

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

Председник Скупштине Општине: _____
Бергел Ласло

Број: 350-23/2009-I
Дана: 17.09.2009.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК БР. 29
У СРБОБРАНУ**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



Е – 2333

Одговорни урбаниста

в.д. Директор

Бранислава Топрек, дип.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дип.инж.маш.

Нови Сад, септембар 2009. год.

**НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:** ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК БР. 29 У СРБОБРАНУ

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА СРБОБРАН
Србобран, Трг слободе 2

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ: Бранко Гајин

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

В.Д. ДИРЕКТОР: Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е –БРОЈ: 2333

**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.
Тања Илић, дипл.инж.зашт.жив.сред.
Радослава Икрашевић, 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	4
4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ	5
4.1. УЛИЧНИ КОРИДОРИ	5
4.2. ШЕТАЛИШТЕ	6
4.3. ВОДОЗАХВАТ-ИЗВОРИШТЕ	6
4.4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ	6
4.5. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	6
4.6. ОБАЛА КАНАЛА БЕЧЕЈ-БОГОЈЕВО	7
4.7. МЕЛИОРАТИВНИ КАНАЛ	7
5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	7
5.1. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА	7
6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	9
7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	9
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	9
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	10
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	11
7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	12
7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	12
8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА	
ЈАВНИХ ПОВРШИНА	13
8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	13
8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	13
8.3. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	13
9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	14
9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	14
9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	15
9.3. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	16
9.4. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА	16
10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ	
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	16
11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	18

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	19
1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ	20
1.1. УЛИЧНИ КОРИДОРИ.....	20
1.2. ШЕТАЛИШТЕ.....	25
1.3. ВОДОЗАХВАТ-ИЗВОРИШТЕ	25
1.4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ	25
1.5. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО.....	26
1.6. ОБАЛА КАНАЛА БЕЧЕЈ-БОГОЈЕВО	27
1.7. МЕЛИОРАТИВНИ КАНАЛ	27
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ	27
2.1. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА	27
3. ЗОНА СА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ГРАЂЕЊА.....	33
3.1. ЕКОЛОШКИ КОРИДОР КАНАЛА ДТД БЕЧЕЈ-БОГОЈЕВО.....	33
4. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	34

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред. број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Извод из ГП Србобрана - План намене површина	---
2.	Постојећа функционална организација простора обухваћеног Планом са приказом власништва	1:1000
3.	Граница простора обухваћеног Планом са регулацијом и поделом грађевинског земљишта на јавно и остало	1:1000
4.	План намене површина	1:1000
5.	План парцелације и препарцелације	1:1000
6.	План саобраћајне инфраструктуре са нивелацијом и карактеристичним профилима	1:1000
7.	План водопривредне и гасоводне инфраструктуре	1:1000
8.	План електроенергетске и ТТ инфраструктуре	1:1000

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 83. став 1. Пословника Скупштине општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 5/2008), Скупштина општине Србобран, уз прибављено мишљење Комисије за планове, на 8. седници одржаној 17.09.2009. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК БР. 29 У СРБОБРАНУ

УВОД

Општина Србобран је заинтересована да у јужном делу грађевинског рејона насеља Србобран, у блоку бр. 29, формира зону спорта, рекреације и туризма и понуди је потенцијалним инвеститорима за изградњу и уређење. Намена овог простора је дефинисана Генералним планом Србобрана ("Сл. лист општине Србобран", бр. 7/2002 и 5/2003), којим је такође прописана обавезна израда регулационог плана.

На основу Одлуке о изради, коју је донела Скупштина општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 2/2009), приступило се изради Плана детаљне регулације за блок бр. 29 у Србобрану (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 блок бр. 29 у Србобрану, површине око 15,77 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

У обухвату Плана налазе се следеће целе парцеле: 5466, 5467, 5468, 5469, 5470, 5471, 5472, 5473, 5891, 5893, 5894 и 5895, као и делови парцела 5815/32 и 5879. Све парцеле се налазе у К.о. Србобран.

Укупна површина обухвата Плана износи сса 15,77 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"*.

На основу Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта, коју је Скупштина општине Србобран донела 08.04.2005. године ("Службени лист општине Србобран", број 5/2005), постојеће јавно грађевинско земљиште на простору обухваћеном Програмом представљају кат. парц. 5471 (фудбалско игралиште) и део парцеле 5879 (улица Пролетерска).

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.

Општина ће ово земљиште, у складу са законом, одредити за јавно. Јавно грађевинско земљиште не може се отуђити из државне својине.

Планирано јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана чине целе парцеле: 5468, 5473, 5891, 5893, 5894 и 5895, као и делови парцела 5466, 5467, 5469, 5470, 5472 и 5815/32.

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.

Остало грађевинско земљиште у обухвату Плана чине делови парцела 5466, 5469, 5470, 5472 и 5815/32, а планирано остало грађевинско земљиште представља парцела 5471.

3. НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Простор обухваћен Планом, површине око 15,77 ha, се налази у јужном делу грађевинског рејона насеља Србобран и обухвата блок бр. 29.

Постојеће грађевинско земљиште представљају део коридора улице Пролетерска, комплекс фудбалског игралишта ФК "Србобран" са трибинама и два пратећа објекта (канцеларије, свлачионице, санитарни чвор), као и комплекс ресторана са собама (некад чувени и веома посећени "Жаба-бар"), који сада није у функцији, али се објект повремено изнајмљује за свадбе, рођендане и сличне прилике.

Остало земљиште је углавном неизграђено, а цене га зелене површине у виду шуме, ливаде, пашњака и трстика. На парцели бр. 5472 (шума) постоје уређени и опремљени: дечје игралиште (тобогани, љуљашке, клацкалице, пењалице), затим кошаркашко игралиште, као и десетак справа за рекреацију, од дрвених облица и метала (стуб за истезање, вратило, разбој, карике, коса клупа, степ-облице и сл.). Са друге стране улице Пролетерска, на кат. парцели бр. 5815/32 (ливада), а делом и на парц. бр. 5470 (шума) постоје уређена још два фудбалска игралишта, која се користе као помоћни терени, док на кат. парцели бр. 5469 (пашњак), постоје објекти (бунар, црпна станица, систем хлорисања итд.) у функцији недавно реконструисаног водозахвата.

