комбинованог система отворене и затворене атмосферске канализације дуж свих новоформираних уличних коридора где је минималан пречник за атмосферску канализацију Ø200mm. Предлаже се изградња ригола са сливницима дуж тротоара који ће бити повезани са зацељеним колектором дуж

новоформираних коридора и спојено на главни колектор XIV који је изведен на предметном подручју.

Предлаже се уређење ретензије Величке јаме тако што ће се насипањем ради изградње саобраћајнице постојећа ретензија поделити на два дела који ће бити повезани цевастим пропустом мин. $\varnothing 1000\text{mm}$, а постојећа уливна грађевина, која је повезана са изведеним колектором атмосферске канализације, се измешта на нову локацију. Уређење ретензије подразумева измуљивање и уређење обала и озелењавање простора око постојеће ретензије. Предложена канализација заједно са постојећом омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са предметног простора. Положај постојећих и предложених инсталација канализационог система дат је на графичком приказу "Предлог хидротехничке инфраструктуре" у размери 1:1000.

1.7.3. Електроенергетска и ТТ 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 електросенергетска инфраструктура у уличном коридору. За новопланирани део становања потребно је изградити једну трафостаницу, снаге до 400kVA, 20/0,4kV напонског преноса, као што је приказано на графичком прилогу. Кроз новопланиране улице потребно је изградити нисконапонску мрежу. У овом делу простора електроенергетска нисконапонска мрежа ће бити кабловска. За потребе осветљавања планираних уличних коридора поставиће се стубови јавног осветљења. За инсталације јавног осветљења користе се коридори за вођење НН каблова. Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести класичном громобранском инсталацијом, по принципу Фарадејског кавеза. У делу простора где је постојеће становање задржава се постојећа телекомуникациона инфраструктура у уличном коридору. За новопланирани део становања потребно је изградити део нове телекомуникационе инфраструктуре у планираном уличном коридору, као што је приказано на графичком прилогу. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала изградити кабловски дистрибутивни систем (КДС). За трасе КДС користити планиране трасе ТТ водава.

1.7.4. Гасна инфраструктура

За даљи развој гасоводног система не предвиђа се значајније повећање постојећих капацитета и проширења постојећих система. Снабдевање топлотном енергијом планираних објеката на простору обухвата Плана предвиђено је из градског гасификационог система.

ЈП „СРБИЈАГАС“, на предметној локацији, поседује део гасоводне мреже средњег притиска ($p=5\text{bar}$), чији су пречник и траса назначени у оквиру Плана електроенергетске, ТТ и гасне инфраструктуре. Постојећа гасоводна мрежа средњег притиска представља основу за даљи развој гасификационог система. Капацитет постојеће гасоводне мреже има могућности за прикључење нових потрошача. За изградњу и одређивање трасе гасоводне мреже морају се поштовати технички нормативи и урбанистички стандарди за изградњу гасоводне мреже.

1.7.5. Јавне зелене површине

Јавно зеленило у оквиру плана чине зелене површине уличних коридора, заштитно зеленило у оквиру водених ретензија и зелена површина у оквиру улице ЈА. Све слободне површине јавних коридора уредно затравити врстама траве отпорним на гажење. Засади високог растиња ће се распоредити у складу са карактером и наменом простора и на начин да не угрожавају инсталације и инфраструктуру на јавној површини као и да не ометају и не угрожавају одвијање саобраћаја. Посебну целину у обухвату чине водене ретензије, чија вода је хемијски чиста и оставља могућност уређења обале. Ове водене површине треба искористити за формирање јавног простора за одмор (могу га користити запослени

у предузећима у радној зони), обезбедити места за седење и садњом високог дрвеће обезбедити заштиту од сунца и ветра и тако створити квалитетан јавни простор. Слободне водене површине у насељу су вредни елементи природе, жива и климатски здрава места за боравак и у складу са тим их треба и уредити.

1.8. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Планом су обухваћене две локације за које је обавезна даља планска разрада. За простор гробља који је делимично обухваћен овим планом неопходна је израда Плана детаљне регулације. За блок 101 је неопходна израда Плана детаљне регулације уз поштовање утврђене регулационе и грађевинске линије као и заштитног појаса зеленила из Плана.

1.9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

1.9.1. Услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина

У процесу израде Програма плана Покрајинском заводу за заштиту споменика културе је дана 29.06.2008. упућен захтев за издавање услова за заштиту непокретних културних добара. На упућени захтев није добијен одговор. Према подацима из Генералног плана на овом подручју не постоје заштићена непокретна културна добра. Према члану 109. став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94) извођач радова је дужан да ако приликом грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту непокретних културних добара. Такође, дужан је да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је нађен.

1.9.2. Услови заштите природних добара

Према подацима из области заштите природе који су добијени од Завода за заштиту природе Србије приликом израде Програма плана, на простору обухваћеном Планом нема регистрованих заштићених природних добара. Уколико извођач радова пронађе природно добро које има својство споменика природе, дужан је да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како би природно добро остало неопштећено до доласка надлежног предузећа.

1.9.3. Услови заштите животне средине

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, број 135/04) и одребама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, број 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94 и 53/95) којима се утврђује заштита ваздуха, заштита природних добара и заштита од буке,

- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04),

- Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04),

- Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/2008)

- Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 54/92) и других важећих прописа у овој области.

Придржавањем утврђених услова и правила из Плана у погледу врсте и намене новопланираних објеката, њиховог утврђеног положаја у односу на регулационе линије улице, дефинисаних индекса изграђености и заузетости парцеле и утврђених максималних спратности и висина објеката, уз поштовање ограничења у погледу врста пословних делатности

које су дозвољене за обављање у границама обухвата Плана и прописаних мера заштите животне средине, обезбеђују се услови квалитетног хуманог живљења у урбаној градској средини. С обзиром на тренутно стање животне средине подручја обухваћеног Планом, потребно је извршити одређене мере заштите воде, ваздуха и земље.

Заштита површинских и подземних вода ће се остварити:

- снабдевањем објеката квалитетном водом за пиће прикључењем на градску водоводну мрежу,
- прикључењем и одвођењем отпадних вода у градску канализациону мрежу,
- прикупљањем сувишних вода са јавних и осталих површина и упуштањем у мрежу атмосферске канализације.

У циљу заштите ваздуха од загађења потребно је:

- садња високих лишћара са високо формираном крошњом, ради стварања баријера између саобраћајница и стамбених објеката,

- стварање посебног зеленог тампона у радној зони ширине 20,0м уз продужетак

Улице Михаљ Шамо,

- максимално озеленити површине предвиђене за улично и заштитно зеленило и тако утицати на квалитет микроклиме подручја,

- изградњом и прикључењем објеката на мрежу градског гасовода и коришћење гаса као природног ресурса.

У циљу заштите земље од загађења потребно је:

- адекватно одводити комуналне и атмосферске воде,
- заштитити земљиште озелењавањем слободних површина зеленилом погодним за предвиђену намену простора,

- организовано сакупљање чврстог отпада и одношење на градску депонију.

