

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА СРБОБРАН
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН**

Председник Скупштине Општине: _____

Ласло Бергел

Број: 350-39/2008-I

Дана: 17.12.2008.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО РАДНЕ ЗОНЕ
УЗ ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА БРОЈ 3
У К.О. СРБОБРАН**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД

Е – 2324

Одговорни урбаниста

Директор

Бранислава Топрек, дип.инж.арх. Перица Манојловић, дип.инж.саоб.

Нови Сад, децембар 2008.год.

**НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:** ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО РАДНЕ
ЗОНЕ УЗ ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА БРОЈ 3
У К.О. СРБОБРАН

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА СРБОБРАН
Србобран, Трг слободе 2

ИНВЕСТИТОР: ОПШТИНА СРБОБРАН
Србобран, Трг слободе 2

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ: Бранко Гајин

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:
ПЛАНА** ЈП Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад
Железничка 6/III

ДИРЕКТОР: Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.

Е –БРОЈ: 2324

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:** Бранислава Топрек дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер, дипл.инж.елект.
Милан Жижић, дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејс.арх.
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хор.
Радослава Икрашевић, грађ.техн.

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	2
1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ	3
2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО	3
2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	3
2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	3
3. НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ	3
4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ	4
4.1. КОРИДОР ДРЖАВНОГ ПУТА І РЕДА БРОЈ 3	4
4.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ - СЕРВИСНА И ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ.....	5
4.3. ТРАФОСТАНИЦЕ	5
4.4. МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ЗА ГАС.....	5
5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	5
5.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА.....	6
5.2. ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ - КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА	6
6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	6
7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	7
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	7
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	8
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	9
7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	10
7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	10
8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА	
ЈАВНИХ ПОВРШИНА	11
8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ.....	11
8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	11
8.3. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	12
9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	13
9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	13
9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	14
9.3. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА	14
10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ	
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	14
11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	16

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 17**1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ 18**

- 1.1. КОРИДОР ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БРОЈ 3 18
- 1.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ - СЕРВИСНА И ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ..... 18
- 1.3. ТРАФОСТАНИЦЕ 22
- 1.4. МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ЗА ГАС..... 22

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ 22

- 2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА..... 22
- 2.2. ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ - КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА 29

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред. број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Извод из ППО Србобран - План намене површина	----
2.	Постојећа функционална организација простора обухваћеног Планом са приказом власништва	1:2500
3.	Граница простора обухваћеног Планом са поделом грађевинског земљишта на јавно и остало	1:2500
4.	План намене површина	1:2500
5.	План парцелације	1:2500
6.	План препарцелације	1:2500
7.	План саобраћајне инфраструктуре са регулацијом и нивелацијом	1:2500
8.	План водопривредне инфраструктуре	1:2500
9.	План електроенергетске и ТТ инфраструктуре	1:2500
10.	План гасоводне инфраструктуре	1:2500
11.	Карактеристични попречни профили уличних коридора	1:200

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003 и 34/2006), члана 40. став 1. тачка 6. Статута општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 5/2008) и члана 80. Пословника општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 5/2008), уз прибављен извештај Комисије за планове општине Србобран, Скупштина општине Србобран на 4. седници одржаној 17.12.2008. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО РАДНЕ ЗОНЕ УЗ ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА БРОЈ 3 У К.О. СРБОБРАН

УВОД

Општина Србобран је заинтересована да у ширем појасу уз државни пут I реда број 3 у К.о. Србобран, на потезу од грађевинског рејона насеља Србобран до границе са општином Врбас, формира радну зону и понуди је потенцијалним инвеститорима за изградњу и уређење. Ово је само једна од потенцијалних локација за радне зоне, које би се формирале ван грађевинских рејона насеља на подручју Општине, а што је плански дефинисано Просторним планом општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 9/2008). Ове зоне реализовале би се кроз претходну израду одговарајуће урбанистичке документације, етапно и фазно, у зависности од потражње за оваквим локацијама, односно садржајем.

На основу Одлуке о изради, коју је донела Скупштина општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 9/2008), приступило се изради Плана детаљне регулације за део радне зоне уз државни пут I реда број 3 у К.о. Србобран (у даљем тексту: План). Одлуком о изради Плана утврђена је граница обухвата Плана и одређен је ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада за носиоца израде Плана.

Циљ израде овог Плана је обезбеђивање услова за уређење, организацију, изградњу и коришћење простора обухваћеног Планом. Предметно подручје овог Плана је северозападни део поменуте радне зоне уз државни пут I реда број 3, површине око 61,48 ха, који би се могао реализовати у скорој будућности.

План је урађен у складу са одредбама чл. 39-43. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и чл. 11-13. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", број 12/2004), као и са другим прописима из области изградње, саобраћаја, водопривреде, животне средине и др.

Планом су дефинисани: намена површина, разграничење јавног и осталог грађевинског земљишта, зоне и целине са истим правилима уређења и грађења, регулациона, техничка и нивелациона решења саобраћајница и мрежа комуналне инфраструктуре, као и други услови за изградњу објеката и уређење простора обухваћеног Планом.

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Планом детаљне регулације за део радне зоне уз државни пут I реда број 3 у К.о. Србобран обухваћене су следеће целе парцеле: 9350/4, 9351/1, 9351/2, 9351/3, 9351/4, 9351/5, 9351/6, 9351/7, 9352, 9353, 9354/1, 9354/2, 9355, 9356, 12301, 9451, 9452, 9453, 9454, 9455, 9456, 9457/1, 9457/2, 9458 и 9459/3, као и делови парцела 12300/4 (атарски пут), 12400/2 (атарски пут) и 12072/2 (државни пут I реда број 3). Све парцеле се налазе у К.о. Србобран.