Сво земљиште обухваћено Планом је у државној својини, а корисници су разни – од општине Србобран (највећи део простора) до ЈВП "Воде Војводине" и др. правних и физичких лица (погледати графички приказ бр. 2).

Генералним планом Србобрана предвиђено је да се у блоку бр. 29 формирају спортско-рекреативне површине и заштитно зеленило. Формирање водозахвата (резервног изворишта) је такође планска обавеза из ГП-а.

У складу са Генералним планом, као и развојним плановима и опредељењима општине Србобран, предвиђено је да се на овом простору формира зона спорта, рекреације и туризма, која би осим локалног становништва привукла кориснике и посетиоце из ширег региона. Тако би се у јужном делу блока изградио савремени аква парк, као пре свега туристички садржај за активни одмор, рекреацију и забаву широког спектра посетилаца, а у северном делу блока спортски центар са базенима и спортским теренима, намењен пре свега спортистима и рекреативцима за тренинге, припреме и слично. Све ово би пратила одговарајућа угоститељска понуда у виду хотела, ресторана са преноћиштем, бунгалова и др. садржаја.

На јавном земљишту, од садржаја за јавне потребе планирано је:

- регулација и реконструкција уличних коридора, уз одговарајуће комунално опремање (инфраструктура, јавно зеленило и др);
- уређење обале канала ДТД Бечеј-Богојево са изградњом и уређењем шеталишта;
- формирање и уређење јавних зелених површина за одмор и рекреацију са дечјим игралиштем, плажом, справама за рекреацију и зоном пасивног одмора;
- уређење зоне заштитног зеленила у северном делу блока, формирање шуме са трим стазама и бунгаловима;
- регулација и реконструкција постојећег водозахвата, бушење још једног бунара;
- одржавање постојећег мелиоративног канала у обухвату плана.

Уређење, изградњу и опремање јавног грађевинског земљишта вршила би општина Србобран, док би рекреативно-туристичке и угоститељске садржаје понудила потенцијалним инвеститорима за изградњу и уређење.

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

- површине за јавне потребе (улични коридори и шеталиште, водозахват, јавне зелене површине и заштитно зеленило, обала канала Бечеј-Богојево и мелиоративни канал) и
- остале површине (зона спорта, рекреације и туризма),

а према карактеру планираних интервенција у простору на:

- зону реконструкције (улични коридори, водозахват, јавне зелене површине, заштитно зеленило, канали и комплекс ресторана "Жабац") и
- зону нове изградње (шеталиште, спортски центар, аква парк, хотел и др.).

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:

- улични коридори,
- шеталиште,
- водозахват - извориште,
- јавне зелене површине за одмор и рекреацију,
- заштитно зеленило,
- обала канала Бечеј-Богојево и
- мелиоративни канал.

4.1. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Улица Пролетерска задржава постојећу регулацију, изузев малог троугаоног дела, који остаје јавно грађевинско земљиште, али се ради исправљања јужне регулационе линије улице припада парцели водозахвата.

Што се тиче улице Ђорђа Зличића, на терену постоје изграђени коловоз, тротоар и др. јавна инфраструктура на коју су прикључене парцеле породичног становања са западне стране улице. Међутим, ова улица нема дефинисану парцелу, односно источну регулациону линију, те је овим Планом дефинисана њена регулација и др. елементи.

Улични коридори, односно сабирна и приступна саобраћајница, до будућих спортско-рекреативних садржаја и туристичко-угоститељских комплекса, су површине од општег интереса и биће проглашене за јавно грађевинско земљиште, у складу са законом.

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

За уличне коридоре у простору обухваћеном Планом предвиђена је површина од 1,52 ha.

4.2. ШЕТАЛИШТЕ

Овај специфичан садржај представљаће место "излаза" не само блока бр. 29 и зоне спорта, рекреације и туризма, већ и овог дела Србобрана на канал ХС ДТД Бечеј-Богојево (Велики бачки канал). Мада је годинама био ругло и симбол загађености, канал је последњих година знатно чистији и полако обнавља своју флору и фауну. Уз редовно чишћење, измуљивање и одржавање канала, као и вршењем других еколошких активности на ширем подручју његовог слива, канал би могао постати прави магнет за посетице (шетаче, купаче, риболовце), поготово на овом месту одакле се пружа једна од најлепших визура на центар Србобрана. Појас шеталишта треба подићи на коту безбедну од високих вода (насипањем терена или постављањем на талпе/ступце), а у планираном коридору ширине 5,0-7,0 m предвиђено је уређење шеталишта читавом дужином – стазе, клупе, одговарајуће светиљке и сл.

4.3. ВОДОЗАХВАТ - ИЗВОРИШТЕ

На кат. парцели бр. 5469, у ограђеном простору површине око 350 m², постоје објекти (бунар, црпна станица, систем хлорисања итд.) у функцији недавно реконструисаног водозахвата, а у плану је и повећање капацитета водоснабдевања са овог изворишта, односно бушење новог бунара. Постојећи бунар (на кат. парц. 5469) црпи воду из друге издани, која је лошег квалитета и не користи се за добијање воде за пиће, док на суседној кат. парцели бр. 5470 постоји један активни бунар, чија вода задовољава стандарде квалитета и који је сада у функцији овог изворишта.

Локација водозахвата се, дакле, задржава на делу кат. парцела бр. 5469 и 5470, али је раније (Генералним планом Србобрана) резервисана површина за ову намену, сада смањена на 0,45 ha (уз сагласност надлежног предузећа - ЈКП "Градитељ" из Србобрана), а ради ангажовања што веће површине за планирани аква парк.