У оквиру постојећих и планираних намена, ради спречавања неповољних утицаја и обезбеђивања нивоа квалитета средине у складу са прописаним стандардима, који се односе на коришћење простора, озелењавање и одношење комуналног отпада, посебну пажњу треба посветити обликовању простора који својом функцијом, изгледом и положајем у простору треба да допринесе стварању складног амбијента и побољшању хигијенских услова и заштити животне средине.

1.9.4. Услови заштите од пожара, елементарних непогода и ратних разарања

Заштита од поплава се обезбеђује поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и градње хидротехничких објеката. Посебно је значајна уливно-изливна грађевина која треба да одржава оптималан ниво воде у ретензијама површинских вода. Заштита од максималних падавина се обезбеђује правилним пројектовањем и изградњом атмосферске канализације, а у складу са смерницама из Плана. Заштита од пожара ће се обезбедити поштовањем урбанистичких и техничких услова и правила. Поштовање задатих регулационих елемената (намене простора, грађевинских линија, спратности објеката, међусобних растојања објеката, ширина противпожарних коридора, прилаза објекту за противпожарна возила,...) и техничких норматива при пројектовању и изградњи објеката. Цео систем противпожарне заштите треба бити у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС“, број 37/88 и „Службени гласник РС“, број 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05). Заштита објеката од атмосферског пражњења је обезбеђена пројектовањем и извођењем громобранске инсталације у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96). Заштита подручја од града је обезбеђена системом противградне одбране. Подручје обухваћено планом се налази у VII зони сеизмичности. Сви грађевински објекти морају бити статички димензионисани на отпорност од земљотреса јачине 70 по Меркалијевој скали, односно објекте пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). У оквиру система заштите од ратних дејстава

у стамбеној зони, а према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Бачка Паланка са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима (Општински штаб цивилне заштите дана 10.6.1992. године), инвеститори су ослобођени обавезе изградње склоништа уз породичне стамбене објекте.

1.10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА

На површинама које су планиране као будуће јавно грађевинско земљиште не дозвољава се градња. У оквиру дефинисане регулације, односно јавне површине, дозвољено је само текуће одржавање објекта, односно адаптација, санација и хитне интервенције на објектима у случају елементарних непогода, урушавања дела објекта због дотрајалости и сл.

1.11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду су предвиђени следећи радови на уређењу грађевинског земљишта:

ОТКУП ЗЕМЉИШТА И ОБЈЕКТА				
Земљиште и објекти	Јединица мере	Количина	Јединична цена	Укупна цена (дин.)
Откуп земљишта у поступку експропријације	m ²	26 443,00	534,00	14.120.562,00
Откуп вишегодишњих засада	паушално	/	/	879.438,00
Откуп стамбених кућа у поступку експропријације	m ²	350,00	20.000,00	7.000.000,00
Укупно:				22.000.000,00

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА				
Саобраћајнице и пешачке стазе	Јединица мере	Количина	Јединична цена	Укупна цена (дин.)
Сабирна улица	m ²	8690,00	6.500,00	56.485.000,00
Приступне саобраћајнице	m ²	5720,00	5.500,00	31.460.000,00
Пешачке стазе	m ²	4590,00	3.000,00	13.770.000,00
Насипање терена	m ³	9650,00	150,00	1.447.500,00
Укупно:				103.162.500,00

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА У ЗОНИ СТАНОВАЊА				
Хидротехничка инфраструктура	Јединица мере	Количина	Јединична цена	Укупна цена (дин.)
Изградња уличне водоводне мреже	m	1138,00	7.000,00	7.966.000,00
Изградња уличне канализације отпадних вода	m	1129,00	7.500,00	8.467.500,00
Изградња уличне канализације атмосферских вода са секундарном атмосферском канализацијом	m	2448,00	7.000,00	17.136.000,00
Укупно за становање:				33.569.500,00

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА У ЗОНИ РАДНИХ ПОВРШИНА				
Изградња уличне водоводне мреже	m	289,00	7.000,00	2.023.000,00
Изградња уличне канализације отпадних вода	m	212,00	7.500,00	1.590.000,00
Изградња уличне канализације атмосферских вода са секундарном атмосферском канализацијом	m	161,00	7.000,00	1.127.000,00
Изградња уливне грађевине на постојећој ретензији	ком.	1	50.000,00	50.000,00
Уређење ретензије "Величке јаме"	ком.	1	5.000.000,00	5.000.000,00
Укупно за радне површине:				9.790.000,00
Укупно				43.359.500,00

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА				
Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура	Јединица мере	Количина	Јединична цена	Укупна цена (дин.)
МБТС 20/0,4кV, 630 kVA	ком.	1	2.740.000,00	2.740.000,00

Нисконапонски кабловски вод и јавна расвета	m	1400	1.900,00	2.660.000,00
Телекомуникациона инфраструктура	m	1900	2.000,00	3.800.000,00
Укупно:				9.200.000,00

ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА				
Гасна инфраструктура	Јединица мере	Количина	Јединична цена	Укупна цена (дин.)
Изградња дистрибутивне гасне мреже	m	740,00	2000,00	1.480.000,00
Укупно:				1.480.000,00

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ				
Јавне зелене површине	Јединица мере	Количина	Јединична цена	Укупна цена (дин.)
Зеленило саобраћајних коридора	m ²	11.070,00	150,00	1.660.500,00
Парковско зеленило	m ²	3.960,00	400,00	1.584.000,00
Заштитно зеленило	m ²	16.000,00	200,00	3.200.000,00
Укупно:				6.444.500,00

Укупна средства потребна за уређење јавног грађевинског земљишта	
Откуп земљишта и објеката	22.000.000,00
Саобраћајна инфраструктура	103.162.500,00
Хидротехничка инфраструктура	43.359.500,00
Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура	9.200.000,00
Гасна инфраструктура	1.480.000,00
Јавне зелене површине	6.444.500,00
УКУПНО:	185.646.500,00

Процена вредности предвиђених радова је утврђена на основу цена из септембра 2007. год.

Радови ће се финансирати из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

Фазе реализације програма уређивања јавног грађевинског земљишта:

2009. година:

1. израда пројеката геодетског обележавања, деобе, укрупњавања,
2. израда пројеката водоводне инфраструктуре,
3. израда пројеката електроенергетске инфраструктуре,
4. израда пројеката путева,
5. изузимање земљишта и засада.

2010. година:

1. откуп објеката за формирање јавног грађевинског земљишта,
2. израда преостале техничке документације,
3. изградња подлоге за саобраћајнице у блоку,
4. изградња ТС и НН водова,
5. изградња водоводне мреже.

2011. година:

1. изградња канализације отпадних вода,
2. изградња гасне инсталације,
3. изградња сабирних улица,
4. изградња атмосферске канализације.

2012. година:

1. уређење ретензија,
2. партерно уређење,
3. озелењавање,
4. изградња јавне расвете.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

II.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

При пројектовању и изградњи објеката придржавати се техничких норматива и правила у зависности од врсте објекта који се гради. Све објекте статички прорачунати и димензионисати на степен сеизмичности 70 по Меркалијевој скали. Објекат се може градити само на парцели која има приступ јавном путу.