Укупна површина обухвата Плана детаљне регулације за део радне зоне уз државни пут I реда број 3 у К.о. Србобран износи сса 61,48 ha.

2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО

Грађевинско земљиште унутар простора обухваћеног Планом је подељено, у складу са Законом, на:

- јавно грађевинско земљиште и
- остало грађевинско земљиште.

2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На основу члана 69. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006), *"грађевинско земљиште на којем су, до дана ступања на снагу овог закона, изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине и које је у државној својини, јесте јавно грађевинско земљиште"*. Дакле, постојеће јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана представља коридор државног пута I реда број 3 (кат. парцела бр. 12072/2).

На графичком приказу број 3 дата је подела грађевинског земљишта на јавно и остало, стим да је, поред постојећег, посебно назначено и будуће, односно, планирано јавно грађевинско земљиште, као планиране површине за јавне потребе, односно јавне површине од општег интереса (улични коридори, парцеле трафостаница и МРС за гас).

Општина ће ово земљиште, у складу са законом, одредити за јавно. Јавно грађевинско земљиште се не може отуђити из државне својине. Попис парцела и план парцелације за јавно грађевинско земљиште су дати у тачки 8.3.

2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као јавно грађевинско земљиште. Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

Парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта ће се вршити на основу урбанистичких пројеката, а у складу са условима датим овим Планом.

3. НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Простор обухваћен Планом, површине око 61,48 ha, се налази у К.о. Србобран на потесу Разлеви, на око 2 km западно од грађевинског рејона насеља Србобран.

Постојеће грађевинско земљиште представљају део коридора државног пута I реда бр. 3 (Врбас – Србобран) и радни комплекс фабрике за производњу стиропора "Аустротерм", а остало земљиште (највећи део простора) је сада неизграђено и

користи се као пољопривредно земљиште у приватној својини – њиве I класе под ратарским културама, атарски путеви и један стари салаш.

Просторним планом општине Србобран, предвиђено је да се на овом простору формира радна зона, тако да би сво земљиште у обухвату Плана, након законом прописаног поступка и процедуре, постало грађевинско земљиште.

Постојеће грађевинско земљиште се задржава у садашњој намени (државни пут I реда и комплекс "Аустротерм"), на делу пољопривредног земљишта ће се, проширењем трасе постојећих атарских путева, формирати јавно грађевинско земљиште, односно површине за јавне потребе (коридори сервисне и приступних саобраћајница и неопходне комуналне инфраструктуре, ТС, МРС), док ће остало земљиште бити намењено за изградњу радних комплекса (пословних, производних, складишних и других привредних објеката и садржаја), који неће имати негативан утицај на животну средину, првенствено на пољопривредну производњу која се одвија на околним парцелама.

На основу наведеног концепта, подручје обухваћено планом може се према основној намени поделити на следеће просторне целине:

- површине за јавне потребе (путни и улични коридори, ТС и МРС) и
- остале површине (зона радних садржаја)

а према карактеру планираних интервенција у простору на:

- зону реконструкције (коридор ДП I реда бр. 3 и комплекс "Аустротерм") и
- зону нове изградње (коридори нових улица и планирани радни садржаји).

4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

Површине за јавне потребе су јавне површине и јавни објекти, чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Ове површине, односно земљиште, одређује се за јавно грађевинско земљиште, ако је у државној својини, односно после његовог прибављања у државну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији.

У обухвату Плана површине за јавне потребе су:

- коридор државног пута I реда број 3
- улични коридори
- трафостанице
- мерно-регулациона станица за гас

4.1. КОРИДОР ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БРОЈ 3

Државни пут I реда број 3 (граница Хрватске, Богојево – Оџаци – Кула – Врбас – Србобран – Бечеј – Нови Бечеј – Кикинда – граница Румуније, Наково), се пружа јужно од планиране радне зоне, у правцу исток-запад. На овој деоници, државни пут I реда број 3 (деоница број 2034: Петља Србобран - Србобран 1) је у плитком насипу, са карактеристикама које омогућавају брзину кретања од 80 km/h.

Ширина коловоза државног пута I реда у посматраном подручју је око 7,0 m са две проточне саобраћајне траке за одвијање двосмерног саобраћаја.

За део коридора државног пута I реда број 3, обухваћеног Планом, задржана је постојећа ширина регулације. Овај коридор је био и биће део јавног грађевинског земљишта, у ком је утврђена, регулација и нивелација саобраћајне и друге

комуналне инфраструктуре и површине намењене за подизање јавног зеленила. У овом коридору дати су детаљни услови за прикључење планиране радне зоне (преко сервисне саобраћајнице) на државни пут. Такође, у оквиру овог коридора ће бити формирано јавно линијско и партерно зеленило, у складу са прописима из безбедности саобраћаја.

Површина коридора државног пута I реда обухваћена овим Планом износи 4,45 ha.

4.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ – СЕРВИСНА И ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Планирани улични коридори, односно сервисна и приступне саобраћајнице до будућих радних комплекса, су површине од општег интереса и биће проглашене за јавно грађевинско земљиште, у складу са законом и прописима о експропијацији.