4.4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ

Зелене површине за јавне потребе ће бити уређене у пејсажном стилу, као простори за активну рекреацију (дечје игралиште, справе за рекреацију и плажа) и као парковски уређен простор за пасиван одмор.

У овај концепт озелењавања треба уклопити постојеће зеленило, тако што ће се уклонити стара и болесна стабла, а унети декоративне парковске врсте, водећи рачуна да се сачува аутохтони амбијент, због близине канала ДТД Бечеј-Богојево, који је еколошки коридор од регионалног значаја.

Системом пешачких стаза ове површине треба повезати са шеталиштем на обали канала и опремити их вртним мобилијаром у складу са наменом (справе за игру деце, справе за рекреацију, парковске клупе, корпе за смеће, канделабри и сл.).

4.5. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Заштитно зеленило ће бити формирано на северу блока 29, уз канал ДТД Бечеј-Богојево, на површини од око 2,66 ha. Заштитно зеленило ће чинити постојећа вегетација, углавним топола и врба, коју треба допунити аутохтоним садницама. На овој површини планирано је формирање трим стазе, евентуално и стазе за котураљке, као и површине за пикник и сл.

4.6. ОБАЛА КАНАЛА БЕЧЕЈ - БОГОЈЕВО

Планом је обухваћен узак појас, део десне обале канала ДТД Бечеј-Богојево, чији је корисник ЈВП "Воде Војводине". Ово предузеће врши редовно одржавање канала и обале, а такође прописује услове за уређење и изградњу одређених садржаја, за које се може јавити интересовање на овом простору, односно који ће свој просторни и функционални одраз имати уз канал и на каналу: плажа за купање, туристички пристан за чамце и друга мања пловила, угоститељски објекти - сплавови и други слични садржаји.

Такође, канал ДТД Бечеј-Богојево представља еколошки коридор од регионалног значаја, па било каква изградња објеката, уређење и озелењавање простора у ширини од 50 m од обале канала (зона непосредног утицаја на водоток) мора бити у складу са условима Завода за заштиту природе Србије, Радне јединице у Новом Саду¹.

4.7. МЕЛИОРАТИВНИ КАНАЛ

У обухвату Плана (на кат. парцели бр. 5891) се налази канал који, као део мелиоративне каналске мреже хидросистема ДТД, припада сливу канала Бечеј-Богојево. Затечена каналска мрежа представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода на овом простору, тј. у овом делу насеља.

Да би се створили трајно бољи услови за прихватање атмосферских вода, као и за снижавање новоа подземних вода, потребно је извршити реконструкцију постојећег канала, у смислу продубљивања канала, тј. спуштања дна канала на нижу коту, чиме би се створили повољнији услови функционисања за детаљну каналску мрежу у уличним коридорима.

5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

Када се издвоје површине за јавне потребе, сво остало земљиште обухваћено Планом чини зона спорта, рекреације и туризма.

5.1. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА

Спорт и рекреација заузимају све значајније место у функционалној структури савремено конципираних насеља, пре свега, у циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва. Општина Србобран је решена да у наредном планском периоду обезбеди нове спортско-рекреативне садржаје у насељу, који ће становништву (нарочито младима) омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена. Други мотив је развој спортско-рекреативног туризма, који би могао постати значајан привредни потенцијал Општине, како са аспекта прилива нових средстава, тако и упослености локалног становништва.

У том смислу, блок 29 је идеалан за реализацију зоне спорта, рекреације и туризма. Постојеће фудбалско игралиште са пратећим садржајима (трибине, објекти и помоћни терени) ће свој просторни и функционални одраз наћи у блоку 44, који је

¹ Услови заштите природе за израду Плана детаљне регулације за блок 29 у Србобрану, број 03-50/2 од 21.04.2009. године

ГП-ом такође намењен за спорт и рекреацију, а чија детаљна урбанистичка разрада предстоји.

Планирана зона спорта, рекреације и туризма у блоку 29 је подељена на три функционалне подцелине, но како се не ради о јавном, већ о осталом грађевинском земљишту, ову поделу не треба схватити круто, јер је могуће преплитање различитих садржаја у свим подцелинама, као и померање граница подцелина унутар ове зоне, када се буду знали конкретни инвеститори планираних садржаја и њихови програмски захтеви.

Ове три подцелине су:

- спортско-рекреативни садржаји - спортски центар за тренинге, припреме, обуку и друге активности спортиста, рекреативаца, деце и омладине (олимпијски и рекреативни базени, вишенаменска спортска сала, терени за мале спортове, тениски терени и пратећи садржаји - свлачионице, купатила, сауна, соларијум, теретана и слично);
- рекреативно-туристички садржаји - аква парк за активни одмор, рекреацију и забаву широког спектра посетилаца (већи број најразноврснијих базена од великог олимпијског за пливаче, преко рекреативних базена са таласима, тобоганима, воденим топовима и сличним садржајима за разоноду, до топлих јакузи базена са термоминералном водом и брчкаваца за најмлађе; рекреативни терени за одбојку на трави или песку, куглање, стони тенис и слично; пратећи објекти – гардеробе, купатила, фитнес и аеробик центар, соларијум, теретана, кафе-бар и/или ресторан са летњом баштом и друго);
- угоститељско-туристички садржаји – разноврсни смештајно-угоститељски и продајни капацитети (хотел, ресторан са преноћиштем и летњом баштом, камп са бунгаловима, продавнице брзе хране, пецива, пића, сувенира и слично).

Зону спорта, рекреације и туризма треба опремити одговарајућом инфраструктуром (прилазне и интерне саобраћајнице, паркинзи и пешачке стазе и платои унутар комплекса, унутрашња водоводна, канализациона, електроенергетска, гасоводна и тт мрежа) и озеленити у пејзажном стилу, у складу са будућим концептом организације простора. Зеленило треба формирати од група декоративних садница, шибља и партерног зеленила, уз постављање адекватног вртног мобилијара.

