

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА НОВИ БЕЧЕЈ**

Председник Скупштине Општине: \_\_\_\_\_

Број:

Дана:                      године

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА БРОЈ 115  
У НОВОМ БЕЧЕЈУ**

**- НАЦРТ -**



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ,  
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, УРЕЂЕЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ  
УЛИЦА И ПУТЕВА, ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ЈАВНОГ ОСВЕТЉЕЊА И  
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ**

**НПДР 10/18**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

Елеонора Апро, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР**

Иван Бошњак дипл.инж.саоб.

Нови Бечеј, фебруар, 2019. године

<b>НАЗИВ ДОКУМЕНТА:</b>	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 115 У НОВОМ БЕЧЕЈУ
<b>НАРУЧИЛАЦ И НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:</b>	ОПШТИНА НОВИ БЕЧЕЈ
<b>ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:</b>	Саша Максимовић
<b>ОБРАЋИВАЧ:</b>	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ, ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, УРЕЂЕЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ УЛИЦА И ПУТЕВА, ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ЈАВНОГ ОСВЕТЉЕЊА И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ  Нови Бечеј, М. Тита 8
<b>ДИРЕКТОР:</b>	Иван Бошњак, дипл.инж.саоб.
<b>Е - БРОЈ:</b>	НПДР 10/18
<b>ДАТУМ:</b>	фебруар 2019. године
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	Елеонора Апро, дипл.инж.арх.

# САДРЖАЈ

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
-----------	---

А) ОПШТИ ДЕО.....	1
-------------------	---

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА.....	2
3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД.....	4
4. ОПИС ГРАНИЦЕ И ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.....	5
5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	6

Б) ПЛАНСКИ ДЕО.....	6
---------------------	---

І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	6
------------------------	---

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....	6
1.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА, УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРЕДМЕТНОГ ПОДРУЧЈА.....	6
1.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ.....	7
1.3. ЗОНЕ У ОКВИРУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	7
1.3.1. Зона инфраструктурних коридора и садржаја.....	7
1.3.2. Зона јавних зелених површина.....	8
1.4. ЗОНЕ У ОКВИРУ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	9
2. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	9
2.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ.....	9
2.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ.....	11
2.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА) ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	11
3. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	12
3.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	12
3.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	13
3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	14
3.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	14
3.5. ИНФРАСТРУКТУРА ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА.....	15
4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ.....	15
4.1. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ И ВОДОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ.....	15
4.2. УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	15
4.2.1. Саобраћајна инфраструктура.....	15
4.2.2. Водопривредна инфраструктура.....	17
4.2.3. Електроенергетска инфраструктура.....	18
4.2.4. Гасоводна инфраструктура.....	19
4.2.5. Инфраструктура електронских комуникација.....	20
4.3. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА.....	21
4.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	22
4.5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА МРЕЖУ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	22
4.5.1. Саобраћајна инфраструктура.....	22
4.5.2. Водопривредна инфраструктура.....	22
4.5.3. Електроенергетска инфраструктура.....	23
4.5.4. Гасоводна инфраструктура.....	24
4.5.5. Инфраструктура електронских комуникација.....	25
5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	25
6. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ И ДРУГИ УСЛОВИ, ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	25

6.1. ПОПИС ОБЈЕКАТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ И ДРУГИ УСЛОВИ И ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	25
6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА	25
6.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	26
7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	26
8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	29
9. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ	30
10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	30

## II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....30

1. РАДНА ЗОНА	31
1.1. Врста и намена објекта	31
1.2. Услови за образовање грађевинске парцеле	31
1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	32
1.4. Индекс заузетости грађевинске парцеле	32
1.5. Спратност и висина објекта	32
1.6. Међусобно растојање објекта	32
1.7. Услови за оградивање парцеле	33
1.8. Приступ парцели и паркирање возила	34
1.9. Архитектура објекта	34
1.10. Заштита суседних парцела и објекта	34
1.11. Уређење слободних површина	34

## Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни број прилога	Назив графичког прилога	Размера
0	Извод из Плана генералне регулације Новог Бечеја са ориказом локације блока 115	
1.	Постојећа функционална организација у обухвату плана, са претежном наменом простора	1 : 1000
2.	Границе плана	1 : 1000
3.	Планирана намена површина са поделом на карактеристичне зоне и целине	1 : 1000
4.	Саобраћајна инфраструктура и атмосферска канализација са нивелационим решењем	1 : 1000
5.	Мреже и објекти инфраструктуре	1 : 1000
6.	Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије објекта	1 : 1000
7.	Карактеристични попречни профили улица	1 : 150
8.	Одређивање површина јавне намене и спровођење плана	1 : 1000
9.	Приказ планиране парцелације	1 : 1000



## **A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

# **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА БРОЈ 115 У НОВОМ БЕЧЕЈУ**

## **УВОД**

План детаљне регулације израђен је у сврху стицања планског основа за уређење и изградњу земљишта и привођење намени предметног простора. Као основне смернице, испоштоване су одреднице Планом генералне регулације насеља Нови Бечеј („Службени лист општине Нови Бечеј”, бр. 19/2014), који представља плански документ вишег реда и плански основ за израду предметног плана. ПГР предметна радна зона је дефинисана као централна радна зона у оквиру блока 115. Просторна целина чије уређење и изградња је могућа само на основу претходно израђеног и усвојеног плана детаљне регулације.

План је урађен на основу Одлуке Скупштине општине Нови Бечеј број: II 02-350-18/2017, од 15.5.2017. године, о изради Плана детаљне регулације блока број 115 у Новом Бечеју („Сл. лист општине Нови Бечеј”, бр. 14/2017) и усвојеног материјала за рани јавни увид Плана детаљне регулације блока 115 у Новом Бечеју, чија је стручна контрола извршена на . седници Комисије за планове општине Нови Бечеј, одржаној \*\*\*\*\* године. У План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција. Такође, План је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010–УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), и Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник Републике Србије”, број 64/2015).

Планом су дефинисани: подела простора на карактеристичне целине са одређивањем површина јавне намене, претежна намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила грађења по зонама, мере и услови заштите, као и спровођење Плана.

## **А) ОПШТИ ДЕО**

### **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни основ за израду Плана детаљне регулације блока 115:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010–УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018)
- Одлуке Скупштине општине Нови Бечеј број: II 02-350-18/2017, од 15.5.2017. године, о изради Плана детаљне регулације блока број 115 у Новом Бечеју („Сл. лист општине Нови Бечеј”, бр. 14/2017)
- Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник Републике Србије”, број 64/2015)

Плански основ:

- Планом генералне регулације насеља Нови Бечеј („Службени лист општине Нови Бечеј”, бр. 19/2014)

## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

### План генералне регулације Нови Бечеј

Планом генералне регулације насеља Нови Бечеј блок број 115 се налази у централној радној зони. Блок 115 намењује се за радну зону и улице. Изградња и уређење овог блока вршиће се на два начина. За постојеће радне комплексе – на основу услова из овог Генералног плана, а за новопланиране радне комплексе и улице на основу услова из претходно изграђеног плана детаљне регулације.

У склопу радних зона и комплекса могућа је изградња најразличитијих производних и пословних садржаја, али превасходно објеката, односно делатности које у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса, задовољавају противпожарне услове и услове заштите животне средине.

### УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Димензије грађевинске парцеле треба да буду толике да се на њој могу сместити и организовати сви садржаји који су условљени конкретним технолошким процесом.

Површина грађевинске парцеле у радној зони износи најмање 600,0m<sup>2</sup>, а ширина најмање 20m.

Код постојеће парцелације, у случају када је површина или ширина грађевинске парцеле мања од вредности параметара постављених за потребе образовања нових грађевинских парцела, може се дозволити изградња нових објеката у складу са правилима грађења овог Генералног плана.

### ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На парцелама у радној зони грађевинска линија објекта се поклапа са регулационом линијом или се повлачи у дубину парцеле најмање 3,0m.

Код постојећих радних зона, положаји објеката у односу на бочне границе и границу у дну парцеле одређују се према устаљеном праву грађења на међама у датом грађевинском блоку.

Треба тежити томе да се међе према праву грађења одреде тако да међа са сопственим правом грађења буде претежно источна, односно јужна бочна међа грађевинске парцеле; међа са правом грађења суседа претежно западна, односно северна бочна међа грађевинске парцеле, а међа са заједничким правом грађења међа у дну парцеле.

У односу на међу са сопственим правом грађења објекти се могу градити тако да додирују међу или на удаљености од најмање 1,0m од ње. Уколико се објекат гради тако да додирује међу, мора се градити без стрехе и испада (решење може бити једноводни кров са падом у сопствено двориште и калканским зидом, двоводни или четвороводни кров са лежећим олуком и др.). Ако се према суседној грађевинској парцели на објекту планира стреха, исти мора бити удаљен од међе најмање 1,0m. Од међе са заједничким правом грађења, објекат мора бити удаљен најмање 2,0m, а не мање од 1/8 висине вишег објекта.

Ако се у приземној етажи објекта најближег регулационој линији планира и гаража са улазом на уличној фасади, гаражни део фасаде мора бити удаљен од регулационе линије најмање 5,0 m, а објекта најмање 3,0 m.

Објекат ни једним својим делом не сме прећи границу суседне грађевинске парцеле, ни у нивоу, ни испод, ни изнад тла. Изузетно, када се објекат гради на самој регулационој линији, подрумске етаже (стопе темеља и подрумски зидови), могу прећи регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, највише 0,15 m до дубине од 2,6 m испод нивоа тротоара, а испод

те дубине највише 0,5 m, док стреха може прећи регулациону линију пуном својом дубином на висини од најмање 2,5m од коте тротоара.

Објекти типа: септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл. морају се градити на растојању од најмање 3,0m од свих међа

#### ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у предметној зони износи 70%, уколико парцела има прикључак на фекалну канализацију, односно 50%, уколико парцела нема прикључак на фекалну канализацију.

#### СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност и висина објекта одређује се у складу са технолошким процесом рада.

Не постоји ограничење у погледу спратности и висине објекта, изузев што објекат мора да задовољи и све остале услове постављене овим правилима грађења.

#### МЕЂУСОБНО РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА

Најмања дозвољена растојања између објекта износе:

ВРСТА ОБЈЕКТА	НАЈМАЊЕ ДОЗВОЉЕНО МЕЂУСОБНО РАСТОЈАЊЕ
све врсте објекта на суседним грађевинским парцелама	најмање 4,0m, а не мање од . висине вишег објекта
све врсте објекта на истој грађевинској парцели изузев објекта типа: септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.	0,0m
Објекти типа: септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл. морају се градити на растојању од најмање 3,0m од свих међа.	3,0m

Растојање између објекта потребно је ускладити са захтевима технологије процеса рада који се у њима обављају, и прописаним условима заштите.

#### УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела у радној зони може се оградавати под истим условима као и грађевинска парцела у стамбеној зони.

Висина оgrade може бити највише 2,2m.

#### ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Свакој грађевинској парцели мора се обезбедити:

1. колска или колско-пешачка саобраћајница са колским прилазом најмање ширине 6,0m (у случају једног двосмерног путног улаза на парцелу), односно 3,5m (у случају два једносмерна путна улаза на парцелу),
2. пешачка стаза ширине најмање 1,8m или колско-пешачка саобраћајница.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу се градити под следећим условима:

- паркирање возила за сопствене потребе мора се вршити на грађевинској парцели радног комплекса, са паркинг местима следећих препоручених димензија:
  - за путничко возило најмање 2,5x5,0m,
  - за теретно возило димензија прилагођених габариту предметног возила;
- 1. најмања ширина колске саобраћајнице мора бити 3,5m за једносмерни саобраћај, и 6,0 за двосмерни саобраћај;
- 2. полупречник кривине саобраћајнице мора бити:
  - најмање 5,0m за путничка возила,

- најмање 7,0m тамо где се обезбедује приступ возилима за потребе противпожарне заштите,
  - остале полупречнике кривина утврдити у складу са карактеристикама меродавног возила.
- Сваком слободном функционалном делу грађевинске парцеле мора се обезбедити приступ најмање ширине 3,5m.

#### АРХИТЕКТУРА ОБЈЕКАТА

Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или неког другог традиционалног или савременог материјала.

На фасадама објеката које се налазе на удаљености 0,0-2,5m од међе дозвољени су само прозорски отвори на висини од најмање 1,80m од коте пода просторије. Ако је фасада објекта удаљена од међе 2,5m и више на фасадама се могу отворати отвори без ограничења.

#### ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ИНДУСТРИЈСКОГ КОМПЛЕКСА

Зелене површине индустријских комплекса представљају саставни део насељског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило индустријских комплекса треба формирати унутар фабричких комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине, односно ширине 50 m, ободом комплекса, ако је то могуће.

#### УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Улица јесте јавна површина која служи кретању или мировању возила свих видова саобраћаја (путног, бициклическог, пешачког и кретању особа са посебним потребама), као и за смештај мрежа и објеката инфраструктуре. Улица треба да буде озелењена у складу са условима из Генералног плана.

Постојећа улична регулација у насељу се задржава без промене. У случају потребе за њеном изменом, као што је побољшање саобраћајног решења, инфраструктуре и сл., измена регулације вршиће се у складу са условима из Планава детаљне регулације урађених за те потребе.

Коридори нових улица у насељу дефинисаће се Плановима детаљне регулације. Ширине уличних коридора одређиваће се у складу са рангом улице, а на основу потребног капацитета инфраструктуре (саобраћајна, водопроводна, енергетска и др.), и уз резервацију коридора за озелењавање исте, где год је то могуће.

### **3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

Подручје за које се израђује предметни план налази се у централној индустријској зони у грађевинског подручја насеља Нови Бечеј, и обухвата блок 115. Површина обухвата плана износи приближно 11,5 ha.

Циљ израде Плана детаљне регулације блока број 115 у Новом Бечеју јесте доношење одговарајућег планског документа као основа за уређење и изградњу предметног подручја, ради остварења позитивних исхода реализације планираних садржаја – даљи развој привредних предузећа кроз активирање неизграђеног и неуређеног грађевинског земљишта радне зоне у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

Предметно подручје намењује се за изградњу радних садржаја у оквиру јединствене урбанистичке целине блока број 115 централне радне зоне.

Просторна целина радних садржаја обухвата постојеће и планиране радне садржаје са улицама, инфраструктурним коридорима и заштитном зеленилу.

У западном делу блока се налази мања зона породичног становања која се задржава у постојећим границама.

#### **4. ОПИС ГРАНИЦЕ И ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Подручје за које се израђује предметни план налази се у централној индустријској зони у грађевинског подручја насеља Нови Бечеј, и обухвата блок 115. Површина обухвата плана износи приближно 11,5 ha.

Границе обухвата плана дефинисане су 14-ом тачком, на следећи начин:

- Почетна тачка границе обухвата плана, тачка број 1, дефинисана је као источно теме парцеле број 3394/5.
- Од тачке број 1 граница иде у правцу северозапада североисточном границом парцеле број 3394/5, до тачке број 2 која је дефинисана као тромеђа парцела 6512, 3394/1 и 3394/5.
- Од тачке број 2 граница наставља истим правцем, секући парцелу број 6512, до пресека са северозападном границом ове парцеле у тачки број 3.
- Након тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу североистока северозападном границом парцеле број 6512 до тачке број 4 која представља тачку пресека ове границе и правца источне границе блока 115 (правац источне границе блока број 115 дефинисан је као правац паралелан са референтним правцем 5'-6' на растојању 14m у односу на најистуренију тачку источног габарита објекта хладњаче, при чему је тачка 6' дефинисана као тромеђа парцела 3393/1, 6501 и 3675, а тачка 5' као тачка лома источне међе парцеле 3393/1 северно од тачке 6' на растојању од приближно 187m од ње).
- Од тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу југа, секући парцелу број 6512, до тачке број 5 која представља североисточно теме границе блока број 115, а налази се у пресеку претходно описаног правца источне границе блока 115 и осовине државног пута IB реда број 15 у улици Башаидски пут.
- Од тачке број 5 граница наставља у правцу југа источном границом блока 115 (која је претходно описана) до тачке број 6 која представља тачку пресека границе блока и претежно јужне међне линије парцеле 3393/1.
- Од тачке број 6 граница се ломи и иде у правцу југозапада границом парцеле број 3393/1, до тачке број 7 која представља прву тачку лома ове међе после тачке број 6.
- Од тачке број 7 граница наставља истим правцем, секући парцелу број 3675, до пресека са границом парцеле 3674 у тачки број 8.
- Од тачке број 8 граница се ломи и полази у правцу северозапада границом парцеле број 3675, а затим наставља пратећи ову границу до тачке број 9 дефинисане као петомеђа парцела број 3675, 3672, 3670, 3394/1 и 3393/1.
- Од тачке број 9 граница се ломи и полази у правцу југозапада границом парцеле број 3394/1, а затим наставља пратећи ову границу до тачке број 10 која је дефинисана као тромеђа парцела број 3394/1, 3656 и 6550.
- Од тачке број 10 граница иде у правцу југозапада југоисточном границом парцеле број 6550, до тачке број 11 која је дефинисана као тромеђа парцела 6550, 3640 и 3578.

- Од тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пресецајући парцелу број 6550, до тачке број 12 која је дефинисана као тромеђа парцела 6550, 3577 и 3395.
- Од тачке број 12 граница наставља у правцу северозапада, југозападном границом парцеле број 3395, до тачке број 13 која је дефинисана као тромеђа парцела 3395, 3492/1 и 6544.
- Од тачке број 13 граница наставља у правцу северозапада под правим углом у односу на југоисточну границу парцеле број 3491, до пресека са њом у тачки број 14.
- Од тачке број 14 граница се ломи и иде у правцу североистока, међним линијама парцела 6544 и 3394/1, до почетне тачке описа, тачке број 1.

Попис катастарских парцела у обухвату плана:

- Целе катастарске парцеле: 3392, 3394/1, 3395, 3396, 3397, 3398/1, 3394/4, 3394/3, 3394/8, 3398/2, 3394/6, 3398/3, 3394/7, 3393/2 и 3393/1 К.О. Нови Бечеј
- Делови катастарских парцела: 6512, 6494, 6541, 6550 и 3675 К.О. Нови Бечеј

## **5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

Већи део ове радне зоне је већ запоседнут постојећим радним комплексима који су од већег значаја за насеље. Мањи део ове радне зоне је слободан и неизграђен – мањи делови блокова бр. 115 и 110 – и послужиће за лоцирање нових и делимичну трансформацију постојећих радних садржаја.

У западном делу блока се налази мања зона породичног становања.

## **Б) ПЛАНСКИ ДЕО**

### **І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ**

Изграђено и неизграђено земљиште централне радне зоне у блоку 115 у Новом Бечеју представља подручје са знатним развојним могућностима веома битним за развој малих и средњих предузећа. Неизграђени део радне зоне даје могућност формирања малих и средњих капацитета, уз коришћење постојећих саобраћајних, водопривредних и енергетских инфраструктурних мрежа и објеката, њихово проширење и изградњу нових.

##### **1.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА, УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПРЕДМЕТНОГ ПОДРУЧЈА**

Циљ израде Плана детаљне регулације блока број 115 у Новом Бечеју јесте доношење одговарајућег планског документа као основа за уређење и изградњу предметног подручја, ради остварења позитивних исхода реализације планираних

садржаја – даљи развој привредних предузећа кроз активирање неизграђеног и неуређеног грађевинског земљишта радне зоне

У сврху дефинисања планског решења, као полазне основе за уређење простора постављени су следећи општи циљеви:

- дефинисање просторног решења у складу са планираном наменом простора,
- одређивање и заштита простора од општег интереса,
- постављање правила просторног уређења и изградње,
- утврђивање критеријума коришћења и заштите природних ресурса и историјског наслеђа, као и заштите животне средине,
- дефинисање инфраструктурних коридора,
- оживљавање неуређеног и неизграђеног градског грађевинског земљишта,
- поштовање стечених урбанистичких обавеза.

## 1.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Према намени површина и другим показатељима у оквиру обухвата плана уочавају се две просторне целине:

### 1. Подручје радних садржаја и комплекса

Подручје радних садржаја и комплекса (целина 1) налази се у централном делу планског подручја и обухвата простор постојеће радне зоне и и неизграђено грађевинско земљиште који се до привођења намени користи као пашњака.

Основна намена овог простора јесте радна зона, а у оквиру ње планирају се улице и инфраструктурни објекти (приступне саобраћајнице, водопривредна, електроенергетска, електронска и гасоводна инфраструктура).

Ободом подручја нових радних садржаја и комплекса предвиђају се површине заштитног зеленила **и комуналне површине**.

### 2. Подручје индивидуалног становања

Овај део обухвата је потпуно приведен намени – уређен је и изграђен.

## 1.3. ЗОНЕ У ОКВИРУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене у обухвату Плана представљају површине за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина (улице, инфраструктурни коридори, **комуналне површине**, јавне зелене површине), чије је коришћење од општег интереса. Према намени, површине јавне намене су подељене на карактеристичне зоне, и то:

1. зону инфраструктурних коридора и садржаја,
2. зону јавних зелених површина,
3. **зону комуналних површина**.

### 1.3.1. **Зона инфраструктурних коридора и садржаја**

Ова зона обухвата нове уличне и постојеће инфраструктурне коридоре на предметном подручју.

Планом детаљне регулације улични и инфраструктурни коридори дефинисани су регулационим линијама као посебне парцеле са катастарски истакнутим границама.

#### **Улични коридори**



Правци уличних коридора условљени су положајем траса постојећих инфраструктурних коридора и линијских инфраструктурних објеката. Нове улице формирају се у циљу саобраћајног приступа и инфраструктурног опремања нових грађевинских парцела радне зоне, тако да са главним правцима формирају што правилнију уличну мрежу.

Улични коридори су правилних и довољно широких регулација да обезбеде простор за смештај постојећих и изградњу нових инфраструктурних објеката (коловоза, пешачких и бициклистичких стаза, као и свих видова комуналне инфраструктуре: канализације атмосферских вода, електроенергетске и електронске мреже, водовода и канализације отпадних вода уколико се буду градиле). Све слободне (неизграђене) површине уличних коридора биће адекватно уређене и озелењене.

### **Инфраструктурни коридори**

У обухвату предметног плана инфраструктурни коридор представља заштитни коридор једноколосечне железничке пруге Панчево Главна-Зрењанин-Киkinда-граница Румуније.

Улични коридори у простору обухваћеном Планом заузимају површину приближно 3,34ha.

### **Блок комуналних површина**

Блок комуналних површина лоциран је у југозападном делу обухвата Плана.