Планирани улични коридори су правилних и довољно широких регулација да обезбеде простор за изградњу коловоза, бициклистичких и пешачких стаза и свих видова комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетска, гасна и телекомуникациона мрежа). Све слободне (неизграђене) површине уличних коридора биће адекватно озелењене (јавне зелене површине).

За планиране уличне коридоре у простору обухваћеном Планом предвиђена је површина од око 5,95 ha.

4.3. ТРАФОСТАНИЦЕ

У оквиру површина за јавне потребе планиране су две монтажно-бетонске трафостанице, за 20/0,4kV напонску трансформацију. Трафостанице ће се градити на засебним парцелама оквирних димензија 7m x 6m. Ове ТС предвиђене су за напајање јавне расвете, садржаја на јавном земљишту и дела потрошача (радних комплекса) мање снаге. Напајање потрошача, чије потребе изискују ангажовање веће снаге, вршиће се из трафостаница, које ће се градити на осталом земљишту предвиђеном за радне садржаје, односно на парцелама тих корисника. Ако се укаже потреба, изградња нових ТС могућа је и у склопу осталог јавног грађевинском земљишта (улични коридори), на основу овог Плана и услова надлежног електродистрибутивног предузећа.

4.4. МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ЗА ГАС

За потребе снабдевања планираних радних саржаја гасом, предвиђена је изградња мерно-регулационе станице, на засебној парцели димензија 15m x 15m, у склопу планираног јавног грађевинског земљишта, која ће бити изграђена, уређена и одржавана од стране надлежног дистрибутера за гас – ЈКП "Градитељ" из Србобрана.

5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

Када се издвоје површине за јавне потребе, сво остало земљиште обухваћено Планом је намењено за зону радних садржаја. Ипак, овде се уочавају две целине:

- зона радних садржаја и
- зона ограничене изградње (радних садржаја) – коридор далековода.

5.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Постојећи радни комплекс "Аустротерм"

На кат. парцели бр. 9458 постоје изграђени следећи објекти у кругу фабрике за производњу стиропора "Аустротерм":

- производна хала са административно-управним делом и портирницом
- помоћни објект у ком је смештен компресор (машинско постројење) и
- резервоари за гориво са пунктом за интерно снабдевање.

Ови објекти су нови и функционални, а изграђени су у складу са Урбанистичким пројектом фабрике за производњу стиропора на кат. парцелама број 9458 и 9459/1 у К.о. Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 8/2002 и 5/2003), којим је предвиђена изградња још три производне хале у склопу овог радног комплекса.

Даља изградња и уређење комплекса "Аустротерм" ће се вршити у складу са наведеним Урбанистичким пројектом и правилима грађења датим овим Планом.

Планирани радни садржаји

Планирани радни садржаји захватају површину од око 47,59 ha. У оквиру зоне радних садржаја могу бити заступљене следеће категорије радних активности:

- индустријски комплекси
- производни погони мале привреде
- стоваришта, складишта и магацини
- сервис и др. услужни комплекси.

За сада, јавила су се два потенцијална инвеститора:

- ДОО "Доломити" за производњу и трговину дрвене амбалаже (гајбице, палете и сл) на кат. парц. број 9451 и
- Предузеће за складиштење и трговину "Phiwa" на кат. парц. број 9351/2.

Пожељно је да се у оквиру радне зоне групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслужења. У сваком случају, планирани радни садржаји не смеју бити загађивачи, који на било који начин могу имати негативан утицај на околину, а нарочито на пољопривредну производњу, која се одвија у окружењу.

5.2. ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ – КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА

У североисточном делу Планом обухваћеног простора налази се траса три високонапонска 110 kV далековода. У зони далековода важи основна намена површина дефинисана овим Планом (зона радних садржаја и улични коридори), али се примењује режим ограничено изградње, у складу са правилима дефинисаним овим Планом и условима предузећа у чијој надлежности су ови далеководи.

6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Планом детаљне регулације за део радне зоне уз државни пут I реда број 3 у К.о. Србобран утврђује се и биланс површина у обухвату Плана. Биланс површина је исказан кроз основну намену површина.

Табела - Биланс површина у обухвату Плана

Редни Број	Намена површина	Величина у ha			%
		постојеће	ново	укупно планирано	
A.	Пољопривредно земљиште	53,34	—	—	—
1.	Обрадиво земљиште – њиве I и II класе	52,07	—	—	—
2.	Некатегорисани – атарски путеви	1,27	—	—	—
Б.	Грађевинско земљиште	8,14	53,57	61,48	100
1.	Површине за јавне потребе	4,45	5,98	10,43	16,97
1.1.	Коридор државног пута I реда број 3	4,45	—	4,45	7,24
1.2.	Улични коридори-приступна и сервисне саоб.	—	5,95	5,95	9,68
1.3.	Трафо станице	—	0,01	0,01	0,02
1.4.	Мерно-регулациона станица за гас	—	0,02	0,02	0,03
2.	Остале површине	3,69	47,59	51,05	83,03
2.1.	Зона радних садржаја	3,69	47,59	51,05	83,03
Укупно	Површина обухваћена Планом	61,48		61,48	100

7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Посредни излазак на ауто-пут Е-75, као део Паневропског коридора X, излазак друмском везом на државни пут I реда број 3 (и на ДП број 22.1 преко насељске мреже), су елементи који предметном простору дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој, посебно са аспекта друмског транспорта.

На основу тога, саобраћајни положај планиране радне зоне уз државни пут може се окарактерисати као врло повољан. Као таква, ова радна зона ће се наметнути као иницијални нуклеус привредног развоја, средиште токова свих врста роба и за шире окружење.