Укупно, површине намењене зони спорта, рекреације и туризма обухватају око 9,28 ha. Највећи део ове површине чине планирани аква парк (око 5,0 ha), који ће се формирати у јужном делу блока и спортски центар (површине око 2,26 ha) у средишту блока. Преко зене заштитног и јавног зеленила спортско-рекреативни садржаји ће бити повезани са каналом ДТД Бечеј-Богојево и садржајима који се планирају на каналу и уз њега: плажа, туристички пристан, камп, површине за пикник, рекреативни терени, дечије игралиште и слично. Све ово ће употпунити угоститељско-туристички садржаји (површине око 2,02 ha), односно одговарајући смештајно-угоститељски и продајни капацитети намењени корисницима и посетиоцима аква парка и спортског центра, али и другим гостима.

Треба још једном рећи, да су планирани спортско-рекреативни и туристичко-угоститељски садржаји у блоку 29 намењени пре свега становницима Србобрана свих старосних група, затим корисницима из околних места, али и потенцијалним туристима из ширег региона.

6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Планом детаљне регулације за блок бр. 29 у Србобрану 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	
1.	Површине за јавне потребе	4,07	2,42	6,49	41,15
1.1.	Коридор сабирне улице	0,67	0,46	1,13	7,16
1.2.	Коридор приступне улице	—	0,39	0,39	2,47
1.3.	Шеталиште	—	0,23	0,23	1,46
1.4.	Водозахват - извориште	0,01	0,44	0,45	2,85
1.5.	Јавне зелене површине за одмор и рекреацију	—	0,90	0,90	5,71
1.6.	Заштитно зеленило – шума са трим стазом	2,66	—	2,66	16,87
1.7.	Обала канала ДТД Бечеј-Богојево	0,52	—	0,52	3,30
1.8.	Мелиоративни канал	0,21	—	0,21	1,33
2.	Остале површине-зона спорта, рекре. и туризма	1,70	7,58	9,28	58,85
2.1.	Спортско-рекреативни садржаји - спортски центар	1,24	1,02	2,26	14,33
2.2.	Рекреативно-туристички садржаји - аква парк	—	5,00	5,00	31,71
2.3.	Угоститељско-туристички садржаји	0,46	1,56	2,02	12,81
Укупно	Површина обухваћена Планом	5,77	10,00	15,77	100

7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Посредни излазак на ДП II реда бр. 22.1, (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Србобран – Нови Сад – Инђија – Стара Пазова – Нова Пазова) преко насељске мреже, положај самог комплекса у насељској мрежи (Пролетерска улица је сабирна насељска саобраћајница) и иницијални капацитети за спорт и рекреацију су елементи који овом простору дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој, посебно са аспекта путног-друмског транспорта.

На основу тога саобраћајни положај планираног спортско-рекреативног комплекса, може се окарактерисати као врло повољан.

Саобраћајно решење у оквиру обухвата Плана је конципирано тако да основу и главног апсорбера свих саобраћајних токова чини Пролетерска улица, као сабирна насељска саобраћајница, на коју се прикључују сви остали саджаји, а која има оптималан број прикључака на насељску мрежу.

У коридорима сабирне и приступне саобраћајнице (јавно грађевинско земљиште), реконструисаће се коловоз, са свим потребним елементима, који ће обезбедити безбедно и неометано кретање свих превозних средстава, која се очекују у овом простору, и уредити паркинг површине (са могућношћу полиномног коришћења), уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина.

Такође, у оквиру јавних површина – у коридорима сабирне и приступне насељске улице изградиће се саобраћајнице са одговарајућим елементима и површинама за кретање немоторних учесника у саобраћају (пешаци, бициклисти), као и одговарајуће раскрснице - прикључци, чиме се омогућује њихово безбедно и неометано кретање.

На осталом земљишту, у оквиру зоне спорта, рекреације и туризма, планира се комплетно саобраћајно опремање (изградња) са свим потребним саобраћајно-манипулативним и површинама за кретање колског и пешачко-бициклистичког саобраћаја.

Проблематика стационирања – оставке возила, која се очекује у оквиру спортско-туристичких садржаја на осталом грађевинском земљишту (аква парк, спортски центар) и у угоститељским комплексима (хотел, ресторан и др.), биће решавана нижим облицима планске документације (урбанистички пројекти), уз обавезно придржавања законске регулативе и стандарда, који дефинишу ту област.

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

На предметном простору, који је обухваћен овим Планом, налазе се постојеће инсталација насељског водовода и то у улицама Пролетерској и Ђорђа Зличића.

Сви новопланирани објекти ће се водом снабдевати прикључењем на насељски водоводни систем, а према условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа.

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 литара/секунди, што је уједно, количина потребна за димензионисање хидрантске мреже.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и мрежу за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). У складу са дугорочним решавањем снабдевања водом насеља Србобран, неопходна је реконструкција постојећег система подизањем капацитета изворишта, односно бушењем додатног броја бунара.

У обухвату Плана на кат. парц. бр. 5469, налази се резервно извориште, на којем се налазе два бунара који су укључени у насељски систем водоснабдевања. Око бунара и на простору резервисаном за извориште неопходно је успоставити зоне и појасеве санитарне заштите изворишта, а све у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта за водоснабдевање ("Службени гласник Републике Србије", број 92/2008).

Одвођење вода

Канализација отпадних вода није изведена у овом делу насеља, те се отпадне воде евакуишу путем непрописно изведених септичких јама, чиме се непосредно угрожава животне средина.