У овиру ове површине планирани су:

- коридор линијске инфраструктуре, потребне за опремање јужног дела радне зоне блока број 115,
- вакуумска станица насељске мреже канализације отпадних вода,
- јавно зеленило.

Блок комуналне површине заузима површину од 3517 m<sup>2</sup>.

### **1.3.2. Зона јавних зелених површина**

У обухвату плана биће заступљене две врсте зелених површина јавне намене, и то:

- заштитно зеленило и
- улично зеленило.

#### Заштитно зеленило

Улога заштитних зелених површина јесте дистанцирање радних функција од околних садржаја ради ублажавања неповољних утицаја индустријског загађења, неповољног дејства саобраћаја и сл.

Ова врста зеленила планирана је између стамбене и зоне радних садржаја и комплекса, са циљем да удаљи зону рада од породичног становања у окружењу, како би се, самим тим, ублажили непосредни негативни утицаји издувних гасова, буке и вибрације на околину.

Укупна површина под заштитним зеленилом заузима око 0,8 ha.

#### Улично зеленило

Улично зеленило има својуј еколошку, функционалну и естетску улогу у простору уличног коридора.

Оно треба да заузима око 30% од укупне површине под саобраћајницама, што у оквиру обухваћеног подручја представља приближно 0,7 ha.

#### 1.4. ЗОНЕ У ОКВИРУ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Површине остале намене у обухвату Плана сврстане су у две зоне:

3. зону радних садржаја и
4. зону индивидуалног становања

##### Зона радних садржаја

Зона радних садржаја у обухвату Плана заузима површину од 7,46 ha, од којих 1,38ha представљају нове површине. Налази се у просторној целини 1 и састоји се од 5 постојећих комплекса и четири планираних комплекса у оквиру којих је могућа изградња комплекса средњих и мањих капацитета, према потребама инвеститора.

**Предлог парцелације:** У оквиру неизграђеног дела радне зоне, са јужне стране постојећих радних комплекса, дат је предлог формирања четири нове парцеле, као потврда могућности формирања грађевинских парцела у новом делу блока радне зоне блока бр. 115. Предложене грађевинске парцеле задовољавају услове за формирање парцела из ПГР насеља Нови Бечеј. Предлог формирања парцела је приказана у графичком делу овог плана, лист број 9. Код спровођења плана, овакав предлог парцелације није обавезујућ.

**Предлог парцелације:** У оквиру неизграђеног дела радне зоне са јужне стране постојећих радних комплекса формиране су четири нове парцеле. Новоформиране парцеле задовољавају услове за формирање парцела из ПГР насеља Нови Бечеј. Предлог формирања парцела је приказана у графичком делу овог плана, лист број 9.

##### Зона индивидуалног становања

У западном делу болка се налази зона индивидуалног становања која је изграђена и уређена. Овим планом ова зона се задржава у постојећем габариту.

## 2. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

### 2.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом су дефинисане регулационе линије улица и осталих површина јавне намене. Поједине регулационе линије се задржавају по постојећим границама катастарских парцела, а неке су дефинисане као нове регулационе линије, како је приказано у графичком прилогу бр. 6.

За дефинисање нових регулационих линија користиће се три референтна правца, одређена референтним тачкама 1-6.

##### Опис референтних тачака

- Референтна тачка број 1 представља пресечну тачку западне и јужне међе парцеле 3394/8
- Референтна тачка број 2 представља пресечну тачку тремеђе парцела 3394/7, 3393/2 и 3394/1
- Референтна тачка број 3 која представља тачку лома источне међе парцеле 3393/1 северно од тачке 4 на растојању од приближно 187m од ње

- Референтна тачка број 4 која представља тачку пресека тромеђа парцела 3393/1, 6494 и 3675.
- Референтна тачка број 5 која представља тачку пресека северне и источне међе парцеле 3674
- Референтна тачка број 6 која представља тачку пресека јужне и источне међе парцеле 3674

#### Опис нових регулационих линија

Нове регулационе линије означене су тачкама од 1 – 17.

#### **РЛ 1-2-3-4-5**

**РЛ 1-2:** Почетна тачка описа, тачка број 1, дефинисана је као тачка пресека западне и јужне међе парцеле 3398/1. Од тачке број 1 РЛ пружа у правцу југозападне међе парцеле 3398/1 према југоистоку до тачке број 2. Тачка број 2 дефинисана је као тачка на правцу југозападне међе парцеле 3398/1 на удаљености од 62,00м од тачке 1.

**РЛ 2-3:** Од тачке 2, РЛ пружа у правцу истока, правцем паралелним референтном правцу 1-2, на удаљености 42,70м од њега, у дужини од 194,80м, до тачке број 3. Тачка 3 се налази на референтном правцу 1-2 на удаљености од 42,70м од ње.

**РЛ 3-4:** Од тачке број 3 РЛ се ломи под углом од 90° на референтни правац 1-2 и иде у правцу југа до тачке број 4. Тачка број 4 се налази на 14,20м удаљености од тачке 3 на правцу која је под правим углом на референтни правац 1-2.

**РЛ 4-5-6** Од тачке број 4 РЛ иде у правцу истока, правцем паралелним референтном правцу 1-2, на удаљености од 56,90м од ње до тачке 5 која се налази у пресечној тачки планиране РЛ и западне међе парцеле 3393/1. Од тачке 5 РЛ иде у правцу истока до тачке 6. Тачка 6 се налази на пресечној тачки планиране РЛ која је паралелна са референтним правцем 1-2 и планиране РЛ која је паралелна са референтним правцем 5-6 и удаљена је од ње за 6,5м.

#### **РЛ 6-7**

**РЛ 6 - 7** Почетна тачка описа, тачка број 6, која се налази на пресечној тачки планиране РЛ која је паралелна са референтним правцем 1-2 и планиране РЛ која је паралелна са референтним правцем 5-6 и удаљена је од ње за 6,5м. Од тачке број 6 РЛ иде у правцу југа до тачке број 7. Тачка број 7 се налази на пресеку јужне међе парцеле 3393/1 и нове РЛ која је паралелна са референтним правцем 5-6 и удаљена је од ње за 6,50м.

#### **РЛ 8-9**

**РЛ 8- 9** Почетна тачка описа, тачка број 8, дефинисана је као пресечна тачка северне међе парцеле 3393/1 и источне границе блока 115. Од тачке број

---

8 РЛ иде у правцу севера источном границом блока до тачке број 8. Тачка број 8 се налази на пресеку источне границе блока 115 и северне међе парцеле 3393/1

#### **РЛ 10-11**

---

**РЛ 10-11** Почетна тачка описа, тачка број 11, дефинисана је као пресечна тачка северне и источне међе парцеле 3394/7. Од тачке број 10 РЛ иде у правцу северне границе парцеле 3394/7 тачке број 11. Тачка број 11 се налази у пресеку правца северне границе парцеле 3394/7 и западне међе парцеле 3393/2

#### **РЛ 12 - 13**

---

**РЛ 12-13** Почетна тачка описа, тачка број 12, дефинисана је као пресечна тачка тромеђе парцела 3394/2, 3657 и 3394/1. Од тачке број 12 РЛ иде у правцу североистока до тачке број 13. Тачка број 13 се налази у пресеку северозападне и југозападне границе парцеле 3662.

#### **РЛ 2 - 17**

---

**РЛ 2-14** Почетна тачка описа, тачка број 2 дефинисана је као тачка на правцу југозападне међе парцеле 3398/1 на удаљености од 62,00м од тачке 1. Од тачке 2 РЛ се пружа правцем југозападне међе парцеле 3398/1 до тачке 14. Тачка 14 се налази у пресечној тачци југозападне међе парцеле 3398/1 и североисточне међе парцеле 3395.

**РЛ 14 - 15** Од тачке број 14 граница се пружа североисточном међом парцеле 3395 према југоистоку до тачке 15. Тачка 15 се налази на североисточној међи парцеле 3395 на удаљености од 20,27м од тачке 14.

**РЛ 15 - 16** Од тачке број 15 граница се пружа северзападном ивицом атмосферског канала према североистоку до тачке 16 у дужини од 86,24м. Тачка 16 се налази на северозападној ивици канала на удаљености од 86,24м од тачке 15.

**РЛ 16 - 17** Од тачке број 16 граница се пружа према северу управно на референтни правац 1-2 до тачке 17. Тачка 17 се налази у пресеку нове РЛ 2-3 и правца управног на референтни правац 1-2 из тачке 16.

За потребе формирања нових регулационих линија (нових граница парцела површина јавне намене), потребно је израдити пројекте препарцелације у складу са графичким прилогом бр. 6 и 9 и описом нових регулационих линија.

## **2.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ**

Планом нивелације (графички прилог бр. 4) дефинисане су карактеристичне коте нивелета саобраћајница (коте на почетку и крају путева и на раскрсницама), падови у односу на карактеристичне висинске коте и падови површина заштитног зеленила **и комуналних површина**.

Нивелационим решењем су дате смернице за нивелацију саобраћајница и површина предметног подручја којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

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

У обухвату плана детаљне регулације површине јавне намене представљаће простори за изградњу објекта јавне намене или уређење јавних површина (улице, инфраструктурни коридори, јавно зеленило).

Површине остале намене представљаће земљиште грађевинских блокова намењено уређењу и изградњи радних комплекса и индивидуалног становања.

Површине јавне намене обухватају целе, односно делове постојећих катастарских парцела, како је наведено у следећој табели:

<b>КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ УЛАЗЕ У САСТАВ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ - ЦЕЛЕ</b>
6512, 3394, 3392, 3395, 6550 и 6544
<b>КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ УЛАЗЕ У САСТАВ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ - ДЕЛОВИ</b>
3394/1, 3675 и 3393/1

Приликом формирања нових граница површина јавне намене већина наведених катастарских парцела ће ући у састав нових измењених парцела и престаће да постоје под наведеним бројевима и у постојећим границама.

### **3. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **3.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

##### **Путни саобраћај**

Од објекта путне мреже Планом детаљне регулације обухваћени су:

- сабирна саобраћајница - државни пут IB реда - у улици Башаидски пут -
- приступне саобраћајнице стамбеном делу
- приступне саобраћајнице радним комплексима

Сабирна саобраћајница трасирана је правцем југозапад-северисток, северним ободним делом обухвата плана, док се приступни путеви налазе у унутрашњости предметног подручја.

На подручју обухвата плана детаљне регулације путну мрежу чиниће више типова саобраћајница: сабирна саобраћајница и приступне саобраћајнице.

##### **Сабирна саобраћајница**

Сабирна саобраћајница представљаће окосницу путног саобраћаја и везу радне зоне са спољашњим саобраћајним токовима. Преко предметног пута оствариће се повољне путне везе радне зоне са већим центрима ширег подручја. (Зрењанин, Нови Сад, Кикинда, Београд). Ова саобраћајница је део државног пута IB реда.

##### **Приступне саобраћајнице**

У оквиру централног дела обухваћеног подручја постоји мрежа приступних путева стамбеној зони и планирана је мрежа приступних путева прилагођених одвијању тешког саобраћаја са циљем саобраћајног опслуживања свих планираних садржаја радне зоне, као и успостављања везе истих са сабирном саобраћајницом. Укупна дужина планираних приступних путева износиће око 1,20 km.