Садржаји будуће радне зоне биће везани преко приступних саобраћајница из више улица, што се може сматрати врло повољним с обзиром на значај и будућу намену посматраног подручја.

Основну везу целог комплекса радне зоне уз државни пут број 3 са категорисаном путном мрежом и насељским системом саобраћајница чиниће сервисна саобраћајница, која у свом западном делу излази на ДП I реда број 3 – постојећи прикључак (стационажа прикључка km 468+453), док је источни део везан за

државни пут I реда број 3 преко новоформираног прикључка (стационажа прикључка km 469+598).

У осталим уличним коридорима предвиђене су приступне саобраћајнице, које су директно или индиректно везане на сервисну саобраћајницу.

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се избегну директна сукобљавања саобраћајних струја на саобраћајницама са значајним постојећим, односно перспективним саобраћајним токовима (ДП I реда број 3), са сервисном саобраћајницом као основом интерног саобраћајног система, уз минималан број укрштања и одговарајућим бројем прикључења на државну путну мрежу. Укрштања унутар радне зоне су планирана као класичне "Т" раскрснице са раздвајањем саобраћајних струја, док су прикључења на државни пут планирана са свим неопходним елементима који ће омогућити безбено и неометано прикључивање, без утицаја на ниво услуге предметног пута.

У оквиру јавних површина – коридора сервисне и приступних улица, предвиђена је изградња саобраћајница, са свим потребним елементима који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. Овим концептом нису предвиђене површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличног коридора, већ ће се потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела радних комплекса.

Изградњом пешачких и бицилистичких стаза, омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају, с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност.

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

На предметном простору, који је предвиђен као радна зона, нема изграђених инсталација водовода и канализације. Најближа постојећа инсталација водовода налази се у насељу Србобран. Сви планирани објекти ће се водом снабдевати прикључењем на насељски водоводни систем, а према условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и мрежу за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Комплекс радне зоне ће се водом снабдевати из насељске водоводне мреже и то прикључењем на најближу постојећу мрежу у Србобрану. У складу са дугорочним решавањем снабдевања водом насеља Србобран, неопходна је реконструкција постојећег система подизањем капацитета изворишта, односно бушењем додатног броја бунара.

До изградње организованог система водоснабдевања, за покривање потреба за водом за пиће појединачних радних комплекса, на парцелама на којима се предвиђа њихова изградња могуће је бушење бунара, чији ће се тачан број и положај одредити на основу исказаних потреба за водом и могућности за њихово бушење. Изградњу ових бунара извршити у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр. 92/2008)

За покривање потреба за противпожарном водом, на парцелама појединачних комплекса, могуће је бушење бунара који ће захватати мање квалитетну издан. Противпожарна потреба за водом износи 10 l/s, што је уједно, количина потребна за димензионисање хидрантске мреже.

Одвођење вода

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде прикључењем на насељски канализациони систем (када исти буде изграђен), и даље преко постројења за пречишћавање отпадних вода у Србобрану, до коначног реципијента - Канала ДТД Бечеј-Богојево.

Што се индустријских отпадних вода тиче, оне ће се решавати посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном отпадном водом.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих бетонских површина до реципијента. Атмосферске воде, у зависности од порекла, се могу упустити у реципијент тек након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент - путни канал, тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратор, таложник).

Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.), чији квалитет одговара II₆ класи квалитета воде могу се без пречишћавања упуштати у атмосферску канализацију. За атмосферске отпадне воде са зауљених и задрљаних површина, предвидети одговарајући третман на сепаратору уља и таложнику. Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,1 mg/l, а суспендованих материја од 35 mg/l.

Кишна канализација ће се конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд), а етапно реализовати тако да се изграђена делом, рационално уклапа у будуће решење. Сувишне атмосферске воде на овом простору ће се прикупљати зацељеном мрежом у уличним коридорима, а реципијент је отворени канал положен уз државни пут I реда број 3.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На делу простора у обухвату плана постоји изграђена надземна електроенергетска високонапонска 110 kV и подземна 20 kV мрежа, преко које је обезбеђено напајање електричном енергијом постојећих корисника. У коридору државног пута I реда број 3 постоје (са јужне стране пута) стубови демонтираног електричног вода.

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату плана потребно је изградити нове МБТС, 20/0,4 kV напонског преноса, снаге до 2X1000 kVA за напајање јавне расвете, садржаја на јавном грађевинском земљишту и дела корисника простора мање снаге. Осим на две предвиђене локације, на засебним парцелама, по потреби, нове ТС на јавном грађевинском земљишту могуће је градити и у склопу уличних коридора, по условима надлежног електродистрибутивног предузећа. Напајање потрошача на осталом земљишту, чије потребе изискују веће снаге вршиће се из трафостаница које ће се градити на парцелама корисника. Процењена укупна максимална снага износи око 1-2MVA.

За напајање нових трафостаница 20 kV мрежу обезбедити подземним каблом, по условима надлежне Електродистрибуције у Сомбору, односно Новом Саду. 20kV мрежа ће се изградити од постојеће 20 kV мреже из правца Врбаса до планираних трафостаница у радној зони и даље до постојеће 20 kV мреже у Србобрану, чиме ће

се обезбедити поуздано и сигурно напајање потрошача. У почетној фази реализације планских решења, напајање је могуће обезбедити постављањем проводника на постојеће стубове у коридору ДП I реда, који ће касније бити уклоњени и по потреби, ће се изградити 20 kV мрежа.