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 тиче воде из отворених и затворених базена у склопу аква парка, она ће се решавати посебним системом. Предвиђена је рецикулација пречишћене воде, с тим да се све отпадне воде, настале у том процесу, пре упуштања у насељску канализацију морају претходно пречистити кроз предtretман до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па ће тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном отпадном водом.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са кровова објеката, саобраћајница и осталих бетонских и поплочаних површина до реципијента. Атмосферске воде, у зависности од порекла, се могу упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент, 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 упустити у канале.

За атмосферске отпадне воде са зауљених и запрљаних површина, предвидети одговарајући третман на сепаратору уља и таложнику. Садржај уља у тертираној 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.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На делу простора у обухвату Плана постоји изграђена надземна електроенергетска 20kV и 0,4kV мрежа преко које је обезбеђено напајање електричном енергијом постојећих корисника.

За потребе напајања електричном енергијом будућих потрошача у обухвату Плана потребно је изградити нове МБТС трафостанице, 20/0,4 kV напонског преноса, снаге до 630 kVA (у власништву електродистрибуције) за напајање јавне расвете, садржаје на јавном земљишту и дела корисника простора мање снаге, испод 200kW максималне једновремене снаге на више блиских суседних површина (парцела). Потребан број таквих трафостаница зависиће од броја купаца електричне енергије са максималном једновременом снагом мањом од 200kW.

Напајање потрошача на осталом земљишту, чије потребе максималне једновремене снаге буду прелазиле 200kW вршиће се из трафостаница које ће се градити на парцелама корисника за потребе једног корисника, тј. у власништву трећег лица. За напајање нових трафостаница, 20 kV мрежу обезбедити подземним каблом, по условима надлежне Електродистрибуције у Новом Саду. Од трафостаница вршиће се развод нисконапонским кабловским водовима до планираних потрошача.

Постојећу надземну средњенапонску мрежу дистрибутивног електроенергетског система на простору у обухвату Плана је потребно демонтирати (део постојећег 10kV извода "Србобран 1" и постојећу надземну нисконапонску мрежу у Пролетерској улици и Улици Ђорђа Зличића). Уместо демонтиране надземне мреже изградиће се одговарајућа подземна мрежа: средњенапонска мрежа, која ће повезати нове и постојеће трафостанице са постојећом средњенапонском мрежом, као и нисконапонска мрежа са потребним бројем слободностојећих кабловских прикључних кутија за постојеће и нове купце електричне енергије.

Прикључење потрошача вршиће се подземним кабловима. Светилке јавне расвете поставиће се на стубове поред саобраћајница.

С обзиром на непознавање тачног броја купаца и потребне једновремене максималне снаге по купцу, електроенергетска мрежа и објекти трафостаница ће се градити у складу са плановима развоја надлежне електродистрибуције и захтевима купаца.

7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На предметном простору постоје инсталације и објекти за дистрибуцију гаса који су у власништву ЈКП "Градитељ" из Србобрана. Прикључење планираних потошача ће се извести на постојећу дистрибутивну гасну мрежу у Пролетерској улици. Тачан начин прикључења биће дефинисан када буду упућени конкретни захтеви за прикључење са са потребним количинама гаса.

7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухвата Плана постоји изграђена подземна приступна телекомуникациона мрежа и надземна разводна телекомуникациона мрежа за потребе постојећих корисника. 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.

За омогућавање фиксне телефоније, широкопојасних сервиса и брзог приступа интернету, од постојеће телефонске централе у насељу потребно је изградити приводни оптички кабл до објекта УПС (МСАН) на јавној површини. Потребно је обезбедити око 50 директних телефонских прикључака. Телекомуникациону мрежу у потпуности треба каблирати.

У уличним коридорима, уз саобраћајнице, потребно је положити одговарајуће цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова. 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.

Телекомуникациона мрежа ће се градити у складу са потребама и плановима развоја надлежног предузећа за телекомуникације.

8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације дефинисане су нове регулационе линије уличних коридора и шеталишта, канала и обале канала, водозахвата, јавних зелених површина и заштитног зеленила.

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама (приказано у графичком прилогу бр. 5).

Списак координата новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	405650.46	5044779.63	11	405384.64	5044432.13
2	405661.64	5044709.57	12	405611.75	5044484.75
3	405700.92	5044663.36	13	405590.47	5044490.24
4	405708.97	5044653.88	14	405585.27	5044468.86
5	405681.93	5044662.07	15	405606.57	5044463.37
6	405731.04	5044601.34	16	405611.40	5044462.19
7	405625.60	5044593.28	17	405628.41	5044532.05
8	405585.08	5044603.97	18	405647.12	5044527.48
9	405402.82	5044626.39	19	405668.75	5044522.20
10	405364.72	5044434.38	20	405710.75	5044511.97

8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом се налази на релативно ниском и равном терену, чије су надморске висине од 78,46 до 81,38 m апсолутне надморске висине. Терен пада према северу и истоку, тј. према Великом каналу.

Планом нивелације дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница (0,06 – 0,39%).

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 1–21 на следећи начин (погледати графички приказ бр. 5):

Постојећа парцела	Парцеле настале деобом	Постојећа парцела	Парцеле настале деобом
5473	1,2,3	5879	13,14
5472	4,5,6,7	5815/32	15,16,17
5466	8,9,	5470	18,19
5467	10,11,12	5469	20,21

План препарцелације

Од парцела насталих парцелацијом (деобом), препарцелацијом се образују нове грађевинске парцеле А-И јавног грађевинског земљишта, као и парцеле осталог грађевинског земљишта (графички приказ бр. 5).