#### **Пешачки и бициклически саобраћај**

Пешачки и бициклически саобраћај у изграђеном делу блока постоји. Пешачке стазе постоје у изграђеном делу блока, док се бициклически саобраћај одвија по постојећим путним саобраћајницама, заједно са моторним саобраћајем.

У оквиру радне зоне пешачке стазе планиране су у уличним инфраструктурним коридорима паралелно са регулационом линијом. Укупна дужина планираних стаза износи приближно 1.0 km.

#### **Стационарни саобраћај**

У обухвату плана постоје објекти стационарног саобраћаја, паркинзи у северном делу блока, испред постојећих радних комплекса, која се овим планом задржавају.

Паркирање теретних и путничких возила биће решавано у оквиру парцела самих радних комплекса.

#### **Железнички саобраћај**

Изван границе блока и обухвата плана, са источне стране протеже се једноколосечна железничка пруга, на којој је организован јавни путнички и железнички саобраћај. Поменута железничка пруга је сада у доста лошем стању и недовољно је искоришћена.

На основу развојних планова „Железнице Србије“ ад, као и према Просторном плану Републике Србије (Службени гласник РС, број 88/2010), планира се ревитализација и модернизација (респективно електрификација) једноколосечне железничке пруге Панчево Главна - Зрењанин - Кикинда - Државна граница, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.

У зони обухвата плана не могу се непосредно користити погодности железничког транспорта обзиром да се индустријски колосек може прикључити на јавну железничку инфраструктуру само у станици, што је на предметном подручју неоствариво.

### **3.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **Снабдевање водом**

У изграђеном делу блока је решено снабдевање постојећих садржаја водом. Постојећа водоводна мрежа се задржава.

Снабдевање будућих радних садржаја водом за санитарно-хигијенске, технолошке и противпожарне потребе решаваће се изградњом водоводне мреже на постојећу водоводну мрежу у улици Башаидски пут где постоји водоводна мрежа пречника  $\varnothing 160$ .

Воду из водоводне мреже пре свега треба користити, у санитарно-хигијенске сврхе, а у технолошке (производне) и противпожарне само ако ту могућност потврди надлежно комунално предузеће.

За коришћење воде за потребе противпожарне заштите важно је рећи још и то да би карактеристике водовода морале задовољити услове за коришћење у ту сврху (пречник цеви, количина и притисак воде), уз или без примене уређаја за повишење притиска воде у хидрантској мрежи.

Прикључење на водоводну мрежу ће се вршити уз предходно прибављеним условима надлежног предузећа.

## **Канализација атмосферских вода**

У оквиру обухвата плана постоји изграђена мрежа атмосферске канализације, која се делом задржава, а делом се укида (због нових саобраћајних површина и уређења регулационих линија). Планом је предвиђена изградња отворених атмосферских канала поред пута.

### **Фекална канализација**

На подручју Плана детаљне регулације је изграђена фекална канализациона мрежа. Постојећи садржаји су прикључени на канализациону мрежу.

Планом је предвиђена изградња канализационе мреже за потребе нових садржаја.

У обухвату плана предвиђена је изградња вакуумске станице дела мреже отпадних вода насеља Нови Бечеј вакуумског типа.

Прикључење корисника на канализациону мрежу вршиће се према Условима надлежног комуналног предузећа.

### **Третман отпадних вода**

Отпадне воде индустрије и зауљене атмосферске воде (са манипулативних површина и паркинга) пре испуштања у атмосферску канализацију или објекте фекалне канализације морају се одговарајуће третирати (сепаратор минералних уља, таложник и др).

Објекти за третман зауљених атмосферских вода и за манипулацију са издвојеним уљима и седиментом, морају се чистити на начин да се у потпуности обезбеди заштита вода и земљишта од загађивања.

## **3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

У оквиру подручја обухваћеног планом детаљне регулације постоје електроенергетски објекти за потребе постојећих садржаја.

Постојећи објекти у склопу предметног блока се напајају или директно из нисконапонске мреже или мешовите мреже са сопственом стубном трафостаницом

Капацитети, положаји и трасе постојећих објеката електроенергетске инфраструктуре се задржавају и у будућем планском решењу, с тим што је планирано проширење мреже и на преостали део обухваћеног подручја, кроз изградњу нових трафо станица и подземних нисконапонских електроенергетских водова, које треба градити у планираним уличним инфраструктурним коридорима.

Због проширења постојеће саобраћајнице у улици Змај Јовина је предвиђено измештање постојећег ваздушног НН електровода.

Прикључење на електромережу ће се вршити на основу услова надлежног предузећа.

## **3.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Гасоводна инфраструктура је заступљена у обухвату плана детаљне регулације. Постојећи радни садржаји су прикључени на гасовод.

Капацитети, положаји и трасе постојећих објеката гасовода се задржавају, и у будућем планском решењу сем дела који се налази у делу где је предвиђена нова радна зона, у том делу је предвиђено измештање истог. Планом је планирано проширење мреже и на преостали део обухваћеног подручја, кроз изградњу нове мреже, које треба градити у планираним уличним инфраструктурним коридорима.

Прикључење на гасовод ће вршити на основу услова надлежног предузећа.

### **3.5. ИНФРАСТРУКТУРА ЕЛЕКТРОНСКИХ КОМУНИКАЦИЈА**

У оквиру предметног подручја Телеком Србија поседује ТТ инсталације.

Капацитети, положаји и трасе постојећих објеката електронских комуникација се задржавају и у будућем планском решењу, с тим што је планирано проширење мреже и на преостали део обухваћеног подручја, кроз изградњу нових мрежа.

Телекомуникациона инфраструктура ће се градити у планираним инфраструктурним коридорима као подземна.

## **4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ**

### **4.1. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ И ВОДОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ**

У оквиру блока се налази водопривредни објекат - зацевљени канал атмосферске воде у улици Башаидски пут, који се овим планом задржава.

### **4.2. УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **4.2.1. Саобраћајна инфраструктура**

Приликом израде техничке документације за изградњу саобраћајних објеката придржавати се одредби:

- Закона о путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/2018 и 95/2018);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/09, 63/10, 101/11, 32/13-одлука УС, 55/14, 96/15 - др. закон, 9/16 - одлука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон и 87/18);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- СРПС-а за садржаје који су обухваћени пројектима;
- Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон);
- и других позитивних прописа којима се регулише предметна област изградње.

### **Сабирна саобраћајница и приступни путеви**

У Башаидској улици је изграђена сабирна саобраћајница. Сабирна саобраћајница представља део државног пута Iб број 15.

Постојећи радни комплекси имају изграђене колске приступе који се овим планом задржавају.

У оквиру уличних коридора обухваћеног подручја су изграђене приступне саобраћајнице које се делом задржавају, а делом су предвиђени за реконструкцију. Планом је предвиђена мрежа приступних путева са циљем саобраћајног опслуживања свих планираних садржаја.

При пројектовању саобраћајних капацитета треба испунити следеће услове:

- приступне саобраћајнице радним комплексима пројектовати за двосмерни саобраћај са ширином коловоза од мин. 6,0 m са једностраним нагибом и носивошћу коловоза за тешки саобраћај (осовинско оптерећење од најмање **11,50 т** по осовини),



- приступне саобраћајнице стамбеној зони пројектовати за двосмерни саобраћај са ширином коловоза од мин. 5,0m за једносмерни саобраћај са мин. ширином коловоза од 3,5m са једностраним нагибом и носивошћу коловоза за лаки саобраћај,
- у зони раскрснице саобраћајнице пројектовати са одговарајућим радијусима, уз обезбеђење потребне прегледности и обавезно опремање хоризонталном и вертикалном сигнализацијом,
- одводњавање коловозних површина, решавати путем попречних и подужних падова до објеката за одвођење атмосферских вода.
- потребно је обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње поред државног пута тако да први садржаји објеката високоградње, морају бити удаљени минимално 20,00m од ивице земљишног појаса.
- приликом изградње додатних елемената (тротоар, раскрсница, простори за паркирање, јавна расвета, бицикличке и пешачке стазе и сл) не сме нарушити континуитет државног пута.

Карактеристични елементи попречног профила приступних саобраћајница дати су у графичком прилогу бр. 7. Карактеристични попречни профили улица.

Услови укрштања инсталација са државним путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво подбушивањем, управно на пут, у заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута, увећано за по 3,00m са сваке стране;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50m;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала са одводњавањем од коте дна канала до горње коте заштитних цеви износи 1,20m;
- приликом постављања надземних инсталација стубови се постављају на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00m од највише коте коловоза до ланчанице.

Услови за паралелно вођење инсталација на државни пут:

- предмете инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута;
- не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

### **Пешачки саобраћај**

У оквиру блока постојеће пешачке стазе се задржавају а предвиђена је изградња пешачких стаза за приступ новим садржајима. Пешачке стазе градити у уличним инфраструктурним коридорима паралелно са путном инфраструктуром. Минимална ширина пешачке стазе износи најмање 1,8m (препоручује се 2,0m).

### **Бициклички саобраћај**

У коридору улице Башаидски пут планира се изградња бицикличке стазе, док ће се у осталим улицама бициклички саобраћај одвијати заједно са моторним, по путним саобраћајницама.

### **Стационарни саобраћај**

Постојећи објекти стационарног саобраћаја, паркинзи се задржавају.

У оквиру радних комплекса, на сопственој парцели је могућа изградња објекта стационарног саобраћаја и то:

- паркинге за путничка возила извести са најмањим димензијама једног паркинг места 5,0x2,5m (од бехатон или растер плоча),
- гараже градити од чврстог материјала препоручених минималних габарита 6,5x3,5m,

#### 4.2.2. **Водопривредна инфраструктура**

##### **Правила за изградњу објекта за снабдевање водом**

Снабдевање водом, за санитарно-хигијенске, противпожарне и техничке потребе вршиће се из јавне водоводне мреже, будући цевовод се може градити под следећим условима:

- водоводне инсталације полагати у зеленим појасевима уличних и инфраструктурних коридора;
- код вођења водовода испод саобраћајница инсталацију обезбедити челичном заштитном цеви, а цеви полагати на дубину од најмање 1,3m у односу на нивелету;
- у оквиру зелених површина водоводне цеви полагати на дубину од најмање 0,8m у односу на коту терена;
- пројектовање и изградња водоводног система морају се извести у складу са законском регулативом и условима надлежних установа.

##### **Правила за изградњу објекта канализационе мреже**

Сви објекти за сакупљање и третман зауљених атмосферских и отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

##### Правила за изградњу атмосферске канализације

Одвођење атмосферских вода на простору обухвата Плана вршиће се путем канализационе мреже за сакупљање атмосферских вода, која ће се градити у појасевима уличних и инфраструктурних коридора, непосредно уз банке приступних путева (препоручени тип канализације атмосферских вода, јесте систем отворених канала са бетонским дном, али се могу користити и други типови у зависности од техно-економске анализе).

Забрањено је у канализацију атмосферских вода испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији вода (Сл.гласник РС 5/68) припадају II класи вода и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС", бр. 67/2011), задовољавају прописане вредности.

Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;

Одвођење атмосферских вода из радних комплекса и зона вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;

Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

##### Правила за изградњу објекта за одвођење отпадних вода

Одвођење фекалних вода решаваће се прикључком на јавну мрежу канализације фекалних вода предметне радне зоне. Фекалну мрежу градити према следећим условима:

- канализациону мрежу градити као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- извршити предтретман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па их тек онда упустити у исту;
- минимални пречник уличних канализационих колектора не сме бити мањи од Ø 200 mm;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- Вакуумску станицу насељске мреже канализације отпадних вода градити у блоку комуналних садржаја; поред подземне инфраструктуре, у оквиру станице дозвољена је изградња зграда и надземних уређаја и објеката; зграде и надземни уређаји и објекти морају бити удаљени од регулационе линије најмање 10 m.