II.2. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Породично становање подразумева по правилу изградњу једног стамбеног објекта са једним станом на грађевинској парцели. Породични стамбени објекти за потребе генерацијске поделе, у габариту јединственог објекта могу имати максимално четири стамбене јединице, а њихова изградња је условљена величином парцеле и дозвољеним урбанистичким параметрима. У стамбеној зони, односно простору блока 100 се издвајају два различита просторно-функционална дела:

1. део стамбене зоне који чине постојећа стамбена домаћинства по ободу блока (уз улице: Југословенске армије, Пролетерска и Иве Лоле Рибара) и

2. део стамбене зоне у унутрашњости блока и уз планирану зелену површину у оквиру Улице југословенске армије који чине новоформиране парцеле намењене становању.

У односу на величину грађевинске парцеле у оквиру ове зоне могу се градити:

- слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле),
- двојни објекти (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађевинске парцеле),
- у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле),
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле).

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

1. основни објекат који може бити: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% површине објекта, пословно-стамбени објекат у којем део намењен пословању износи од 50%-70% површине објекта; Објекат породичног становања, стамбено-пословни и пословно-стамбени могу бити слободностојећи, двојни, у непрекинутом низу и у прекинутом низу. На истој грађевинској парцели може се планирати изградња и:

2. пратећег објекта: гаража, летња кухиња, оставе веће од 20,0m², пословни објекат (с тим да мора да буде грађен истовремено или након изградње стамбеног објекта и да његова површина не може да заузима више од 30% изграђене површине свих објеката на парцели), магацин, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и сл.;

3. помоћног објекта: остава мања од 20,0m², ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу). Код изградње помоћног објекта обавезна је прво реализација стамбеног објекта.

У делу стамбене зоне који чине постојеће становање даје се могућност изградње следећих објеката:

- економски објекти: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацин хране и сл.,
- објекти за пољопривредну производњу типа повртарство, воћарство, цвећарство са мањим допунским објектима за производњу (стакленици, пластеници, мини погони за прераду пољопривредних производа-воћа и поврћа).

Није дозвољена изградња нових капацитета сточних стаја и друге врсте објеката за узгој стоке. Изузетно, на парцелама где постоје овакви објекти, може се дозволити изградња савремених ђубришта и прихватних базена за осоку, као недостајућих садржаја уз већ постојеће сточне стаје. Услови за изградњу ових објеката (на основу Одлуке о условима за држање и заштиту домаћих и егзотичних животиња ("Службени лист општине Бачка Паланка", број 2/09)) су следећи:

- ђубриште мора бити уређено на водонепропусној подлози и удаљено од стамбених и других објеката и водозахватних бунара мин. 25,0m,
- прихватни базен за осоку лоцирати у економском делу дворишта на удаљености од стамбених и других објеката и водозахватних бунара мин. 25,0m,
- прихватни базен за осоку градити од водонепропусног бетона са двостепеним таложником, где ће се вршити нитрификација,
- на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на канализациону мрежу,
- за нормално прањње прихватног базена за осоку предвидети отвор за прањње садржаја.

Изградњом ових објеката обезбедиће се заштита земљишта, ваздуха и подземних вода од даље деградације и унапредити квалитет живљења на простору целог блока. Намена етажа породичних стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

- Приземље: за стамбене и пословне просторије.

- Спрат: за стамбене и интерне радне просторије, евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (пословна представништва, агенције, вежбаонице за аеробик, опште и специјалистичке ординације и сл.), уз задовољавање одређених услова у погледу функционалне одвојености од стамбеног простора, одвојеног приступа и других услова.

- Поткровље: за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије за делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта.

Унутар објекта се може извршити пренамена таванског простора у стамбене или пословне просторије само у случају када се поменутом интервенцијом не би прекршили урбанистички параметри и услови (максимална спратност, односно уколико би се прекорачили индекси изграђености утврђени за грађење у овој зони).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони породичног становања у оквиру новоформираних улица су из области:

- трговине (продавнице свих типова за продају прехранбених производа и робе широке потрошње на мало и др.);

- услужног занатства (пекарске, посластичарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње);

- услужних делатности (видеотеке, хемијска чистиона);

- угоститељства (хамбургерија, пицерија и сл.);

- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте);

- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу);

- забаве (билијар салони, салони видео игара);

- спорта (теретане, вежбаонице за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.);

- пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои);

- пољопривреде (пољопривредне апотеке, ветеринарске станице).

Производне и занатске делатности и услужни сервис (праонице возила, разни сервиси за поправку возила и сл.) се могу градити на постојећим парцелама по ободу блока уз услов да од надлежног органа управе прибаве Решење о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину. Такође, треба да имају обезбеђене услове прикључења на комуналну инфраструктурну мрежу, те да се у складу са наменом и капацитетом може обезбедити потребан број паркинг места, прописан Планом.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитет локације - парцеле. У зони породичног становања није дозвољена изградња :

- пословних и производних објеката чије је одвијање делатности у стамбеним зонама, односно насељеним местима уопште, Законом и прописима забрањена,

- стоваришта грађевинског материјала,

- мини фарми,

- кланица,

- и свих објеката према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/2008).

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 300,0m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 19,0m (2x9,5m), минимална површина је 500,0m² (2x250,0m²), а само у изетним случајевима 400,0m² (2x200,0m²),
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална величина парцеле је 300,0m²,
- за објекте у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0m за спратне објекте и 8,0m за приземне објекте.

На грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима, уколико се могу испоштовати сви други параметри и услови прописани овим Планом, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности максимално П+1 са два стана, индекса изграђености до 1,0 и степена заузетости до 40%.

Положај објекта на парцели

Основни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (новоформиране парцеле у средишњем делу блока), осим затечених објеката. Гаража у склопу основног објекта се може поставити на регулациону линију уз услов да се атмосферске воде са крова гараже одводе у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже. Објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно, западне) оријентације. Изградња основног објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 1,0m на делу бочног дворишта претежно северне (односно, западне) оријентације;
- најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 3,0m на делу бочног дворишта претежно јужне (односно, источне) оријентације;
- најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) двојног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 4,0m на бочном делу дворишта;
- најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта у прекинутом низу, односно првог или последњег објекта у непрекинутом низу, и линије суседне грађевинске парцеле је 1,0m на делу бочног дворишта претежно северне (односно, западне) оријентације, односно 3,0m на делу бочног дворишта претежно јужне (односно, источне) оријентације.

Ако се гради двојни објекат, објекат у низу или прекинутом низу, поставља се на заједничку међу (границу) и не може се објектом, или делом објекта, угрозити ваздушни простор суседа преко међе. Према суседној парцели се гради калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште (код двојних и објеката у прекинутом низу). Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 1,0m.

Пратећи и помоћни објекат уз основни објекат и економски објекат се граде у истој линији као и основни објекат на делу бочног дворишта претежно северне (односно, западне) оријентације, као основни објекат.