Од трафостаница ће се вршити развод нисконапонским кабловским водовима до новопланираних потрошача. Дуж саобраћајница и пешачких стаза треба изградити мрежу јавне расвете.

У заштитном коридору високонапонских 110 kV далековода, грађење ће се вршити у складу са правилима дефинисаним овим Планом и условима предузећа у чијој надлежности су ови далеководи.

7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухваћеном Планом не постоји изграђена гасоводна инфраструктура. Најближа изграђена гасоводна инфраструктура је у насељу Србобран, на око 2 km од предметне локације.

За потрошаче природног гаса у планираној радној зони гас ће се обезбедити изградњом гасоводног развода средњег притиска од постојеће гасоводне мреже у насељу Србобран до одговарајуће мерно-регулационе станице (МРС) и изградњом дистрибутивне гасоводне мреже и гасних прикључака од планиране МРС до потрошача.

Гасоводна мрежа ће се полагати у енергетским каналима у коридору саобраћајница. За МРС је предвиђена посебна парцела, у склопу планираног јавног грађевинског земљишта, која мора бити ограђена ради заштите објекта, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања.

7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору у обухвату Плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура за потребе постојећих корисника. За потребе нових корисника потребно је изградити одговарајућу телекомуникациону мрежу.

Од постојеће телефонске централе у насељу Србобран потребно је обезбедити телекомуникациону мрежу за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја корисника планског простора. Потребно је обезбедити око 50 директних телефонских прикључака. Телекомуникациону мрежу треба у потпуности каблирати.

За потребе корисника планског простора потребно је изградити телекомуникациону мрежу у уличним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM), којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

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 УПС (МСАН) на јавној површини. Од приступних комутационих уређаја до најближе телефонске централе у Србобрану изградиће се оптички кабл.

8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације дефинисане су нове регулационе линије, као линије разграничења планираног јавног и осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама (графички прикази број 6 и 7).

У границама обухвата Плана део државног пута I реда број 3 је постојеће јавно грађевинско земљиште и задржава своју досадашњу катастарску ознаку.

Списак координата новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	401199.20	46710.21	16	402197.24	46166.96
2	401196.97	46695.37	17	402196.35	46160.03
3	401649.73	46627.92	18	401913.75	46205.02
4	401661.60	46626.15	19	401610.29	46248.02
5	402416.68	46513.73	20	401606.08	46253.66
6	402434.49	46511.08	21	401594.21	46255.43
7	402548.60	46494.12	22	401588.52	46251.18
8	402494.07	46128.22	23	401555.48	46255.81
9	402479.28	46130.54	24	401556.37	46261.74
10	402477.04	46115.70	25	401549.43	46262.72
11	402377.87	46131.23	26	401548.55	46256.78
12	402360.09	46134.05	27	401140.12	46315.14
13	402250.60	46151.42	28	401137.41	46295.33
14	402203.27	46158.93	29	402488.88	46093.60
15	402204.15	46164.86	30	402550.81	46508.95

8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом се налази на равничарском терену, чије су надморске висине од 83,62m до 87,78m апсолутне надморске висине.

Планом нивелације (на графичком приказу број 7) дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница, а крећу се од 0,05 - 1,67%.

Нивелационим решењем су дате смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

8.3. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

План парцелације

Од постојећих парцела у обухвату Плана деобом се образују парцеле 1 – 86 на следећи начин (графички приказ број 5):

Постојећа парцела	Парцеле настале деобом	Постојећа парцела	Парцеле настале деобом
12300	1,2,3	9354/2	44,45,46
9459/3	4,5,6	9354/1	47,48,49
9458	7,8,9	9353	50,51,52
9457/2	10,11,12	9352	53,54,55
9457/1	13,14,15	9351/5	56,57,58
9456	16,17,18	9351/7	59,60,61
9455	19,20,21	9351/6	62,63,64
9454	22,23,24	9351/4	65,66,67
9543	25,26,27	9351/3	68,69,70
9452	28,29,30,86	9351/2	71,72,73,74,85
9451	31,32,33	9351/1	75,76,77
12301	34,35,36	9350/4	78,79,80,84
9356	37,38,39,40	12400	81,82,83
9355	41,42,43		

План препарцелације

Од парцела насталих деобом, препарцелацијом се образују нове грађевинске парцеле А - Е јавног грађевинског земљишта, као и парцеле осталог грађевинског земљишта (графички приказ број 6):

Парцеле јавног грађевинског земљишта

Нове парцеле	Парцеле настале деобом
А	2,4,7,10,13,16,19,22,25,28,31,34,37,41,44,47,50,53,56,59,62, 65, 68, 72,75,78
Б	73
В	35,38
Г	6,9,12,15,18,21,24,27,30,33,36,40,43,46,49,52,55,58,61,64,67, 70,74,77,80,82
Д	86
Ђ	85
Е	84

Нове парцеле	Површина (ha)	Намена парцела
А	2,05	приступна собраћајница
Б	0,69	приступна собраћајница
В	0,45	приступна собраћајница
Г	2,74	сервисна собраћајница
Д	0,04	трафостаница
Ђ	0,04	трафостаница
Е	0,22	МРС

Парцеле осталог грађевинског земљишта

На осталом грађевинском земљишту у обухвату Плана могу да се од парцела добијених парцелацијом, по потреби, урбанистичким пројектима образују парцеле за радне комплексе, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите животне средине предметног подручја неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта, с обзиром да је претежна намена зона радних садржја.