#### 4.2.3. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетску инфраструктуру градити према следећим условима:

- Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са важећим законским прописима.
- Трафо-станице градити на површинама јавне или остале намене као зидане, монтажне бетонске или стубне, за рад на 20kV напонском нивоу за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- Електроенергетску мрежу обавезно каблирати.
- Каблове полагати у зеленим површинама на удаљености од најмање 1,5m од коловоза, и 0,5m од пешачких стаза.
- Електроенергетски каблови морају бити удаљени најмање 1,5m од темеља објеката.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу електроенергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао њиховог међусобног укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са гасоводом, вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Дубина полагања електроенергетских каблова мора бити најмање 80cm у односу на коту терена.
- При изради техничке документације обратити пажњу на надземне електроенергетске објекте (трафостанице и надземна мрежа). Да би се сачувала статичка стабилност надземних електроенергетских објеката (стубови надземне мреже и трафостанице), обезбедити довољну удаљеност од темеља

надземних објеката, Исто тако, пазити да се не оштети уземљење мреже и трафостаница (око 1m од темеља).

### Правила за изградњу јавног осветљења

- Светилке за јавно осветљење поставити на стубове расвете поред саобраћајница, на минималном растојању 1,0m од ивице коловоза и 0,5m од ивице пешачке, односно бицикличке стазе;
- за јавно осветљење користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова ће се одредити пројектом.

### 4.2.4. Гасоводна инфраструктура

#### Правила за изградњу гасоводне мреже

Гасовод ниског притиска градити према следећим условима:

Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0m од горње ивице тла. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0m од дна канала или ригола. Изузетно гасовод се полаже дуж тупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Ровови за полагање гасоводне инсталације трасирају се тако да гасоводна мрежа задовољи минимална прописана растојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
• други гасовод	0,2 m	0,4 m
• водовод, канализација	0,2 m	0,4 m
• ниско и високо-напонски електро каблови	0,3 m	0,6 m
• телефонски каблови	0,3 m	0,5 m
• технолошка канализација	0,2 m	0,4 m
• бетонски шахтови и канали	0,2 m	0,4 m
• индустријски колосек и железничка пруга	1,5 m	5,0 m
• високо зеленило	-	1,5 m
• темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
• локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
• магистрални и регионални путеви	1,3 m	1,0 m
• бензинске пумпе	-	5,0 m

Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза. За укрштање и паралелно вођење гасовода са железничком пругом, путевима и улицама, потребна је сагласност одговарајућих организација.

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

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

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

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

- пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m;
- пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;
- пролаз испод осталих канала и ригола изводе се у или без заштитне цеви, раскопавањем или подбушивањем на дубину од 1,0 m од коте дна канала.

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

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

#### 4.2.5. **Инфраструктура електронских комуникација**

##### **Правила за изградњу подземне телекомуникационе мреже**

ТТ инфраструктуру градити према следећим условима:

- целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима;
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m, односно 1,0m (оптички кабл);
- ТТ мрежу полагати у инфраструктурним коридорима, на растојању од најмање 1,5m од колских саобраћајница, односно 0,5 m од пешачких стаза;
- при укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, а 1,0m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању са електроенергетским кабловима најмање вертикално растојање мора бити 0,5m, а угао укрштања 90°;
- при укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Приликом извођења предметних радова, инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују сметње на ТТ водовима. У случају сметњи

проузрокованих извођењем радова, инвеститор и извођач су дужни да сnose трошкове отклањања истих и за губитке у саобраћају.

**НАПОМЕНА:** Приликом пројектовања и изградње саобраћајне и друге инфраструктуре морају се испоштовати и сви остали услови постављени овим Планом за уређење, изградњу и коришћење површина и објеката јавне намене .

#### 4.3. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

Општа правила за озелењавање простора у обухвату Плана су:

- поштовати просторне диспозиције различитих категорија зеленила дефинисаних овим Планом, као и проценат њихове заступљености у комплексима појединих намена и зона;
- даље разрађивати генералне поставке озелењавања путем израде идејних и главних пројеката озелењавања, који ће одредити прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина садњом дрвећа на минималној удаљености од:
  - водовода 1,5 m
  - канализације 1,5 m
  - електрокабла 2,5 m
  - ТТ мреже 1,0 m.

#### Зелене површине јавног коришћења

У обухваћеном подручју планиране су две врсте зелених површина јавне намене, и то:

- заштитно зеленило,
- улично зеленило.

##### Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине – ублажавање утицаја доминантних ветрова, смањење индустријског загађења неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије (шуме и заштитно зеленило).

Заштитно зеленило формирати да изолира становање од радних садржаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

На површинама намењеним ободном зеленилу може бити заступљено само ниско зеленило, без садње дрвећа.

Избор врста одредити у складу биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима.

Потребно је изабрати биљне врсте отпорне на природне и новостворене станишне услове.

##### Улично зеленило

Ову врсту зеленила треба да чине дрвореди, засади шибља или групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Преостали слободни део улице треба да буде затрављен и на појединим деловима под цветњацима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама).



При избору врста дрвећа треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката. Такође, треба водити рачуна да саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и инфраструктурним коридорима. Дрвеће мора бити удаљено од објекта и регулационе линије толико да не ремети сигурност и нормално функционисање објекта.

#### **Зеленило блока комуналних површина**

Зеленило блока комуналних површина има функцију истоветну заштитном зеленилу и предвиђено је да изолује вакуумску станицу од околних површина друге намене.

Под зеленилом мора бити најмање 50% површине блока комуналних површина. Избор биљних врста одредити у складу са биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Избор врста одредити у складу са биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима.

Потребно је изабрати биљне врсте отпорне на природне и новостворене станишне услове.

#### **4.4. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Парцеле површина јавне намене формираће се на основу израђених пројеката препарцелације, а у складу са условима из овог плана којима су дефинисани параметри за образовање нових регулационих линија (текст поднаслови **3.1. План регулације** и графички прилог бр. **6 Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије објекта**).

#### **4.5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА МРЕЖУ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

##### **4.5.1. Саобраћајна инфраструктура**

Путне прикључке нових радних комплекса на јавни пут извести у складу са условима безбедног одвијања саобраћаја са полупречницима прикључних кривина у складу са меродавним возилом, и према условима предузећа које управља јавним путевима.

Путни прикључак не сме угрозити интегритет и функционисање постојеће инфраструктуре.

Планом је предвиђена реконструкција постојећих саобраћајних прикључака ако оне незадовољавају услове ЈП Путви Србије. Прикључци на трасу државног пута морају бити минималне ширине 6,00m.

##### **4.5.2. Водопривредна инфраструктура**

#### **Водовод**

Прикључење објекта на јавни водовод, вршити према условима надлежног комуналног предузећа, а начелно према следећим општим правилима:

- прикључци и шахтови морају бити израђени од таквих материјала, који максимално обезбеђују функционалност и дуг век трајања прикључка и јавног водовода;
- мерење воде врши се путем водомера који се мора монтирати у складу са условима предузећа које се стара о водоводу;
- поклопац водомерног шахта мора бити типски и прописно димензионисан;

- водомерни шахт се смешта на парцелу која се опрема (макс. 4,0m иза регулационе линије) и мора бити изграђен у складу са санитарним прописима;
- најмања дубина укопавања прикључног вода је 80cm од површине терена;
- прикључење на јавни водовод врши надлежно комунално предузеће;
- неопходно је предузети све мере обезбеђења суседних објеката, бетонираних површина, ограда, капија, подземних инсталација и објеката;
- обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар комуналних инсталација.

### **Атмосферска канализација**

Прикључење објеката на атмосферску канализацију вршити према условима надлежне установе, а начелно према следећим општим правилима:

- прикључење на отворени систем атмосферске канализације мора се предвидети тако да свако уливно место мора имати уливну главу без обзира на количине уливне воде да не би дошло до одроњавања и клизања косине канала, тј. да се не би угрозила стабилност канала;
- у атмосферску канализацију забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о категоризацији припадају II класи вода;
- за атмосферске воде са зауљених и за прљаних површина пре улива у канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

### **Канализација отпадних вода**

Прикључење објеката на јавну канализацију отпадних вода, вршити према условима надлежног комуналног предузећа, а начелно према следећим општим правилима:

- прикључци и шахтови морају бити израђени од таквих материјала, који максимално обезбеђују функционалност и дуг век трајања прикључка и јавне канализације;
- канализационе цеви полагати на слој песка и затрпати песком;
- прикључење на шахт извести технички исправно (водонепропусно);
- неопходно је предузети све мере обезбеђења суседних објеката, бетонираних површина, ограда, капија, подземних инсталација и објеката;
- обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар комуналних инсталација.

## **4.5.3. Електроенергетска инфраструктура**

Прикључење корисника на дистрибутивну ЕЕ мрежу се планиран на средњонапонском нивоу и на нисконапонском нивоу у зависности од захтеване снаге и потребе корисника.

Прикључење објеката снаге преко 200kW који захтевају коришћење сопствене трафостанице корисника граде се подземном кабловском мрежом на средњем напону уз остављање простора за трафостаницу типа монтажано-бетонска или одговарајуће разводно постројење које се гради уз регулациону линију парцеле корисника са могућност приступа просторији са јавне површине и са обезбеђењем права пролаза у корист оператера на средњем напону.

Прикључење снаге преко 43,47kW до 200kW са везивањем у напојној дистрибутивној трафостанице уколико постоје довољни слободни капацитети у трафостаници се граде искључиво као кабловски подземни једноструким или двоструким водом уз коришћење слободностојећих ормана мерног места, са



постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника на граници са јавном површином.

Прикључци снаге до 43,47kW са прикључењем са нисконапонске мреже се граде искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормара мерног места, са постављањем ормана мерног места у регулациону линију парцеле корисника или на јавној површини у траси мреже поред прикључног вода надземне мреже или прикључног дистрибутивног разводног ормана подземне кабловске мреже.

Прикључни водови се постављају кроз јавну површину потребне дужине и пресека у зависности од потребне снаге. Дубина полагања прикључних водова мора бити најмање 80cm у односу на коту терена.

Прикључак извести према условима надлежне електродистрибуције и правилима грађења подземне електроенергетске мреже.

#### 4.5.4. Гасоводна инфраструктура

Гасоводни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасоводном инсталацијом. При полагању кућног гасоводног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна,
- цевовод мора бити безбедан од оштећења,
- цевовод се полаже на дубину укопавања од 0,6 до 1,0 m, а изузетно на минимум 0,5 m, односно, максимум 2,0 m,
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m,
- положај и дубина укопавања гасоводног прикључка снимају се геодетски,
- почетак прикључка трајно се означава натписном плочицом,
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев,
- при увођењу у зграду, просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења,
- гасоводни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја,
- полиетиленске цеви гасоводног прикључка полажу се у земљу испод зграде под условом да се прелаз са ПЕ на челичну цев изведе у металној капсули; прелаз се обавља по правилу подземно уз зграду,
- надземни делови прикључка од ПЕ цеви штите се од деловања сунца заштитном челичном цевом,
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије, било омотачима, премазима, катодно галванизацијом и др.,
- гасоводни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу),
- код гасоводног прикључка радног притиска изнад 1,0 бар-а и код прикључка већег од ДН80 уграђује се испред зграде један запорни цевни затварач,
- положај главног запорног цевног затварача се означава,
- ако се помоћу једног гасоводног прикључка снабдева више објеката, у близини главног цевног затварача поставља се натписна плоча са ознакама зграда које се снабдевају и означавају се њихови цевни затварачи,
- при првом пуштању гасовода у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.