Објекат гараже гради се на минимално 1,0m од супротне границе парцеле (претежно јужне (односно, источне) оријентације), а остали објекти граде се на минималној удаљености ширине колско-пешачког пролаза. Пратећи и помоћни објекат уз основни објекат на парцели где је основни објекат двојни објекат, објекат у непрекинутом низу и објекат у прекинутом низу се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле. Уколико се пратећи и

помоћни објекат гради у задњем делу парцеле растојање од бочних и задње границе парцеле је 0,0m. Изградња кошева за кукуруз може се изводити на удаљености мин. 1,0m од свих заједничких међа.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

- Највећи дозвољени степен или индекс изграђености грађевинске парцеле у стамбеној зони износи 1,6.

- Највећи дозвољени степен или индекс заузетости грађевинске парцеле у стамбеној зони износи 50%.

- На парцели се мора обезбедити минимум 30% зелених површина.

Напомена: Након издвајања јавног грађевинског земљишта за формирање Улице нова 2, на делу парцеле 4535, који је одређен за остало грађевинско земљиште, дозволиће се изградња објеката у укупној површини приземља од 180m².

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност основног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П (приземље) до максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Због изузетно високог нивоа подземних вода на простору који је обухваћен Планом се не препоручује изградња подрумске, односно сутеренске етажне. Висина основног објекта је максимално 9,0m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно 12,0m до слемена. Пратећи објекат (гаража, летња кухиња, оставе веће од 20m², пословни објекат, магацин, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и сл.) је максималне спратности П (приземље), а максималне висине до 3,0m од коте заштитног тротоара објекта до венца. Изузетно, код пословног објекта дозвољена је максимална висина 5,0m, од коте заштитног тротоара објекта до венца. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и сл.) је максималне спратности П (приземље), односно П+Пк (приземље + поткровље) ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, а максималне висине 7,0m од коте заштитног тротоара.

Максимална висина коте приземља је највише 1,20m виша од најниже коте (кота заштитног тротоара). За објекте који у приземљу имају пословну делатност кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објеката). Максимална висина назитка поткровне етажне је 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката (осим објеката у непрекинутом низу) не може бити мања од 4,0m (основни габарит са испадом). Удаљеност између основног и пратећег објекта, удаљеност између основног и помоћног објекта уз основни објекат не може бити мања од 4,0m уколико се исти граде као слободностојећи објекти. Пратећи објекат и помоћни објекат могу да се граде у непрекинутом низу, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Ако се ови објекти граде као слободностојећи, међусобна удаљеност износи најмање 4,0m. Удаљеност економског објекта – ђубриште, прихватни базен за осоку од основног, пратећег и помоћног објекта на предметној парцели и на суседним парцелама износи минимално 25,0m. Ђубриште, прихватни базен за осоку гради се на удаљености минимално 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је подлога водонепропусна. Међусобни размак између пратећих, односно помоћних објеката и економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m. Ако се ови објекти граде као слободностојећи, међусобна удаљеност износи најмање 4,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде, од коте тротоара, не сме прећи висину од $x=1,4m$. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално $0,2m$, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од $0,9m$. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне странс и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или оградом од дрвених дасака $x=1,8m$.

Сваки власник дужан је да направи уличну ограду, као и ограду на страни на којој је подугнут или треба да буде подигнут главни објекат и половину стране границе у зачељу парцеле. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије. Изградња септичке јаме (прелазно решење до прикључења објеката на уличну канализациону мрежу) може се одобрити само под условом да се иста гради као водонепропусна и да је удаљена мин. $3,0m$ од свих објеката и граница парцеле.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз на делу бочног дворишта ширине мин. $3,0m$. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња објеката у непрекинутом низу колско-пешачки приступ обезбедити кроз покривени пролаз-пасаж ширине мин. $3,0m$ и висине $4,2m$. За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују паркинг простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан. Ако је на парцели предвиђена изградња и пословног простора, власник је дужан да обезбеди паркинг простор, у складу са наменом и капацитетом, на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг место на $70,0m^2$ пословног простора.

Услови заштите суседних објеката

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. Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од $1,6m$, односно регулациону линију више од $1,2m$ и то на делу објекта вишем од $3,0m$. Хоризонтална пројекција испода поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

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

Грађевински елементи - еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - $1,2m$, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно, западне) оријентације (најмањег растојања од $1,0m$) - $0,6m$, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно, источне) оријентације (најмањег растојања од 3,0m) - 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) - 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Степенице које савлађују висини преко 0,9m улазе у габарит објекта. Изградњом степеница које савлађују висину до 0,9m, не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта. Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,5m,

- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле,

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,0m.

Дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да се постављају на висини минимално 1,8m од коте заштитног тротоара објекта, док површина отвора сме да износи максимално 0,8m². Такође, дозвољено је постављање и степенишних светаларника који морају бити застакљени непрозирним или мат стаклом. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се објекат гради.

Општи услови за изградњу објеката

Стамбени простор - стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторијама у оквиру породичног објекта организовати према функцији и важећим нормативима. Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,6m.

Пословни објекти треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима према важећим прописима за одређену намену или делатност. Стандардна светла висина пословних, радних просторија не може бити мања од 3,0m односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности. Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене. Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичким подручјима, имајући у виду да се градња врши на подручју који према интензитету земљотреса спада у VII степен MCS скале. При пројектовању и грађењу објеката обавезно се придржавати Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 37/88). Приликом пројектовања и градње објеката имати у виду ниво подземних вода. Нагиб кровних равни треба да је такав да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама. Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом усмереним према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, багта и сл.). У случају изградње гараже у сутерену објекта одвођење површинских вода решити дренажом или на други погодан начин. Зелене површине унутар грађевинске парцеле уредити сходно намени исте. У оквиру окућница породичног становања и пословања формирати декоративне предбаште са украсним дрвећем, шибљем и цвећем. За формирање врта користити декоративно дрвеће или пак

воћне саднице, а за све ограде предлаже се коришћење низова шибља и пузавица. Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких теретних возила и машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу. Одлагање кућног отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвођењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Грађење објеката у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасаде на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину. За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала. Обликовати косе кровне равни у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни. Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућим бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, метала, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина. Не препоручује се употреба оних елемената и композиција које воде ка кичу, као што су: нападни фолклоризам, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластично-гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова и слично.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Постојећи стамбени и други објекти на простору Плана могу бити обновљени, реконструисани, дограђени и адаптирани у складу са наменом и условима утврђеним Планом. Реконструкција постојећег стамбеног објекта дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела стамбеног објекта у пословни простор, тако да објекат може бити стамбено-пословни или пословно-стамбени. За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту. Доградња стамбеног објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости и изграђености грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и границе суседних парцела у складу са условима грађења објеката према врсти и намени. Реконструкција и доградња постојећих пратећих и помоћних објеката у циљу претварања у стамбени простор није дозвољена. Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, према намени објекта или дела простора у објекту.

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног објекта у стамбени, односно пословни простор, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену. Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују употребну дозволу. Приликом доградње или рушења дела постојећих објеката који су лоцирани по ободу блока грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,0m, а максимално 5,0m (постојеће парцеле по ободу блока).

Услови заштите животне средине, заштите од пожара, технички, хигијенски, естетски, безбедносни и други услови

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на удаљености минимално 3,0m од објекта и границе парцеле. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом, а одатле на пољопривредне површине. Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу, 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 ("Службени гласник РС", број 18/97).