У наведеном контексту предвиђено је:

- снабдевање водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система;
- изградња сепаратног канализационог система, што значи да ће се посебно одводити сувишне атмосферске воде, а посебно употребљене санитарне и пречишћене индустријске отпадне воде;
- атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина ће се тек након адекватног третмана упуштати у реципијент;
- гасификацијом овог простора заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења;
- у циљу заштите ваздуха од загађења потребно је у погонима уградити системе за аспирацију;
- У контексту заштите ваздуха и земљишта потребно је за производне погоне који врше имисију одређених аерозагађивача предвидети контролна мерења параметара, који карактеришу квалитет ваздуха.

У контексту заштите земљишта, све неразградиве материје у чврстом стању, које су настале као отпад у процесу производње, потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, а потом их транспортовати од стране надлежног комуналног предузећа.

Реализацијом плана озелењавања, посебно радне зоне, унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови насеља, а такође, предметно зеленило биће у функцији баријере у промету загађивача у односу на спољне садржаје.

Посебно треба формирати заштитни зелени појас између радних површина и околних садржаја.

За објекте, који ће бити лоцирани у радној зони, 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", број 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/2005), и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 84/2005).

9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На предметном простору нема регистрованих заштићених, нити предложених за заштиту природних и културних добара, те се Планом не предвиђају посебне мере заштите.

Уколико се у току земљаних и др. грађевинских радова наиђе на културно или природно добро (које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла), за које се претпостави да има својство културног или природног добра, извођач радова и инвеститор су дужни да о томе обавесте надлежну установу и да предузму све мере како се културно, односно природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

За културна добра надлежан је Покрајински завод за заштиту споменика културе у Новом Саду, а за природна добра надлежан је Завод за заштиту природе Србије, Одељење у Новом Саду.

9.3. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Заштита од пожара обезбедиће се:

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

Заштита објеката од атмосферског пражњења обезбедиће се:

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом.

Заштита од града обезбедиће се:

- постојећим противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града, по потреби, испаљују противградне ракете.

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

- сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 7⁰ MCS;
- морају се испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Заштита људи и материјалних добара од ратних разарања обезбедиће се:

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

10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Приказ трошкова за уређивање јавног грађевинског земљишта, односно предвиђених радова на изградњи саобраћајне и друге јавне комуналне инфраструктуре, је дат према врсти инфраструктуре и збирно:

Саобраћајна инфраструктура

Изградња планиране саобраћајне инфраструктуре коштаће:

- Сервисна саобраћајница -----	44 100 000 дин.
- Укрштања (прикључци на ДП) -----	5 040 000 дин.
- Приступне саобраћајнице -----	58 860 000 дин.
- Пешачко-бициклическе површине -----	30 360 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	138 360 000 дин.

Водопривредна инфраструктура

Процена потребних средстава за изградњу водопривредне инфраструктуре обухвата:

- Водовод -----	7 000 000 дин.
- Канализација отпадних вода -----	12 000 000 дин.
- Кишна канализација -----	6 000 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	25 000 000 дин.

Електроенергетска инфраструктура

У склопу електроенергетске инфраструктуре предвиђена су следећа улагања:

- МБТС 20/0,4 kV -----	5 600 000 дин.
- 20 kV кабл -----	11 560 000 дин.
- НН мрежа и јавна расвета -----	13 200 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	30 360 000 дин.

Гасоводна инфраструктура

Изградња планиране гасоводне инфраструктуре коштаће:

- доводни гасовод средњег притиска -----	4 000 000 дин.
- мерно-регулациона станица -----	2 800 000 дин.
- дистрибутивни гасовод ниског притиска -----	5 000 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	11 800 000 дин.

Телекомуникациона инфраструктура

Изградња планиране ТТ инфраструктуре коштаће

око ----- 7 000 000 дин.

Јавне зелене површине

Процена потребних средстава за реконструкцију, подизање и уређење јавних зелених површина у обухвату Плана износи:

око ----- 9 360 000 дин.

Укупна средства потребна за уређење јавног грађевинског земљишта

Саобраћајна инфраструктура -----	138 360 000 дин.
Водопривредна инфраструктура -----	25 000 000 дин.
Електроенергетска инфраструктура -----	30 360 000 дин.
Гасоводна инфраструктура -----	11 800 000 дин.
Телекомуникациона инфраструктура -----	7 000 000 дин.
Јавне зелене површине -----	9 360 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	221 880 000 дин.

Потребна средства ће се прецизније утврђивати приликом појединачног извођења радова, у складу са годишњим програмом уређивања јавног грађевинског земљишта, а у складу са предмером и предрачуном из прибављене техничке документације.

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта и изградње јавне комуналне инфраструктуре обезбедиће се из средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта и
- других извора у складу са Законом.