У свему осталом при пројектовању, изградњи, испитивању и пуштању у рад гасног прикључка придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СРЈ“, бр. 20/92), а при пројектовању и изградњи унутрашње инсталације Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ“, број 20/92 и 33/92).

Услове и сагласност за прикључење на гасоводну мрежу је потребно затражити од надлежног дистрибутера гаса.

#### 4.5.5. **Инфраструктура електронских комуникација**

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

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника, или до објекта на јавној површини.

### **5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

Услови и могућност прикључења на комуналну инфраструктуру дефинисани су Планом. Приликом издавања локацијске дозволе и грађевинске дозволе за изградњу планираних објеката обезбеђен је одређени минимални степен комуналне опремљености, а то је прикључење на саобраћајну, хидротехничку и електро енергетску инфраструктуру. Тачна диспозиција појединих инфраструктурних објеката и комплетне инфраструктуре, предвиђене овом Планом, инвеститор ће дефинисати техничком документацијом израђеном у складу са Законом и овим планом.

### **6. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ И ДРУГИ УСЛОВИ, ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

#### **6.1. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ И ДРУГИ УСЛОВИ И ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА**

На основу увида у документацију и након обиласка терена, од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, утврђено је да на терену обухвата плана није регистрован археолошки материјал.

Предложене мере техничке заштите су следеће:

- уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени,
- ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни Завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима не утврди да ли је односна непокретност културно добро или није.

#### **6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА**

На основу увида у Регистар заштићених природних добара који води надлежни Завод за заштиту природе, утврђено је да се на подручју Плана не налазе заштићена подручја.

### **6.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

На основу процене утицаја Планом предвиђених решења на животну средину, имајући у виду функционалну намену обухваћеног простора, дефинисани су услови уређења, изградње и одвијања активности у карактеристичним целинама и зонама, чијим се поштовањем обезбеђује заштита животне средине и стварају оптимални услови за, пре свега рад, али и потребан одмор, рекреацију и друге пратеће активности људи на овом простору.

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање других активности у обухвату Плана може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде и ваздуха, или на други начин деградира животна средина и угрозе живот и здравље људи.

У циљу заштите квалитета животне средине, Планом су предвиђене одређене мере и активности:

- снабдевање будућих радних садржаја водом за санитарно-хигијенске потребе прикључењем на јавну водоводну мрежу. Технолошке и противпожарне потребе могуће је решити преко бунара (захватањем воде из прве издани), или прикључењем на јавну водоводну мрежу
- одвођење атмосферских вода отвореним каналима и зацевљеним пропустима, уз третман пречишћавања пре упуштања у реципијент (код зауљених површина),
- одвођење фекалних вода упуштањем у јавну канализациону мрежу,
- пречишћавање отпадних зауљених вода на таложнику за механичке нечистоће и сепаратору уља и масти и лаких течности, пре испуштања у реципијент, и смештај и одлагање опасних и штетних материја из таложника и сепаратора (пливајуће материје, талог и др.) у објекте или боксеве до одношења на коначну депонију,
- озелењавање простора у обухвату Плана формирањем зелених површина јавног коришћења и осталих категорија зеленила у оквиру планираних намена,
- одлагање комуналног отпада у складу са општинским прописима,
- обезбеђење мера заштите од пожара, као и заштите људи и материјалних добара од елементарних непогода,
- усклађивање коришћења простора у близини станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја са потребама опстанка природних вредности,
- уважавање прописаних мера заштите природних и културних добара.

За објекте, који ће бити лоцирани у обухвату Плана, а могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 69/2005), и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

Обезбеђење квалитетне животне средине у циљу очувања здравља људи подразумева чист ваздух, земљиште и воду, довољне количине квалитетне и хигијенски исправне воде, односно, спровођење свих прописаних мера заштите животне средине.

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

**Заштита од пожара обезбедиће се:**

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката;
- градњом саобраћајница према правилима из овог плана (потребне минималне ширине саобраћајница, минимални радијуси кривина и слично) због обезбеђења услова за што ефикасније деловање противпожарних возила;
- обезбеђивањем воде за потребе притивпожарне заштите из бунара, резервоара или неких других извора локалног снабдевања водом, односно, обезбеђивањем проточности, капацитета и притиска воде у водоводној мрежи за ефикасно гашење пожара, у случају изградње водовода на предметном подручју.

Приликом пројектовања објеката, а у циљу заштите од пожара неопходно је поштовати следеће услове:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/2015, 87/2018 и ).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89).
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о тех. нормативима за с хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о тех. нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).
- Уколико се планира изградња ел. енергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за заштиту ел. енергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 74/90), Правилником о тех. нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућим трафо станицама ("Сл. лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонске мреже и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95).
- Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о тех. нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85).
- Реализовати објекте у складу са тех. препорукама СРБС ТП21.
- Реализовати објекте у складу са тех. препорукама СРБС ТП19.
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ" бр. 21/90).
- Уколико се предвиђа гасификација, реализовати објекте у складу са Правилником о тех. нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 10/90), уз претходно прибављање локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Одсека за заштиту и спасавање у Зрењанину, сходно члану 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о тех. нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92) и Правилником о тех. нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).
- Уколико се предвиђа изградња складишта, исте реализовати са Правилником о тех. нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/87).

- Уколико се предвиђа изградња објеката у којима постоји опасност од стварања експлозивних гасова и пара, исте реализовати у складу са Правилником о тех. нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара ("Сл. лист СРЈ", бр. 24/93) и Правилником о југословенским стандардима за противексплозијску заштиту ("Сл. лист СФРЈ", бр. 62/91 и 10/92).
- Објекте реализовати у складу са Правилником о тех. нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 87/93).
- Објекте реализовати у складу са Правилником о тех. нормативима за заштиту од статичког електрицитета ("Сл.лист СФРЈ", бр. 62/73).
- Објекте реализовати у складу са Правилником о југословенским стандардима за противексплозијску заштиту ("Сл.лист СФРЈ", бр. 62/1991 и 10/1992).
- Уколико се предвиђа изградња постројења за запаљиве течности, исте реализовати у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71).
- Уколико се предвиђа изградња станице за снабдевање горивом моторних возила, исте реализовати у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива ("Сл. лист СФРЈ", бр. 27/71).
- Уколико се предвиђа изградња постројења за течни нафтни гас, исте реализовати у складу са Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71).
- Уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, исте реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. гласник СЦГ", бр. 31/05).

Потребно је доставити на сагласност Главне пројекте заштите од пожара у складу са Законом о заштити од пожара.

#### **Заштита од земљотреса обезбедиће се:**

- прорачуном конструкције објеката на отпорност на земљотрес јачине најмање 8° MCS одређене према Сеизмолошкој карти за повратни период од 50 год. (Сеизмолошки завод Србије, 1987. год.) за предметно подручје;
- поштовањем прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

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

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом;
- делимична заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем уличног зеленила.

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

- поштовањем основне намене површина и очувањем интегритета мелиорационих канала;
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања, изградње и реконструкције хидротехничких објеката (канала, пропуста и др.).

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

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;

- складиштењем горива (уколико буде потребе за складиштењем) и манипулацијом нафтом и њеним дериватима у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицања горива и мазива; сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;
- паркирањем грађевинских машина, приликом изградње, само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтиним дериватима;
- спречавањем разношења чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила, које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, заустављањем саобраћаја и обавештавањем специјализоване службе која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, заустављањем саобраћаја и алармирањем надлежне службе и специјализоване екипе за санацију несреће.

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

- обавезном применом свих норматива, критеријума и стандарда у поступку изградње планираних објеката у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 111/2009) као и другим подзаконским актима чија је примена обавезна.
- испуњавањем услова Министарства унутрашњих послова Републике Србије, за изградњу оних објеката за које су инвеститори дужни да исте прибаве.

## **8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

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

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

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

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

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

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

## **9. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ**

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање возила и сл. у оквиру улица и других јавних површина, по којима се крећу лица са посебним потребама у простору (особама са инвалидитетом, деци и старим особама), затим при пројектовању објекта и прилаза до објекта, као и посебних уређаја у јавним објектима и објектима за јавно коришћење, морају се обезбедити услови за несметано кретање, боравак и рад лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013).

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

У складу са наменом, сложености услова и захтевима уређења и грађења, за локације у зони радних садржаја и комплекса, и то за радне комплексе на неизграђеним грађевинским парцелама, обавезна је израда урбанистичких пројеката. Категорије радних комплекса за које није обавезна израда урбанистичког пројекта јесу мање сложени и технолошки захтевни комплекси као што су комплекси за коришћење обновљивих извора енергије (соларне, ветрогенераторске електране и сл.), пластеници за узгајање поврћа и воћа и сл.

Након изградње радних садржаја, израда урбанистичких пројеката обавезна је и у случају када се планира обимнија и сложенија изградња и уређење простора унутар формираних и изграђених парцела предметног подручја, код којих је потребно детаљније сагледавање и решавање просторних и функционалних проблема.

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Правила грађења у Плану детаљне регулације блока115 у Новом Бечеју садрже елементе који представљају смернице за израду урбанистичких пројеката за појединачне радне садржаје, односно основ за издавање локацијске дозволе на грађевинском земљишту у случајевима када није обавезна израда урбанистичког пројекта.

Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8°MCS скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 год; Сеизмолошки завод Србије, 1987. год.).

Положаји објекта у односу на границе грађевинске парцеле (у даљем тексту: међе), одређују се на основу права грађења на њима.

Према праву грађења, међе могу бити:

- **међа са сопственим правом грађења,**
- **међа са заједничким правом грађења и**
- **међа са правом грађења суседа.**

- **Међа са сопственим правом грађења** јесте граница између суседних парцела уз коју право грађења има искључиво власник парцеле на којој се гради објекат, док власник суседне парцеле то право нема (претежно јужна, односно источна бочна међа грађевинске парцеле и граница парцеле на регулационој линији).
- **Међа са заједничким правом грађења** јесте граница између суседних парцела у близини које право грађења имају власници свих суседних парцела (по правилу задња међа, ако та међа не представља бочну међу суседне парцеле са правом грађења суседа, али и свака она међа која не представља међу са правом грађења ни једног од власника тих суседних парцела).
- **Међа са правом грађења суседа** јесте граница између суседних парцела уз коју право грађења има искључиво власник суседне парцеле (претежно западна, односно северна бочна међа грађевинске парцеле).

## 1. РАДНА ЗОНА

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који регулишу сваку конкретну област изградње.

### 1.1. Врста и намена објеката

У склопу радних зона и комплекса могућа је изградња најразличитијих производних и пословних садржаја, али превасходно објеката, односно делатности које у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса, не угрожавају стање животне средине.

У оквиру радног комплекса могу се градити: пословни објекти, производни, складишни, услужни, објекти инфраструктуре и сл.