Правила регулације за објекте планиране за рушење

Објекти Планом предвиђени за рушење су:

- објекти који се налазе унутар планиране регулационе линије Улице ЈА на катастарским парцелама 4444, 4443, 4442, 4441 и 4373 (слика 1),
- објекат који се налази унутар планиране регулационе линије нове саобраћајнице унутар блока 100 на катастарској парцели 4523/10 (слика 2).

Ови објекти се могу реконструисати у постојећим хоризонталном и вертикалном габариту без могућности промене намене.

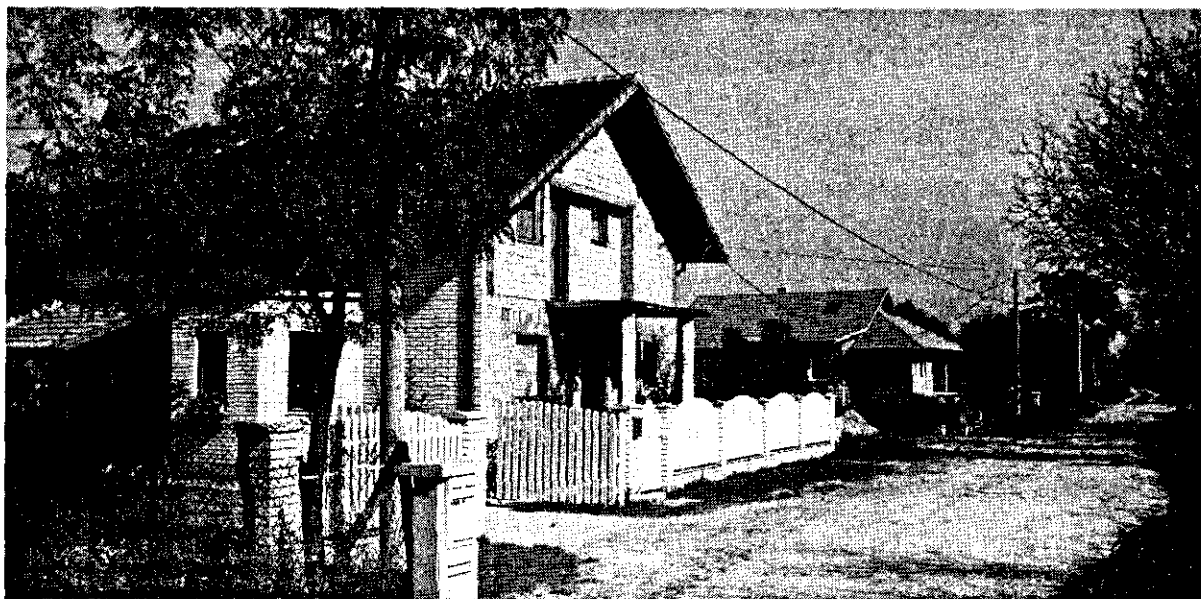


Објекти који су предвиђени за рушење ради продужења
уличног коридора Улице ЈА



Објекат који је предвиђен за рушење,
унутар планиране регулације Улице нова 2 у блоку 100

Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар простора обухваћеног Планом Посебна правила утврђена овим Планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених објеката у унутрашњости блока 100 на катастарским парцелама 4532/2, 4529/1, 4527/1, 4463/3, 4459, 4458, 4525, 4524/2, 4524/1 и 4510 (слика 3 и слика 4) односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без одговарајуће урбанистичко-техничке документације, у подручју обухвата Плана, а који су уредно и у Законом прописаном року пријављени у надлежној општинској служби.



Бесправно изграђени објекти у унутрашњости блока 100

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених Планом за нову градњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса и сл.), који се односе на:

- индексе изграђености и индексе заузетости парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге промене на објекту (промена намене, затварање тераса и сл.).



Бесправно изграђени објекти у унутрашњости блока 100

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација, односно фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.). Када индекс заузетости парцеле прелази Планом дозвољену вредност, прихватиће се одступање до 50%, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних функција. Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор. Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површине планом намењене за друге јавне површине.

II.3. РАДНА ЗОНА

Правила грађења у радној зони су дефинисана Планом генералне регулације и Генералним планом. За изградњу објеката у овом блоку неопходна је израда Плана детаљне регулације уз поштовање регулационе, грађевинске линије и заштитног зеленог појаса из овог Плана.

II.4. ЗОНА ГРАДСКОГ ГРОБЉА

За потребе изградње у зони градског гробља и проширење зоне градског гробља израдиће се посебан регулациони план. Правила грађења су дефинисана Генералним планом и Планом генералне регулације.

II.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Постојеће саобраћајнице које се овим решењем задржавају потребно је регулисати, а нове саобраћајне површине потребно је формирати према датом урбанистичком решењу. ширина коловоза продужетка Улице ЈА износи 7,0m, односно саобраћајницу чине две коловозне траке ширине 3,5m. Пешачке стазе су ширине 1,8m. ширина коловоза продужетка Улице Михаљ шамо износи 6,0m, односно саобраћајницу чине две коловозне траке ширине 3,0m. Пешачка стаза је ширине 1,5m. Ширина коловоза Улице нова 1 износи 6,0m, односно саобраћајницу чине две коловозне траке ширине 3,0m. Пешачке стазе су ширине 1,5m. ширина коловоза Улице нова 2 износи 6,0m, односно саобраћајницу чине две коловозне траке ширине 3,0m. Пешачке стазе су ширине 1,5m. ширина коловоза Улице нова 3 износи 6,0m, односно саобраћајницу чине две коловозне траке ширине 3,0m. Пешачка стаза је ширине 1,5m. На саобраћајници, коју чини постојећа Улица ЈА и њен продужетак до Улице индустријски пут, очекује се интензиван саобраћај, како циљни, тако и транзитни и теретни. Самим тим, предметну саобраћајницу потребно је димензионисати за тешко саобраћајно оптерећење и са карактеристикама које морају да задовоље саобраћајнице унутар насеља. Коловозну конструкцију осталих сабирних улица (Пролетерска, Иве Лоле Рибара, продужетак Улице Михаљ шамо) димензионисати за средње тешко саобраћајно оптерећење. Коловозну конструкцију пристручних улица (Нова 1, Нова 2, Нова 3) димензионисати за лако саобраћајно оптерећење. Све планиране саобраћајне правце треба насути, нивелационо ускладити и опремити савременим коловозним застором, што ће омогућити оптимално функционисање саобраћаја на овом простору. Коловозе новопланираних саобраћајница, у висинском смислу, прилагодити нивелационом решењу које је дато у Плану.