Парцеле јавног грађевинског земљишта

Нове парцеле	Од парцеле	
	постојеће	настале деобом
А	5468	13
Б		16
В		2,5,8,12
Г	5891	
Д	5893,5895	
Ђ		19,20
Е		1
Ж		3
З		6
И		11

Нове парцеле	Површина (m ²)	Намена парцела
А	11341	саобраћајница
Б	3928	саобраћајница
В	2826	шеталиште
Г	2106	канал
Д	5240	обала канала
Ђ	4452	водозахват
Е	531	заштитно зеленило
Ж	25763	заштитно зеленило
З	6447	јавне зелене површине
И	2515	јавне зелене површине

Парцеле осталог грађевинског земљишта

На осталом грађевинском земљишту у обухвату Плана ће се од постојећих парцела и парцела добијених парцелацијом, по потреби, урбанистичким пројектима образовати парцеле спортско–рекреативних, рекреативно–туристичких и угоститељско–туристички садржаја, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Како би се обезбедила заштита животне средине предметног подручја неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта, те је у наведеном контексту предвиђено:

- снабдевање водом за пиће и санитарне потребе адекватног квалитета, путем насељског водоводног система;

- посебно одвођење сувишне атмосферске воде и посебно фекалне отпадне воде изградњом сепаратног канализационог система;
- гасификацијом овог дела насеља заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења;
- у контексту заштите земљишта од потенцијалног загађења, комунални отпад ће се одлагати у одговарајуће контејнере, а потом транспортовати од стране надлежног комуналног предузећа;
- реализацијом плана озелењавања, унапредиће се микроклиматски и санитарно-хигијенски услови овог дела насеља и обезбедити заштита обале и канала.

Решења постојеће и планиране инфраструктуре потребно је усагласити са актуелним прописима у циљу заштите ваздуха, воде и земљишта.

У контексту заштите земљишта и животне средине уопште, са комуналним отпадом потребно је поступати у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/2009), као и осталом актуелном законском регулативом која се односи на конкретну област.

За објекте, који ће бити лоцирани на простору обухвата 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", број 135/04 и 36/09), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/2005), и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08).

9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На простору обухвата Плана нема заштићених природних добара, али канал ДТД Бечеј-Богојево, као еколошки коридор од регионалног значаја, представља станиште многих природних реткости (водоземци, гмизавци, ситни сисари и птице). Природне реткости су заштићене Уредбом о заштити природних реткости ("Службени гласник РС", бр. 50/93).

На основу Закона о заштити животне средине, потребно је очувати станишта дивљих биљних и животињских врста и биодиверзитет простора. На ово обавезују и Конвенција о очувању дивље флоре и фауне и Конвенција о биолошкој разноврсности. На основу Конвенције о биолошкој разноврсности потребно је спречити ширење и предузети мере за уништавање инвазивних врста.

Мере за заштиту еколошког коридора канала ДТД Бечеј-Богојево у појасу ширине 50m од обале канала (зона непосредног утицаја на водоток) су:

- задржати постојећу вегетацију и очувати њен континуитет,
- забранити коришћење инвазивних врсте за озелењавање,
- планиране објекте лоцирати на најмање 50 m од обале (на мин. 20 m од обале се могу лоцирати објекти везани за активности на води, паркинг простори и спортски терени који захтевају изградњу, поплочавање и осветљење, а на мин. 15 m од обале се могу лоцирати дечја игралишта, уређене зелене површине са клупама и спортски терени који не захтевају вештачку подлогу и осветљење, уз формирање заштитног зеленила између изграђених површина и обалног појаса водотока),
- уз обалу оставити појас за одржавање канала према условима водопривреде,
- сачувати природне обале канала, чији нагиб не може да пређе 45%,
- поплочавање обале свести на најмању меру,

- осветљење обале техничким решењима прилагодити заштити еколошког коридора (смањење интензитета светлости и др.) и
- забранити упуштање непречишћених отпадних вода у канал и одлагање отпада на његове обале.

9.3. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

Уколико се у току земљаних и других грађевинских радова наиђе на материјалне остатке за које се претпостави да могу имати својство културног добра, извођач радова и инвеститор су дужни да о томе обавесте надлежну установу - Покрајински завод за заштиту споменика културе у Новом Саду и да предузму све мере како се добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

9.4. 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, испуљују 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:

- Сабирна саобраћајница ----- 1 300 000 дин.
- Приступна саобраћајница ----- 500 000 дин.
- Пешачко-бициклическе површине ----- 12 100 000 дин.

Укупно ----- 13 900 000 дин.

Водопривредна инфраструктура

Процена потребних средстава за изградњу водопривредне инфраструктуре обухвата:

- Водовод ----- 3 000 000 дин.
- Фекална канализација ----- 7 000 000 дин.
- Кишна канализација ----- 4 000 000 дин.

Укупно ----- 14 000 000 дин.

Електроенергетска инфраструктура

У склопу електроенергетске инфраструктуре предвиђена су следећа улагања:

- МБТС 20/0,4 kV 630 kVA ----- 5 600 000 дин.
- 20 kV кабл ----- 6 600 000 дин.
- НН мрежа и јавна расвета ----- 5 500 000 дин.

Укупно ----- 17 700 000 дин.

Гасоводна инфраструктура

На предметном простору, нису предвиђена улагања у гасоводну инфраструктуру. (Задржава се постојећа гасоводна инфраструктура, до конкретних захтева за евентуалним проширењем капацитета постојеће дистрибутивне мреже).

Телекомуникациона инфраструктура

Изградња планиране ТТ инфраструктуре коштаће

око ----- 3 000 000 дин.

Јавне зелене површине

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

- заштитно зеленило ----- 7 500 000 дин.
- јавне зелене површине за одмор и рекреацију --- 7 200 000 дин.
- улично зеленило ----- 2 000 000 дин.

Укупно ----- 16 700 000 дин.

Укупна средства потребна за уређење јавног грађевинског земљишта

Саобраћајна инфраструктура ----- 13 900 000 дин.
Водопривредна инфраструктура ----- 14 000 000 дин.
Електроенергетска инфраструктура ----- 17 700 000 дин.
Телекомуникациона инфраструктура ----- 3 000 000 дин.
Јавне зелене површине ----- 16 700 000 дин.