Сваки радни комплекс мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити противпожарне услове и услове заштите животне средине.

У складу са условима АД "Инфраструктура железнице Србије" у пружном појасу на удаљености 50м од осе крајњих лолосека, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства и чи складиштите експлозивни производи и други слични објекти.

### 1.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Уличним регулационим линијама дефинисани су грађевински блокови (земљиште) површина остале намене. У границама тако формираних парцела блокова, ван уличних и инфраструктурних коридора, могуће је вршити каснију парцелацију, препарцелацију, односно исправку граница суседних парцела под следећим условима:

- димензије грађевинске парцеле треба да буду толике да се на њој могу сместити и организовати сви садржаји који су условљени конкретним технолошким процесом;
- површина грађевинске парцеле у радној зони износи најмање 600,0m<sup>2</sup>, а ширина најмање 20m;
- парцела, по правилу, треба да има облик паралелограма или трапеза (изузетак могу бити парцеле које се формирају на крајевима блокова где регулационе линије заклапају оштар угао - троугаоне парцеле, или где су, због окретница, регулационе линије додатно изломљене - троугаоне или петоугаоне парцеле), при чему се мора тежити формирању парцела што правилнијег и функционалнијег облика;



- свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ јавној површини - улици, односно јавној колској саобраћајници.
- У графичком делу плана, лист број 9 Планирана парцелација је дат предлог формирања грађевинских парцела. Предвиђено је формирање шест грађевинских парцела. Парцеле ГР 1, 2, 3, 4 и 5 су предвиђене за радне комплексе а парцела ГР- 6 је предвиђена за становање.

### **1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

На парцелама у радној зони грађевинска линија објекта се поклапа са регулационом линијом или се повлачи у дубину парцеле најмање 3,0m.

У односу на међу са сопственим правом грађења објекти се могу градити тако да додирују међу или на удаљености од најмање 1,0m од ње. Уколико се објекат гради тако да додирује међу, мора се градити без стрехе и испада (решење може бити једноводни кров са падом у сопствено двориште и калканским зидом, двоводни или четвороводни кров са лежећим олуком и др.). Ако се према суседној грађевинској парцели на објекту планира стреха, исти мора бити удаљен од међе најмање 1,0m.

Од међе са правом грађења суседа, објекат мора бити удаљен најмање 4,0m, а не мање од  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта. Међусобно растојање објеката може се смањити и на  $\frac{1}{4}$  висине вишег објекта (а не мање од 4,0m) ако се на суседним странама објеката не налазе отвори за осветљавање радних просторија.

Од међе са заједничким правом грађења, објекат мора бити удаљен најмање 2,0m, а не мање од  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта. Међусобно растојање објеката може се смањити и на  $\frac{1}{4}$  висине вишег објекта (а не мање од 4,0m) ако се на суседним странама објеката не налазе отвори за осветљавање радних просторија.

Ако се у приземној етажи објекта најближег регулационој линији планира и гаража са улазом на уличној фасади, грађевинска линија мора бити удаљена од регулационе линије најмање 5,0 m.

Објекат ни једним својим делом не сме прећи границу суседне грађевинске парцеле (ни подземно, ни надземно). Изузетно, када се објекат гради на самој регулационој линији, стопе темеља и подрумски зидови могу прећи границу парцеле највише 15cm, а стреха пуном својом дужином на висини од најмање 2,5m од коте тротоара.

Објекти типа: септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл. морају се градити на растојању од најмање 3,0m од свих међа.

Код парцела на раскрсници улица, објекат на углу мора бити тако постављен да не ремети прегледност раскрснице, уз поштовање осталих услова за лоцирање објеката.

### **1.4. Индекс заузетости грађевинске парцеле**

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у предметној зони износи 50%, уколико парцела нема прикључак на фекалну канализацију, односно 70%, уколико парцела има прикључак на фекалну канализацију (након евентуалне изградње јавне мреже фекалне канализације).

### **1.5. Спратност и висина објеката**

Спратност и висина објеката одређује се у складу са технолошким процесом рада. Не постоји ограничење у погледу спратности и висине објеката, изузев што објекат мора да задовољи и све остале услове постављене овим правилима грађења.

### **1.6. Међусобно растојање објеката**

Најмања дозвољена растојања између објеката износе:

ВРСТЕ ОБЈЕКАТА	НАЈМАЊЕ ДОЗВОЉЕНО МЕЂУСОБНО РАСТОЈАЊЕ
<ul style="list-style-type: none"> <li>све врсте објеката на суседним грађевинским парцелама</li> </ul>	<p>најмање 4,0m, а не мање од <math>\frac{1}{2}</math> висине вишег објекта</p>
	<p>међусобно растојање објеката може се смањити и на <math>\frac{1}{4}</math> висине вишег објекта (а не мање од 4,0m) ако се на суседним странама објеката не налазе отвори за осветљавање радних просторија</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>све врсте објеката на истој грађевинској парцели изузев објеката типа: септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.</li> </ul>	0,0m
<ul style="list-style-type: none"> <li>објекти типа: септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл. у односу на остале објекте</li> </ul>	3,0m

Растојање између објеката потребно је ускладити са захтевима технологије процеса рада који се у њима обављају, и прописаним условима заштите.

### 1.7. Услови за оградавање парцеле

Грађевинска парцела може се оградити нетранспарентном (непрозрачном) оградом (зидана, дрвена и др.), транспарентном (прозрачном) оградом, и комбинованом оградом (непрозрачна са подзидом висине највише 90cm).

Висина ограде може бити највише 2,2m.

- Улична ограда се поставља на регулациону линију или се повлачи у дубину парцеле. Ако се ограда поставља испред грађевинске линије она мора бити транспарентна или комбинована, најмање у дужини уличне фасаде увученог објекта.
- Код парцела на раскрсници улица ограде се могу градити тако да се не наруши потребна прегледност раскрснице.
- Ограда између парцела може се градити уз међу са сопственим и заједничким правом грађења. Уколико се поставља паралелно са међом са правом грађења суседа, ограда мора бити изграђена на удаљености од најмање 4,0m од исте. Висина ограде између грађевинских парцела мора бити најмање 1,8m.
- Ограде се могу постављати унутар грађевинске парцеле у сврху преграђивања функционалних целина.
- Ограда, стубови ограде, капије и врата се постављају тако да буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије, тј. према површини јавне намене.

## **1.8. Приступ парцели и паркирање возила**

Свакој грађевинској парцели мора се обезбедити колски и пешачки прилаз јавним саобраћајним површинама, следећих димензија:

- колски прилаз ширине најмање 6,0m.
- пешачки прилаз ширине најмање 1,8m.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу се градити под следећим условима:

- паркирање возила за сопствене потребе мора се вршити на грађевинској парцели радног комплекса, са паркинг местима следећих димензија:
  - за путничко возило најмање 2,5x5,0m,
  - за теретно возило димензија прилагођених габариту предметног возила;
- најмања ширина једносмерне колске саобраћајнице мора бити 3,5m;
- полупречник кривине саобраћајнице мора бити:
  - најмање 5,0m за путничка возила,
  - најмање 7,0m тамо где се обезбеђује приступ возилима за потребе противпожарне заштите,
  - остале полупречнике кривина утврдити у складу са карактеристикама меродавног возила.

Сваком слободном функционалном делу грађевинске парцеле мора се обезбедити приступ најмање ширине 3,5m.

## **1.9. Архитектура објеката**

Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или неког другог традиционалног или савременог материјала.

На фасади објекта према улици отвори се могу отворати без ограничења, као и на фасади која се налази на удаљености од најмање 2,5m од међе.

На фасади објеката која се налази на удаљености мањој од 2,5m од међе дозвољено је отварање прозорских отвора на висини од најмање 1,80m од коте пода просторије.

### **1.10. Заштита суседних парцела и објеката**

Грађевинска парцела мора бити уређена и изграђена тако да се не угрожавају суседне парцеле и објекти на њима (објекти не смеју ни једним својим делом, ни ваздушно, прелазити границу према суседној грађевинској парцели; нивелација парцеле мора бити таква да се одводњавање врши према сопственој парцели, а затим према улици, а никако према суседној парцели и објектима и др.).

### **1.11. Уређење слободних површина**

Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.

Зеленилом обезбедити изолацију административних објеката од производних (складишних) објеката, изолацију пешачких од моторних токова, као и заштиту паркинг простора од утицаја сунца. Уз границу парцеле формирати по могућности, ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних, суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.

### 1.12. Услови реконструкције, адаптације, санације и доградње

Адаптација, санација, доградња и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

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

## 2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

### 2.1. Врста и намена објеката

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању може се дозволити изградња следећих врста објеката:

У оквиру грађевинске парцеле намењене **породичном становању непољопривредног типа** могу се градити:

- **главни објекат** (породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат),
- **пратећи објекат (пословни објекат** – под условом да задовољава услове заштите животне средине и да не утиче негативно на основну намену – становање и сардџаје у функцији становања, као и да је на истој грађевинској парцели изграђен, или да су обезбеђени просторни услови за изградњу стамбеног објекта као главног објекта најмање бруто површине 100m<sup>2</sup>),
- **помоћни објекат:**
  - помоћна зграда (летња кухиња, гаража, остава, магацини хране за сопствену употребу и сл.),
  - остали помоћни објекти (септичка јама, бунар, цистерна за воду, базен и сл.).

На грађевинској парцели дозвољена је изградња највише једног главног објекта. Породични стамбени објекат може да има највише две стамбене јединице.

Према положају у односу на међе главни објекат може бити:

- Објекат у прекинутом низу

Објекат се гради уз међу са сопственим правом грађења.

Уколико се објекат гради тако да додирује међу, мора се градити без стрехе и испада (решење може бити једноводни кров са падом кровних равни према сопственој парцели и калканским зидом према суседној парцели, двоводни или четвороводни кров са лежећим олуком и др.). Ако се према суседној грађевинској парцели планира стреха, објекат мора бити удаљен од међе 60cm.

Од границе са правом грађења суседа, односно заједничким правом грађења, објекат мора бити удаљен најмање 4,0m.

### 2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле у зони становања су следећи:

Намена грађевинске парцеле	Тип грађевинске парцеле према положају главног објекта	Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле	Најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле
----------------------------	--	--	--

Породично становање непољопривредног типа	• за изградњу објекта у прекинутом низу и приспоњених објеката	300,0m <sup>2</sup>	12,0m
	• за изградњу слободностojeћег објекта	400,0m <sup>2</sup>	15,0m
	• за изградњу објекта у непрекинутом низу	150,0m <sup>2</sup>	8,0m

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеца.

Грађевинска парцела мора бити утврђена регулационом линијом према јавном путу (улици).

## 2.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

### ОПШТИ УСЛОВИ

Објект ни једним својим делом не сме прећи границу суседне грађевинске парцеле, ни у нивоу, ни испод, ни изнад тла.

Изузетно, када се објект гради на самој регулационој линији, подрумске етаже (стопе темеља и подрумски зидови), могу прећи регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, највише 0,15 m до дубине од 2,6 m испод нивоа тротоара, а испод те дубине највише 0,5 m, док стреха може прећи регулациону линију пуном својом дубином на висини од најмање 2,5m од коте тротоара.

### ПОЛОЖАЈ ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА

На грађевинским парцелама у зони становања грађевинска линија главног објекта се поклапа са регулационом линијом или се налази на растојању од 3,0 - 5,0 m од ње.