На местима укрштања постојећих улица и новоформианих саобраћајница потребно је изградити трокраке раскрснице функционалног нивоа "Ф" - раскрснице са пресециштима саобраћајница мањег значаја и саобраћајног оптерећења. Осим на месту укрштања Улице Иве Лоле Рибара и продужетка Улице Михаљ шамо, а где се формира четворокрака раскрсница, такође функционалног нивоа "Ф". У широј зони приступа раскрсници мора бити обезбеђена одговарајућа зона прегледности ослобођена свих континуалних визуелних препрека. Одводњавање површинских вода решити изградњом система атмосферске канализације, који се састоји у попречном сливању и површинском подужном вођењу до места прихватања (сливника), и даље кроз подземно каналисање, прикључцима и подужним водовима, довођењу до места за пречишћавање и испуштање у реципијент. Све новопланиране саобраћајнице су у рангу секундарне (локалне) градске путне мреже и њихова изградња мора бити у складу са нормативима и стандардима за такву врсту објеката. Пешачке стазе градити применом бетонских елемената, при је 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 су прилагођене кретању инвалидних лица у складу са важећим прописима. Сви елементи саобраћајница дати су у графичком прилогу План саобраћајница са нивелацијом. Приликом пројектовања и изградње обавезно је придржавати се свих елемената.

II.6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

II.6.1. Услови за прикључење на инсталације водовода и канализације

Услови за изградњу водоводне мреже

Јавна водоводна мрежа у насељима, уграђује се по правилу на јавној површини и то у зелени појас или тротоар. Планирани коридор за изградњу водоводне мреже се налази у уличном коридору на растојању од око 3,0m од регулационе линије. Дубина канала за уличну водоводну мрежу мора осигурати покриће темена цеви са 100cm надслоја, во-

дећи 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 објекта водоснабдевања. Размак између водоводне мреже и осталих подземних инсталација (електричног кабла, ПТГ кабла, гасовода и канализационих цеви) у уздужном правцу (водоравном), мора износити најмање 50cm. Код попречног укрштања, размак између водоводне мреже и осталих подземних инсталација по висини, мора износити најмање 30cm, код чега каблови 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 ценовода воде за пиће. 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 објекта водоснабдевања. Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке. Изградња је могућа само уз предходно прибављену сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке на пројектно-техничку документацију.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
 - објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
 - уколико се променом намене простора, део стамбеног објекта претвара у пословни простор, обавеза инвеститора је раздвајање инсталација пословног од стамбеног дела објекта;
 - инвеститори који граде стамбено-пословне објекте, дужни су да осигурају мерење утрошка воде уградњом водомера, посебно за сваку стамбену јединицу, а посебно за сваки пословни простор. Уколико објекат мора имати и хидрантски вод, за њега се изводи одвојени вод са водомером;
 - за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт;
 - водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке.

Услови за изградњу канализационе мреже - отпадних вода

Пројекат јавне канализације и техничко решење појединих делова морају бити усклађени са системом канализације, који је у функцији. Код изградње и одржавања објекта и уређаја јавне канализације, обавезна је примена важећих стандарда и техничких прописа. Планирани коридор за изградњу канализационе мреже се налази у уличном коридору на растојању од око 4,0m од регулационе линије. За изградњу јавне канализације могу се употребити следеће цеви:

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

Јавна канализација отпадних вода изводи се по правилу на супротној страни коловоза од оне на којој страни је положен јавни водовод. Дозвољени падови канала одређују

се грапицама 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 6m/s. У случајевима потребе свих 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 50,0m. Најмања светла величина контролног окна треба да је 1,0x1,0m односно код другачије изведбе 1,0m². Контролно окно поставља се и на канализационом прикључку по правилу непосредно уз регулациону линију. Најмања светла величина контролног окна треба да буде 0,7x1,0m. 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 300mm. У канализациону мрежу-отпадних вода у оквиру градског сепарационог система забрањено је упуштање:

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

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке. Изградња је могућа само уз предходно прибављену сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке на пројектно-техничку документацију.

Услови за прикључење на канализациону мрежу - отпадних вода

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- објекти који се састоје од низа стамбених јединица с посебним улазом, морају имати самосталне канализационе прикључке за сваки улаз;
- прикључни канализациони шахт планира се на удаљености највише 0,5m од регулационе линије;
- пословни простори у објекту код којих у технолошко-радном процесу пре испуштања отпадних вода у јавну канализацију, треба вршити пречишћавање и неутрализацију отпадне воде, морају се прикључити посебним канализационим прикључком;
- код стајне изградње или деобе објекта, не може се дозволити изведба посебних канализационих прикључака за поједине етаже;
- код деобе објекта у два или више делова, у вертикалном смислу, може се дозволити реконструкција унутрашње канализације на начин да сваки од новонасталих делова добије сопствени одвојени канализациони прикључак;
- минимални профил канализационог прикључка одређује се на темељу хидрауличког прорачуна и не може бити мањи од 150mm;
- канализациони прикључак планира се гравитационим прикључењем;
- најмања дубина канализационог прикључка изван зграде мора бити од 0,7 до 0,8m, уколико то положај јавне канализације дозвољава.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке.

Услови за изградњу канализационе мреже - 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 важњих 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.

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 6m/s. 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 50,0m. Најмања светла величина контролног окна треба да је 1,0x1,0m односно код другачије изведбе 1,0m². 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 500mm, а таложница најмање дубине 1,0m и запремине 0,25m³. Улични сливници се постављају на размацама који одговарају површини одводњавања од 50 до 100m². Размак уличних сливника код мањих падова улица мора бити такав да улични сливници могу потпуно одвести воду са тих површина, односно размак може бити од 30 до 60m. Улични сливници се постављају и на раскрсници улица. Канализациони прикључак уличних сливника код система атмосферске канализације не може бити мањи од 200mm. Минимални профил цеви јавне канализације износи 300mm. У канализациону мрежу-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 продуктима индустрије,
- индустријске отпадне воде са и без претходне обраде на интерним уређајима за пречишћавање осим расхладних вода.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке. Изградња је могућа само уз предходно прибављену сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке на пројектно-техничку документацију.

Услови за прикључење на канализациону мрежу - атмосферских вода

Код пројектовања отворених канала и цевовода атмосферске канализације придржавати се важећих техничких прописа и мера за укршћање са постојећим инсталацијама водовода и канализације. Одвођење атмосферских вода са крова објекта обезбедити олуцима и олучним вертикалама. Површинске воде усмерити ка отвореној уличној каналској мрежи, односно риголама са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке.

II.6.2. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у случају да постоји ограда оставити простор у огради која се поставља на регулациону линију. Прикључак извести кабловским ниско-

напонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција", Нови Сад. Каблове полагају у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1,0m од коловоза и 0,5m од пешачких стаза. Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,8m. Каблове испод коловоза, тротоара или бетонских површина полагају у заштитне цеви или кабловице са резервним отворима. За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал). Изнад трасе каблова код промене правца трасе и других промена, те на 50m равне линије треба поставити кабловске ознаке са одговарајућим симболима. 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 електроснергетских каблова са гасоводом вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m. Електроенергетску мрежу полагају најмање 1,0m од темеља објеката и од саобраћајница. 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°. Зависно од етапности изградње објеката потребно је за сваки објекат посебно затражити Техничку информацију о начину прикључења на електродистрибутивну мрежу од ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад као и урбанистичке услове за колчење трасе ВН и НН каблова.

II.6.3. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак извести преко типског ТТ прикључка на приступном месту на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Телекомуникациону мрежу гради на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80m. ТТ мрежу полагају у зеленим површинама, поред пешачких стаза и саобраћајница, на одстојању најмање 1m од ивице коловоза. При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°.