11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Након усвајања овог Плана од стране Скупштине општине Србобран, а на начин и по поступку предвиђеним Законом, предузимају се следеће радње:

- разграничење јавног од осталог грађевинског земљишта,
- израда урбанистичких пројеката за препарцелацију (парцелацију),
- издавање Извода из Плана,
- промена намене земљишта,
- израда пројектно-техничке документације за објекте и инфраструктуру,
- прибављање одобрења за изградњу.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ

1.1. КОРИДОР ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БРОЈ 3

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/2005),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 53/82, пречишћен текст, 15/84, 5/86, 21/90, 28/91 измене),
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ ", бр. 35/81 и 45/81),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- ЈУС-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

У оквиру коридора државног пута потребно је обезбедити следеће програмско-планске елементе за реализацију реконструкције коловозне конструкције државног пута I реда број 3 :

- | | | |
|---|------|----|
| - ширина проточне саобраћајне траке | 3,5 | m, |
| - ширина траке за уливање | 3,25 | m, |
| - ширина траке за изливање | 3,25 | m, |
| - ширине банке | 1,5 | m, |
| - ширина коловоза аутобуског стајалишта | 3,25 | m, |

У оквиру реализације прикључака и самог државног пута основни елементи за саобраћајно пројектовање су следећи:

- рачунска брзина у оквиру зоне прикључења од 80 km/h,
- саобраћајно оптерећење на државном путу > 250 - 500 возила/сат,
- подизање ограда и дрвећа поред пута је у функцији омогућавања прегледности и без утицаја на безбедност саобраћаја,
- заштитна ширина за постављање стубова јавне расвете је 1,8 m (за рачунску брзину од 80 km/h) од ивице коловоза државног пута,
- дужина нише за аутобуско стајалиште 13,0 m за један, односно 26,0 m за два или за зглобни аутобус,

Прикључење радне зоне на државни пут I реда број 3 извести на стационачима km 468+453 и km 469+598, са следећим елементима:

- двосмерни прикључци у ширини од минимално 7,0 m, са одговарајућим геометријским елементима (одговарајући радијуси прикључења на основу криве трагова меродавног возила $R=12,0$ m и даљина прегледности од мин. 120,0 m),
- коловозна конструкција са истом носивошћу као и државни пут (осовинско оптерећење од 11,5 t),
- изградња једносмерних додатних саобраћајних трака за успорење/убрзање (искључење/укључење) поред коловоза државног пута,
- режимска брзина улива/излива са/на додатне саобраћајне траке од 25 km/h,
- саобраћајно оптерећење на саобраћајним прикључцима > 250 возила/сат.

1.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ – СЕРВИСНА И ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

У правилима уређења дефинисане су регулација и препарцелација за планиране уличне коридоре у обухвату Плана, а овде су дати услови за уређење, изградњу и полагање јавне инфраструктуре (саобраћајне, водопривредне, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе), као и услови за озелењавање.

Саобраћајна инфраструктура

- Минимална ширине саобраћајних трака је 3,25 m.
- Предвидети издигнуте ивичњаке или ивичне траке ширине 0,30 m.
- Све елементе саобраћајница треба пројектовати за саобраћајно оптерећење > 250 возила/сат, са полупречницима лепеза у зони прикључења утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (шлепер са приколицом).
- Коловозну конструкцију треба димензионисати за осовинско оптерећење од најмање 11,5 t по осовини.
- Планиране бициклистичке стазе су ширине 2,0 m.
- Планиране пешачке стазе су ширине (мин. 1,0 m) 2,0 m.

Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

- Снабдевање потрошача санитарном водом обезбедити са насељског изворишта. Капацитет изворишта обезбедити бушењем потребног броја бунара.
- Планирану водоводну мрежу прикључити на постојећу насељску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа.
- На мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст.
- Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.
- Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима.
- Трасе водовода водити у зеленој површини где год расположива ширина уличног профила то дозвољава.
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви.
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0m - 1,2m м од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све привредне субјекте.
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).
- Трасу фекалне канализације водити у слободном уличном профилу.
- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од Ø200 mm.
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).
- Дубина каналске мреже на најужводнијем крају мора омогућити прикључење потрошача са минималним нагибом прикључка у теме цеви преко два лука од 45° и минималном каскадом у ревизионом шахту.
- Дубина не сме бити мања од 1,20 m од нивелете коловоза.
- Изградити зацевљену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницим и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Трасе водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице.
- Реципијент је отворена каналска мрежа.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5m изнад дна канала у који се уливају.

- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа;
- Уређење обала и канала изводити уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног водопривредног предузећа.

Електроенергетска инфраструктура

- Трафостанице у уличном коридору градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- Средњенапонску и нисконапонску мрежу градити подземно.
- Електроенергетске каблове полагати на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објеката и 1,0m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
- Светилке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 1,5 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40m и ван колских прилаза објектима.
- За расветна тела расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.
- Прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног ЕД предузећа у Сомбору, односно Новом Саду.

Гасоводна инфраструктура

- Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.
- Дубина полагања гасовода је мин. 0,6 до макс. 1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8 m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

- Вредности минималних прописаних растојања гасовода у односу на укопане инсталације су:

	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 m	0,3 m
- водовод, канализација	0,5 m	1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

Телекомуникациона инфраструктура

- Целокупну ТТ мрежу (фиксна телефонија, КДС, интернет и др.) 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 поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајнице или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,5 m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини.

Улично зеленило

Основни задатак зелених површина у склопу уличних коридора је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејсажа. Од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом.

У свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила формирати једностране или двостране дрвореде или засаде шибља. У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2m од ивице коловоза, а шибље 2m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5m, а у зависности од врсте креће се од 5-15m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току

кретања. За сваку улицу у којима не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

Све уличне зелене површине треба заштитити, а дрвеће уништено при изградњи објеката надокнадити новим садницама, под условима и на начин који одређује Општина, односно орган који издаје дозволу за градњу објеката, а на основу Закона о заштити животне средине. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се и одредбама Закона о јавним путевима.

1.3. ТРАФОСТАНИЦЕ

Планиране дистрибутивне трафостанице ће се градити као монтажно бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос. За објекат трафостанице обезбедити минималну површину 5m x 6m. Удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити минимално 3 m, а средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана обавезно градити подземно.