Ако се у приземној етажи главног објекта планира и гаража са улазом на уличној фасади, објект мора бити удаљен од регулационе линије најмање 5,0 m.

Објект може да се гради као објект у прекинутом низу или слободностojeћи. Дозвољена растојања главног објекта у односу на остале границе парцеле дефинисана су у тексту поднаслови. **Врсте главних објекта према положају у односу на међе.**

### ПОЛОЖАЈ ПРАТЕЋЕГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА

Објекти могу да се граде на удаљености или непосредно уз друге објекте на сопственој парцели, а пословни објекти и у складу са прописима који регулишу предметну област изградње.

- Грађевинска линија **предметних објекта** се поставља иза главног објекта, док се **пратећи објекти** и **помоћне зграде** могу градити и на предњој грађевинској линији, по правилима која важе за главни објект, под условом да је парцела довољно широка да се и главни и предметни објект могу градити на предњој грађевинској линији, и да такву градњу омогућује право грађења на међи према суседу.
- Изградња објекта уз међу са сопственим правом грађења може се вршити под следећим условима:
  - ако се објект гради тако да додирује међу, мора се градити без стрехе и испада (решење може бити једноводни кров са падом у сопствено двориште и калканским зидом, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком и др.),
  - ако се према суседној грађевинској парцели планира стреха на објекту, објект мора бити удаљен од међе 60cm, а уколико се планира веће растојање објекта од међе, оно мора износити најмање 1,0m.
- Изградња објекта уз међу са заједничким правом грађења може се вршити под следећим условима:

- уколико се објекат гради тако да додирује границу парцеле мора се градити са једноводним кровом са падом у сопствено двориште и калканским зидом према суседу,
- ако се према суседној грађевинској парцели планира стреха на објекту, објекат мора бити удаљен од међе најмање 1,0m.
- У односу на границу са правом грађења суседа објекат се може градити под следећим условима:
  - у зони изградње главног објекта лоцираног на суседној грађевинској парцели, објекат мора бити удаљен од међе најмање 4,0m, а не мање од половине висине вишег објекта, док ван ове зоне (у дубини парцеле), удаљеност од међе износи најмање 2,0m. Изузетно, у блоковима бр. 185, 22 и 23, и деловима блокова 88 (Улица пијачна), 136 (Улица Александра Берића), 137 (Улица Банатска), 48 (Улица Живе Гурјанова), 47 (Улица Паве Сударски), 49 (Улице Паве Сударски, Латинке Тајков и Јагићева) и 21 (Улица Николе Тесле), помоћни објекти који се граде на задњој међи, ширине до 6m, могу додиривати и међу са правом грађења суседа.
- Грађевинска линија гараже са улазом на уличној фасади, мора бити удаљена од регулационе линије најмање 5,0 m.
- Септичке и затворене осочне јаме, које ће се користити као прелазно решење до изградње насељске мреже фекалне канализације, морају бити удаљене од међе најмање 3,0m, и морају бити бетонске водонепропусне. Бунар, цистерна за воду, базен и сл., такође морају бити удаљене од међе најмање 3,0m.

## 2.4. Индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости, у зависности од намене грађевинске парцеле, уколико парцела нема прикључак на фекалну канализацију, је:

• за становање непољопривредног типа	40
• за пословање (појединачни комплекси)	40

Највећи дозвољени индекс заузетости, у зависности од намене грађевинске парцеле, уколико парцела има прикључак на фекалну канализацију, је:

• за становање непољопривредног типа	60
• за пословање (појединачни комплекси)	60

**Напомена:** У индекс заузетости грађевинске парцеле рачунају се и базени.

## 2.5. Спратност и висина објекта

У оквиру зоне становања дозвољена је изградња објекта следеће спратности и висине:

ВРСТА ОБЈЕКТА	НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА ОБЈЕКТА
- главни објекат (породични стамбени и стамбено пословни објекат и пословни објекат)	П+1+Пк	12m
- пратећи објекат (пословни)	П+1	10m, а не више од висине главног објекта
- помоћна зграда	П	6m

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

## 2.6. Међусобно растојање објекта

Најмање дозвољено растојање између објекта износи:

ВРСТА ОБЈЕКТА	НАЈМАЊЕ ДОЗВОЉЕНО МЕЂУСОБНО
---------------	-----------------------------

	РАСТОЈАЊЕ
- главни објект у односу на објекте на суседним грађевинским парцелама	<b>најмање 4,0m,</b> а не мање од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта
	Изузетно, међусобно растојање објеката може бити и мање од 4,0m када се главни објект гради на сопственој међи од које је постојећи објект на суседној грађевинској парцели удаљен мање од 4,0m.
	<b>0,0m</b> (код објеката у непрекинутом низу и приспоњених објеката, под условом да су задовољени противпожарни и сви остали потребни услови)
- пратећи пословни објект, помоћна зграда, у односу на главни објект на суседној грађевинској парцели	<b>најмање 4,0m,</b> а не мање од $\frac{1}{2}$ висине објекта који није главни
- пратећи пословни објект, помоћна зграда, у односу на главни објект на истој грађевинској парцели	<b>0,0m или најмање 1,0m</b> (под условом да су задовољени услови заштите животне средине, санитарни, противпожарни и други услови)
- сви објекти на истој грађевинској парцели међусобно (изузев главних објеката)	<b>0,0m или најмање 1,0m</b> (под условом да су задовољени услови заштите животне средине, санитарни, противпожарни и други услови)
- објект за гајење животиња у односу на главни објект	<b>најмање 15,0m</b>
- пољски клозет у односу на главни објект	<b>најмање 20,0m</b>
- пољски клозет у односу на водозахватни бунар, односно живи извор воде	<b>најмање 25,0m</b>
- бунар, септичка јама, базен и сл. у односу на најближе објекте	<b>најмање 3,0m</b> (а не мање од растојања која су прописана за објекте одређених намена)

## 2.7. Услови за ограђивање парцеле

Грађевинска парцела у зони породичног становања може се ограђивати нетранспарентном (непрозрачном) оградом (зидана, дрвена и др.), транспарентном (прозрачном) оградом, или комбинованом оградом (транспарентна са подзидом висине највише 90cm).

- Висина ограде може бити највише 2,0m.
- Улична ограда се поставља на регулациону линију или на увучену грађевинску линију. Ако се ограда поставља испред грађевинске линије она мора бити транспарентна или комбинована, најмање у дужини фасаде увученог објекта.
- Ограда између парцела може се градити уз међу са сопственим и заједничким правом грађења. Уколико се поставља паралелно са међом са правом грађења суседа, ограда мора бити изграђена на удаљености од исте као и помоћне зграде. Висина ограде између грађевинских парцела мора бити најмање 1,8m.
- Ограде се могу постављати унутар грађевинске парцеле у сврху преграђивања функционалних целина.
- Ограда, стубови ограде, капије и врата се постављају тако да буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградѣ не могу се отворати ван регулационе линије, тј. према површини јавне намене.

## 2.8. Приступ парцели и паркирање бозила

Свакој грађевинској парцели мора се обезбедити:

- колска или колско-пешачка саобраћајница са колским прилазом грађевинској парцели породичног становања непољопривредног типа ширине најмање 3,0m
- пешачка стаза ширине најмање 1,8m или колско-пешачка саобраћајница.

У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити место за паркирање возила по правилу: један стан – једно паркинг место.

Сваком слободном функционалном делу грађевинске парцеле мора се обезбедити колски приступ најмање ширине 2,5m.

Код појединачних комплекса намењених искључиво пословању, за потребе паркирања запослених, мора се обезбедити довољан број паркинг места. Препорука је да се и за потребе привремених паркирања возила, такође, паркинзи изграде на сопственој парцели, а ако то није могуће прихватиће се и паркинг места у уличном коридору, која се могу формирати у ширини предметне парцеле.

## 2.9. Архитектура објекта

Главни објект се предњом фасадом поставља на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом или је повучена 3,0-5,0m у односу на њу.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке или неког другог традиционалног или савременог материјала.

### **Отвори на фасадама објекта дозвољавају се према следећим правилима:**

отвори на фасади према улици:

- на уличној фасади дозвољени су отвори без ограничења;
- на фасадама оријентисаним према улици, које се налазе иза задње грађевинске линије стамбених објекта, на нивоу приземља дозвољени су отвори без ограничења, а на нивоу изнад приземља само прозорски отвори са парапетом најмање висине 1,80m,

отвори на фасади према међи са правом грађења суседа:

- код фасада стамбених објекта и осталих објекта који се граде на РЛ или на удаљености 3-5m од ње (у зони између РЛ и задње грађевинске линије стамбених објекта) дозвољени су отвори без ограничења,
- код фасаде иза задње грађевинске линије стамбених објекта дозвољени су отвори:
  - на растојању фасаде мањем од 4,0m од међе, само прозорски отвори на остави и санитарном чвору, са парапетом најмање висине 1,80m, површине највише 0,8m<sup>2</sup> по отвору, са застакљењем од непровидног стакла,
  - на растојању фасаде 4-15m од међе на нивоу приземља без ограничења, а на нивоу изнад приземља дозвољени су само прозорски отвори са парапетом најмање висине 1,80m,
  - на растојању фасаде од најмање 15m од међе дозвољени су отвори без ограничења,
- код делова пословних објекта чији задњи делови залазе дубље у парцелу, иза задње грађевинске линије стамбених објекта, примењују се правила из претходне тачке која важе за фасаде иза задње грађевинске линије стамбених објекта;

отвори на фасади према међи са сопственим правом грађења:

- на растојању фасаде мањем од 2,5m од међе дозвољени су само прозорски отвори на остави и санитарном чвору, са парапетом најмање висине 1,80m, површине највише 0,8m<sup>2</sup> по отвору, са застакљењем од непровидног стакла,
- на растојању фасаде од 2,5-15m од међе на нивоу приземља дозвољени су отвори без ограничења, а на нивоу изнад приземља само прозорски отвори на остави и санитарном чвору, са парапетом најмање висине 1,80m, површине највише 0,8m<sup>2</sup> по отвору, са застакљењем од непровидног стакла,



- на растојању фасаде од најмање 15m од међе дозвољени су отвори без ограничења;

отвори на фасади према међи са заједничким правом грађења:

- на фасадама на самој међи нису дозвољени отвори,
- код фасада према задњој и бочним међама, примењују се остала правила која важе за отворе на фасадама према међи са правом грађења суседа.

На етажама објекта изнад приземља није дозвољена оријентација отворених комуникационих и боравишних простора према страни на којој није дозвољено отварање отвора или су дозвољени прозорски отвори на висини најмање 1,80m од коте пода просторије.

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне равни у складу са врстом кровног покривача који ће се користити за покривање.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена најмање 3,0m у односу на регулациону линију, и ако савлађују висину до 90cm. Уколико степенице савлађују висину преко 90cm улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Објекти својим изгледом, габаритом, спратношћу и материјалима треба да буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

## **2.10. Остали услови изградње**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m, онда испад улази у габарит објекта.

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

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

Уређењем парцеле и изградњом објеката, као и њиховом употребом не смеју се угрожавати суседне парцеле и објекти (атмосферска вода мора бити усмерена према сопственој парцели, сопственим објектима за одвођење исте и према улици, а никако према суседној парцели и објектима и др.)

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

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

## ГРАФИЧКИ ДЕО