Укупно ----- 65 300 000 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:

- закупнине за грађевинско земљиште
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта.

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 планираног јавног од осталог грађевинског земљишта,
- спровођење препарцелације дате овим Планом у катастарском оперативу,
- издавање извода из Плана, ради уређења и изградње на јавном грађевинском земљишту,
- израда урбанистичких пројеката за парцелацију/препарцелацију и за изградњу (за све нове садржаје) на осталом грађевинском земљишту,
- израда пројектно-техничке документације за објекте и инфраструктуру и пројекта уређења зелених површина,
- прибављање одобрења за изградњу.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ

1.1. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

У правилима уређења дефинисане су регулација и препарцелација за 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

- Обавезна је израда главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби важеће законске и техничке регулативе, која ову област уређује.
- Сабирну саобраћајницу реконструисати у постојећем коридору (Пролетерска улица), са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 6,0 m и осталим припадајућим елементима.
- Приступну саобраћајницу реконструисати у дефинисаном коридору (Улица Ђорђа Зличића), са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 5,5 m и осталим припадајућим елементима.
- Колске прилазе у појединачне садржаје и комплексе обезбедити у одговарајућој ширини (мин. 3,5 m), уз прибављену сагласност јавне комуналне организације задужене за насељске саобраћајнице.
- Пешачке стазе (у оквиру сабирне саобраћајнице) извести од савремене конструкције (асфалт, бетон или бетонске-бехатон плоче) са ширином од 2,0 m.
- Пешачке стазе (у оквиру приступне саобраћајнице) извести од савремене конструкције (асфалт, бетон или бетонске-бехатон плоче) са ширином од 1,5 m.
- Бициклистичке стазе (у оквиру сабирне саобраћајнице) извести од асфалта или бетонских-бехатон плоча са ширином од 1,0 m.
- Одводњавање са коловозних површина решавати путем попречних и подужних падова до сливника и даље до реципијента.
- Карактеристични елементи попречног профила сабирне и приступне саобраћајнице дати су у графичком прилогу бр 6.

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 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 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 $\varnothing 200$ 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

- Дистрибутивне трафостанице у уличном коридору и другим јавним површинама градити као монтажно бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- За бјекат трафостанице обезбедити минималну површину од 5,0mх6,0m.
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m.
- Средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана 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.
- Кабловске прикључне кутије, за прикључење купаца на електричну енергију поставити у уличним коридорима.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објеката и 1,0 m 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 10 kV, односно 1,0 m 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.

- Светиљке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40,0 m и ван колских прилаза објектима.
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.

Гасоводна инфраструктура

- Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.
- За укрштања и паралелна вођења са гасоводом средњег притиска, поштовати услове предвиђене Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних горива („Сл. Лист СФРЈ" бр. 64/73).
- Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска:
 - у зеленим површинама и тротоарима је 0,8 m. Изузетно дубина укопавања може бити минимално 0,6 m, али на деоницама краћим од 50 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења
 - при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3 m
 - при укрштању са улицама је 1,3 m.
- Када се гасовод средњег притиска води паралелно са путевима нижег или вишег реда, његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5 m.
- Удаљеност укопаног гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, мора бити толико да не угрожава стабилност стуба, али не мање од 0,5 m слободног размака, односно, у складу са условима надлежног предузећа за инфраструктуру.
- Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска од ближе ивице темеља објекта је:
 - 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar
 - 3,0 m за гасоводе притиска од 7-13 bar
- Дата растојања могу бити и мања, али не мања од 0,5 m за гасоводе од 2-4 bar и 1,0 m за гасоводе од 7-13 bar, ако се гасовод полаже у заштитну цев и ако се тиме не нарушава стабилност објекта.
- Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим подземним инсталацијама је:

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
гасовод	0,5	0,3
водовод	0,5	0,3
вреловод или топловод	0,7	0,3
канализација од бетон. цеви	0,7	0,3
ПТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони каблови	0,5	0,3
висконапонски водови	0,5	0,5
нисконапонски водови	0,5	0,3
Вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	НЕ
Шахтови	0,3	НЕ

- При укрштању гасовода са путевима и улицама крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта минимално 1,0 m са сваке стране. Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени. Заштитне цеви краће од 20,0 m

морају имати једну одзрачну цев DN 50, а цеви дуже од 20,0 m две одзрачне цеви DN 50, постављене на крајевима заштитне цеви. Одзрачне цеви се изводе на површини земље у виду надземне луле висине 2,0 m.

- Називна величина заштитне цеви мора бити таква да је размак између спољашње ивице заштитне цеви најмање 50 mm. Дебљина зида се одређује прорачуном.
- Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90°.
- Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска при укрштању са железничком пругом и индустријским колосеком износи 1,5 m рачунајући од горње ивице праге и 1,0 m испод пратећег пружног јарка. Није дозвољено укрштање са прагом испод скретница.
- Мернорегулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима. Растојања од других објеката су:

	Улазни притисак од 7 bara	Улазни притисак од 7 до 13 bara
до зграда и других објеката	10 m	15 m
до железничких пруга	10 m	15 m
до пута (од ивица)	5 m	8 m
до надземних електричних водова	1,5 висина стуба	

- Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом оградe. Удаљеност оградe од спољних зидова МРС мора бити 3,0 m. Ограда мора бити висока најмање 2,0 m.
- Мерно-регулациону станицу предвидети на основу потребне количине гаса будућих тарифних купаца, који ће изградити објекте у радној зони, у складу са прописима и стандардима за ту врсту објеката.
- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити најмање 0,2 m.
- При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при при вођењу гасовода поред темеља обеката 1,0 m. Светлим растојањем сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви и подземних објеката.
- Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен.
- У близини гасовода ископ вршити ручно, уз максималан опрез и све мере предострожности.
- Пројектну документацију која се односи на инсталацију гаса, укрштања или паралелна вођења са истом, потребно је доставити ЈКП „Градитељ“-у на сагласност.