При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10kV и 1 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,50m, а угао укрштања треба да 90°. По правилу телефонски кабл се полаже изнад енергетских каблова. При паралелном вођењу са цевоводом водовода, канализације, гасовода и топловода најмање растојање мора бити 1m. При укрштању са цевоводима најмање растојање мора бити 0,50 , а угао укрштања треба да буде 90°. Прикључење појединачних објеката на ТТ мрежу је предмет посебних урбанистичких услова као и претходних услова односно сагласности издатих од стране "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. Београд.

II.6.4. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу и изградњом сопствене мерно-регулационе станице, у зависности од потреба. При одређивању локације објеката треба водити рачуна да минимално дозвољено растојање ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља објекта буде веће од 3,0m. Минимално растојање гасовода од грађевинске зоне бензинских пумпи је 5,0m. Гасовод ниског притиска се води подземно. Дубина полагања гасовода је 0,6-1,0m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака коловоза. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода са другим подземним инсталацијама је:

	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
- водовод	0,5	0,3
- канализација бетонских цеви	0,7	0,3
- ПТТ инсталација	0,6	0,3
- високонапонски водови	0,5	0,5

Удаљеност укопаног гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да се не угрожава стабилност стуба, али не мања од 0,5m слободног размака. Није дозвољено садити вишегодишње растиње изнад гасовода. Најмање растојање за сађење вишегодишњег дрвенастог растиња је 2,0m од ближе ивице гасовода, са обе стране гасовода. Траса гасовода треба, по могућности, да буде на зеленим површинама из разлога олакшаног детектовања цурења гаса и санације цурења.

При прелазу саобраћајнице изнад трасе гасовода који је раније изграђен, треба поставити армирано-бетонске плоче одговарајућих димензија на дубини 0,4m изнад горње ивице цеви, како би се амортизовало оптерећење на гасовод при преласку тешких возила изнад њега. Укрштање и паралелно вођење у односу на укопане инсталације треба пројектовати тако 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. За сваки конкретан случај изградње, на предметној локацији, потребно је да се инвеститор пре почетка израде пројекта обрати ЈП „СРБИЈАГАС“ са захтевом о издавању претпројектних услова. Све трошкове на извођењу радова који захтевају измештање трасе, пражњења деонице гасовода због извођења радова, као и трошкове које ће имати потрошачи низструјно, за време док не раде, сноси инвеститор.

II.7. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИЗГРАДЊЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Графички прилог Предлог парцелације, препарцелације и изградње на осталом грађевинском земљишту није обавезујући за инвеститоре. Предлог за формирање грађевинских парцела дат је у односу на постојећу парцелацију у обухвату Плана. Предлог парцелације и препарцелације осталог грађевинског земљишта је условљен постојећим стањем парцела и усклађен је са условима за формирање грађевинских парцела појединих зона у обухвату Плана. Са циљем да се не отежава решавање имовинско-правних проблема, предлогом парцелације и препарцелације осталог грађевинског земљишта тежило се што мањој измени постојећих ширина грађевинских парцела. У графичком прилогу, у складу са предлогом парцелације и препарцелације, приказано је уређење парцеле, као и могући положај објеката на парцели. Предлогом се сугерише изградња пратећег, односно помоћног објекта у продужетку основног објекта, како би се у унутрашњости блока формирала јединствена зелена површина.

II.8. ПРИМЕНА И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

Доношењем Плана стичу се услови за одређивање јавног грађевинског земљишта у складу са Законом, члан 69. и члан 70. Након доношења Плана неопходно је спровести следеће радње:

- спровести парцелацију и препарцелацију у складу са прилозима из Плана,
- издавање извода из Плана у сврхе изградње и уређења на јавном и осталом грађевинском земљишту,

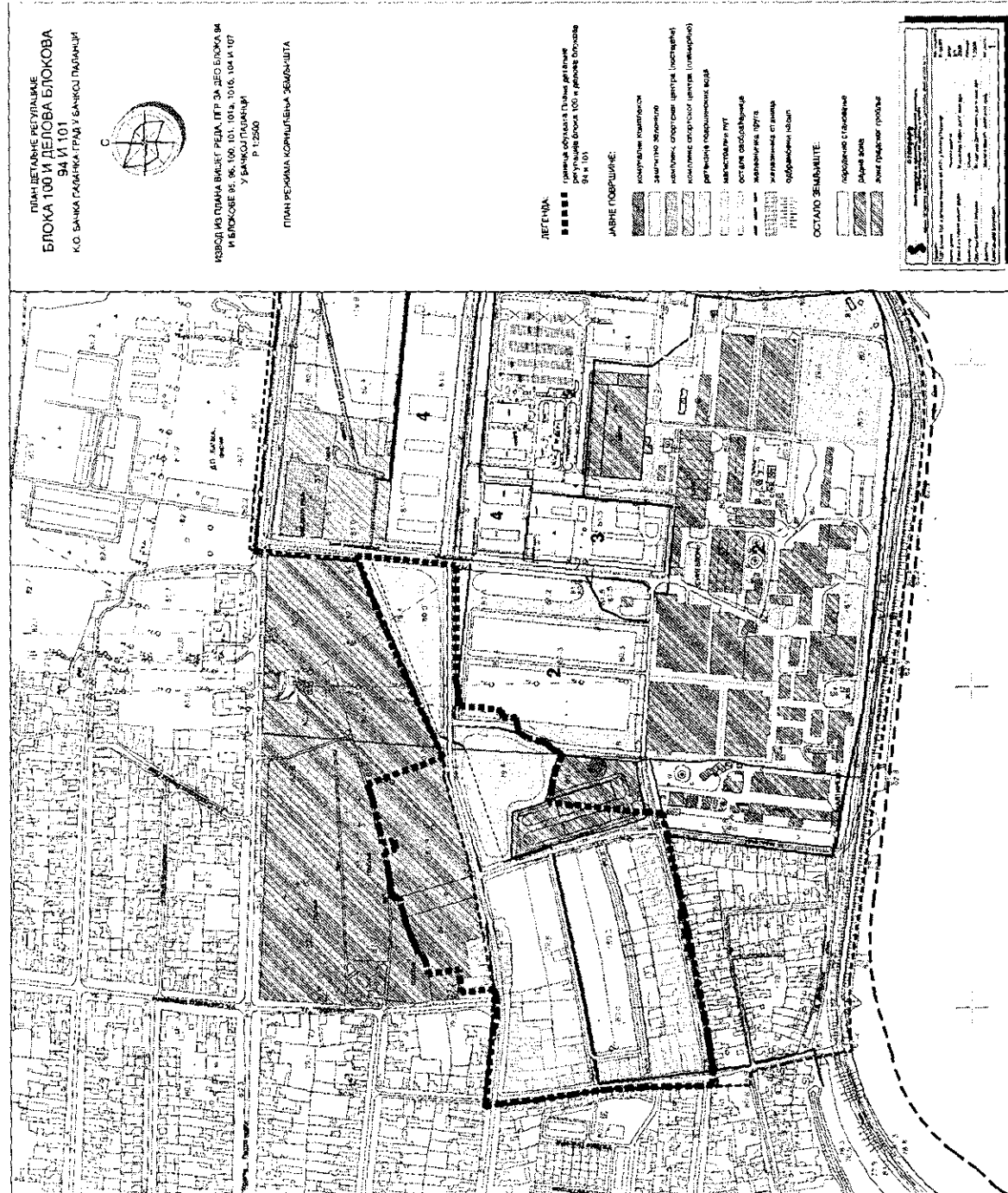
- израдити пројектно-техничку документацију за изградњу објеката од општег интереса, објеката на осталом грађевинском земљишту и уређење слободних површина у обухвату Плана.