1.4. МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ЗА ГАС

Услови за изградњу планиране мерно-регулационе станице (МРС) издаваће се на основу овог Плана и важећих правилника који ову област уређују.

Минимална удаљеност МРС у објекту од чврстог материјала од пословних и производних објеката, радионица и складишта запаљивих материјала износи 15,0 m, а од трафостанице износи 30,0 m.

Минимална удаљеност МРС у објекту од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката износи:

Државни пут I реда	20 m
Остали путеви	6 m
Паркинзи	10 m
Остали грађевински објекти	10 m

Растојања дата у табели рачунају се код путева од ивице путног појаса.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

а) Намена и врста објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама. У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња и једне мање стамбене јединице у оквиру засебног стамбеног објекта (чуварске кућице) или у склопу пословно-стамбеног објекта.

Други објекти на парцели: помоћни објекти, портирнице, вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине, као што су: откупне станице пољопривредних производа, млинови, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса, прераду житарица, конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони радних садржаја, која је превасходно намењена изградњи привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1500m², са ширином уличног фронта од минимално 25,0m.

в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 5,0m, односно 10,0m (графички приказ број 7).

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на мин. 5m (а изузетно 1m), под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на мин. 10m (а изузетно 5m), ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

г) Урбанистички показатељи

Максималан дозвољен степен искоришћености земљишта на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је **70%**.

Максималан дозвољен индекс изграђености је **2,1**.

д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- пословни и пословно-стамбени: макс. П+1+Пк
- портирница и чуварска кућица: макс. П
- производни: макс. П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње
- складишни: П
- помоћни: П.

ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу.

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.

Изградња објеката у прекинутом низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели радног комплекса поред примарних (пословних, производних и складишних) објеката дозвољена је изградња мањег стамбеног објекта (чуварске кућице), односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, површине стамбеног дела до 50 m².

Бунаре за снабдевање водом за пиће, до изградње јавне водоводне мреже, односно бунаре за сопствене противпожарне и технолошке потребе, треба бушити у складу са водопривредним условима, а лоцирати на парцели, удаљене минимално 10,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Бетонске водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже, односно прикључења на исту, треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажано-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5m X 6m, а минимална удаљеност од других објеката је 3m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у зони радних садржаја, у/на објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника или на засебној парцели. Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0m. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV.

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,0m. Ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са суседима. Капије и врата на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфорно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0m, односно мин. 7,0m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила, у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 2,5m x 5,0m за путничка возила, 3,0m x 10,0m (6,0 m) за ЛТВ и 3,5m x 18,0m (15,0m) за ТТВ и АВ, као проточне под косим углом од 45, 60 или 75 ° или, ако то простор не дозвољава, омогућити полиномно коришћење саобраћајно-манипулативних површина за окретнице (маневрисање). Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7m² по бициклу.

з) Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

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

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

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако те степенице савлађују висину од 0,9m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета $h=1,8m$.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.

и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем (уличним коридором), минималне ширине 3,5 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. До изградње водоводне мреже, за покривање потреба за водом, могуће је бушење бунара на парцелама комплекса, на минимално 10,0 m од свих објеката и границе парцеле, а у складу са претходно прибављеним водопривредним условима. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката у радном комплексу на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче. Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежне електродистрибуције.

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

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести подземним прикључком на телекомуникациону, КДС и интернет мрежу у улици по условима надлежног предузећа.

ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а нагиб крова у складу са врстом кровног покривача.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

к) Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Реконструкција постојећих објеката у кругу фабрике за производњу стиропора "Аустротерм" (на кат. парцели бр. 9458), који су нови и функционални, као и даља изградња и уређење овог комплекса ће се вршити у складу са правилима грађења - намена, положај, спратност, обликовање и сви др. урбанистички показатељи дати овим Планом за зону радних садржаја.

Што се тиче објеката у склопу постојећег салаша, који су стари, али у функцији, док постоји интерес власника да овај салаш "живи", односно, док временом не прерасте у неки радни садржај у складу са планираном наменом и окружењем, дозвољава се обнова, реконструкција или замена постојећих објеката новим објектима исте намене и изградња других објеката у функцији салаша (економски, помоћни и др), ако се тиме неће, на било који начин, угрозити суседне парцеле.

Обнова и реконструкција постојећих, као и изградња нових објеката у функцији салаша може се дозволити, ако се тиме неће нарушити урбанистички показатељи и услови за образовање грађ. парцеле и изградњу објеката (положај, спратност, заштита суседних објеката, обликовање и др.) дати овим Планом за зону радних садржаја.

л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима.

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6 m од било ког објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" ("Службени лист СРЈ", број 11/96).

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу у Србобрану. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Као прелазно решење, до изградње канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3,0 m од било ког објекта и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију положену уз уличне саобраћајнице.

љ) Услови за озелењавање

У склопу радне зоне, формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела радних садржаја, у форми пејзажних групација, пре свега, аутохтоних врста, али и декоративног дрвећа и шибља које је прилагођено условима средине, око објеката, паркинга, платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

2.2. ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ – КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА

У овој зони - коридору од по 25m лево и десно од осе крајњих далековада, важе правила грађења дата за зону основне намене (зона радних садржаја и улични коридори), али уз поштовање режима ограниченог изградње објеката и подизања зеленила, у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88) и уз сагласност власника далековада.