Саставни део Плана су и графички прилози:

1. Извод из плана вишег реда – План Генералне регулације за део блока 94 и блокове 95, 96, 100, 101а, 101б, 104, и 107 у Бачкој Паланци, Р=1:2500;
2. Катастарско топографски план са границом обухвата плана, Р=1:1000;
3. Постојеће стање простора у обухвату плана, Р=1:1000;
4. Приказ намене простора и поделе земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште, Р=1:1000 ;
5. План парцелације, Р=1:1000;
6. План препарцелације, Р=1:1000;
7. План саобраћајница са нивелацијом, Р=1:1000;
8. План хидротехничке инфраструктуре, Р=1:1000;
9. План електроенергетске, ТТ и гасне инфраструктуре, Р=1:1000;
10. Предлог парцелације, препарцелације и изградње на осталом грађевинском земљишту, Р=1:1000;
- 11.3Д прикази;
12. Геометријски попречни профили, Р=1:250.

Овај План је израђен у 4 примерака у аналогном и 5 у дигиталном облику. Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један у дигиталном чува се у архиви СО Бачка Паланка. Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном и два у дигиталном облику чувају се општинском органу управе надлежном за спровођење плана. Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном и један у дигиталном облику чува се у архиви ЈП „Стандард“ Бачка Паланка. Један примерак донетог Плана у дигиталном облику чува се у министарству надлежном за послове урбанизма. План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Општине Бачка Паланка.

2. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА



САДРЖАЈ:

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УВОД	1
ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	1
ПОЛОЖАЈ ПРОСТОРА У ГРАДУ, У ГЕНЕРАЛНОМ ПЛАНУ И ОДНОС СА ОКРУЖЕЊЕМ	2
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	3
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	4
I.1. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	4
I.1.1. Јавно грађевинско земљиште	4
I.1.2. Остало грађевинско земљиште	14
I.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ, ЦЕЛИНЕ И ЊИХОВЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ	14
I.3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ ПРОСТОРА	15
I.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА	16
I.4.1. Саобраћајне површине	16
I.4.2. Трансформаторска станица	17
I.4.3. Зелена површина	17
I.5. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА – УЛИЧНИХ КОРИДОРА	17
I.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ПРОСТОРА	18
I.6.1. Зона становања	18
I.6.2. Радна зона	19
I.6.3. Ретензије површинских вода	19
I.6.4. Зона насељског гробља	20
I.7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	20
I.7.1. Саобраћајна инфраструктура	20
I.7.2. Водопривредна инфраструктура	21
I.7.3. Електроенергетска и ТТ инфраструктура	24
I.7.4. Гасна инфраструктура	24
I.7.5. Јавне зелене површине	25
I.8. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ	25
I.9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА	25
I.9.1. Услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина	25
I.9.2. Услови заштите природних добара	26
I.9.3. Услови заштите животне средине	26
I.9.4. Услови заштите од пожара, елементарних непогода и ратних разарања.....	27
I.10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА	28

I.11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА

ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА 29

I ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 33

II.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 33

II.2. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА 33

II.3. РАДНА ЗОНА 47

II.4. ЗОНА ГРАДСКОГ ГРОБЉА 48

II.5 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА 49

II.6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ 49

II.6.1. Услови за прикључење на инсталације водовода и канализације 49

II.6.2. Услови за прикључење на електроснергетску мрежу 53

II.6.3. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу 54

II.6.4. Услови за прикључење на гасоводну мрежу 55

II.7. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**И ИЗГРАДЊЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ..... 56****II.8. ПРИМЕНА И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА 56****2. ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Извод из плана вишег реда – План Генералне регулације за део блока 94 и блокове 95, 96, 100, 101а, 101б, 104, и 107 у Бачкој Паланци, Р=1:2500;

2. Катастарско топографски план са границом обухвата плана, Р=1:1000;

3. Постојеће стање простора у обухвату плана, Р=1:1000;

4. Приказ намене простора и поделе земљишта на јавно и остало, Р=1:1000;

5. План парцелације, Р=1:1000;

6. План препарцелације, Р=1:1000;

7. План саобраћајница са нивелацијом, Р=1:1000;

8. План хидротехничке инфраструктуре, Р=1:1000;

9. План електроснергетске, ТТ и гасне инфраструктуре, Р=1:1000;

10. Предлог парцелације и изградње у стамбеној зони, грађевинских линија, спратности, намене слободних површина и зеленила, Р=1:1000;

11. 3Д прикази;

12. Геометријски попречни профили, Р=1:250.

3. ПРИЛОГ:

1. Одлука о изради Плана,

2. Катастарско-топографски план оверен од стране РГЗ-а,

3. Услови добијени од надлежних институција,

4. Мишљење о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину.

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ" број 33/97 и 31/01), у предмету давања мишљења о потреби израде стратешке процене утицаја Плана блока 100 на животну средину, Општинска

управа Општине Бачка Паланка - Одељење за привреду, као орган надлежан за послове заштите животне средине, даје

МИШЉЕЊЕ

За План детаљне регулације блока 100 и дела блокова 94 и 101 није потребно приступити изради стратешке процене утицаја Плана блока 100 на животну средину.

Образложење

Дана 02.06.2009. године ЈП "Стандард" се обратио овом органу, као надлежном за послове заштите животне средине, са допуном захтева који је поднет 18. јануара 2008. године, заведеним под њиховим бројем Е-06/2007, за доставу мишљења о потреби израде стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације блока 100 на животну средину, јер су у првобитном захтеву техничком грешком изостављени делови блокова 94 и 101 у називу предметног Плана. Након увида у достављену документацију и планове вишег хијерархијског нивоа, утврђено је да је подручје обухваћено Планом удаљено од заштићених природних добара, те да План не доноси битније промене у односу на раније планове и не доноси садржаје који би могли битније да утичу на животну средину.

ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за привреду

Број: IV-03-35-5/2008

2. јун 2009. године

БАЧКА ПАЛАНКА

Руководилац

Одељења за привреду,

Зоран Баћина, с.р.

С А Д Р Ж А Ј

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

Страна

Страна

Садржај

117 ОДЛУКУ о доношењу Плана детаљне
регулације блока 100 и делова блокова 94 и
101 у Бачкој Паланци страна 333

"Службени лист Општине Бачка Паланка", излази по потреби (издавач Скупштина општине Бачка Паланка, ул. Краља Петра Првог бр. 16), главни и одговорни уредник мр Небојша Кузмановић, жиро рачун бр. 840-80640-29 Буџет Скупштине општине Бачка Паланка.

Штампа "Штампарија Станишић" Бачка Паланка 021/6043-618