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 0,8 m, односно 1,0 m (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 изолирају 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 којој не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, јавор, 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.

Општа правила уређења за зелене површине у уличним коридорима

- Обавезна је израда главних пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- Дрвеће и шибље садити на удаљености од одређених инсталација и то:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m 1,5 m	
Канализације		
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1 m	
Гасовода	1,5 m	

- Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

1.2. ШЕТАЛИШТЕ

У коридору шеталишта извести пешачку стазу ширине мин. 3,0m, од пригодног материјала. Изградња стазе – шеталишта, хортикултурно уређење и опремање овог простора вртним мобилијаром (клубе, корпе за отпатке, светиљке и сл.) мора бити изведено уз претходно прибављене услове и сагласност надлежног водопривредног предузећа и установе за заштиту природе (еколошки коридор канала ДТД).

1.3. ВОДОЗАХВАТ-ИЗВОРИШТЕ

У циљу заштите воде за пиће од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава, која могу трајно утицати на здравствену исправност воде за пиће и издашност изворишта, неопходна је израда елабората којим се одређују зоне и појасеви санитарне заштите изворишта, у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објекта за снабдевање водом за пиће ("Сл. Гласник СРС", број 33/78).

Зоне и појасеви санитарне заштите и њихова површина, одређују се на основу документације о врсти издашности изворишта, врсти објекта, начину захвата воде, санитарно-техничком уређењу тла, структури, конфигурацији, хидрогеолошким и другим својствима земљишта.

Што се тиче објекта за снабдевање водом, а који су лоцирани на територији насеља (резервоари, црпне станице, водоторњеви), за њих је такође неопходно дефинисати режиме коришћења и одржавања у смислу горе наведеног Правилника.

Зона непосредне заштите која се одређује око резервоара, црпних станица, инсталација за поправак квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоко бушених бунара, обухвата најмање 10m од објекта. У зони непосредне заштите дозвољен је приступ лицима запосленим у водоводу, која су под здравственим надзором. Ова зона се може користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида, хербицида чија употреба може загадити воду.

Појас заштите се успоставља око главних цевовода и износи са сваке стране по 2,5m. У појасу заштите није дозвољена изградња објекта, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

1.4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ

Простор за дечије игралиште опремити справама за игру деце од природних материјала, а поставити их на травној подлози или подлози од плочастих застора (клацкалице, љуљашке, тобогани, пењалице и др.).

Справе за рекреацију од природних материјала (стуб за истезање, вратило, разбој, карике, тараба, коса клупа, тарзанка, степ-облице и др.) поставити на травној подлози, а плажу комунално опремити (прилаз плажи, туш, тоалет, чесма и свлачионица).

Парковски простор треба мрежом парковских стаза повезати са шеталиштем, озеленети аутохтоним садницама и опремити вртним мобилијаром - клупе, корпе за отпатке, надстрешнице, канделабри.

Зелене површине треба да чини вегетација аутохтоног порекла. На свим слободним површинама формирати травњак, заснован од смеше трава, отпоран на гажење.

Минимум 70% јавних зелених површина за одмор и рекреацију треба да је под зеленилом.

Општа правила уређења за јавне зелене површине

- Обавезна је израда главних пројеката озелењавања за јавне зелене површине за одмор и рекреацију, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- Дрвеће и шибље садити на удаљености од одређених инсталација и то:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
	1,5 m	
Канализације		
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1 m	
Гасовода	1,5 m	

- Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

1.5. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Заштитно зеленило, у виду шуме на обали канала, чини део шире целине - зоне спорта, рекреације и угоститељства, уз стварање услова за масовне активности, миран одмор и шетњу.

На површинама планираним за заштитно зеленило потребно је очувати аутохтону вегетацију и допунити је садницама врбе, тополе, јасена и храста (према условима Завода за заштиту природе Србије), а на површини шуме формирати природни травњак.

Ради стварања услова за рекреацију, предвиђено је формирање трим стазе (без тврдог застора), стазе за котуралке, површине за пикник и слично, а простор шуме (заштитног зеленила) треба опремити прикладним вртним мобилијаром од природних материјала (дрво, трска...). У зони заштитног зеленила могу се поставити клупе за седење, корпе за отпатке, надстрешнице, места за логорске ватре, кућице за птице и слични садржаји.

Општа правила уређења за заштитно зеленило

- Обавезна је израда главног пројекта озелењавања за заштитно зеленило, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- Дрвеће и шибље садити на удаљености од одређених инсталација и то:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
	1,5 m	
Канализације		
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1 m	
Гасовода	1,5 m	

- Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

1.6. ОБАЛА КАНАЛА БЕЧЕЈ-БОГОЈЕВО

На обали канала ДТД Бечеј-Богојево могу бити изграђени само објекти чија је намена везана за воду (плажа, пристан за чамце и сл.) и то у складу са водопривредним условима.

Како је канал ДТД Бечеј-Богојево еколошки коридор од регионалног значаја, а обала канала се налази у зони (од 50m) непосредног утицаја на водоток, за изградњу и уређење било каквих садржаја на обали канала треба прибавити и сагласност Завода за заштиту природе Србије, Радне јединице у Новом Саду.

1.7. МЕЛИОРАТИВНИ КАНАЛ

У зони мелиоративног канала обухваћеног Планом услов је да се у појасу ширине 7,0 m од ивице канала не могу градити објекти, постављати ограде, садити трајне засаде и слично, ради обезбеђивања радно инспекцијске стазе. У овом појасу се морају предвидети испусти за атмосферске воде, који ће се укопати на минимум 1,0m испод површине, како би се осигурао континуитет радне стазе за пролаз.

У канал је забрањено испуштати било какве непречишћене отпадне воде, изузев условно чистих атмосферских вода. Све друге отпадне воде које се уливају у мелиоративни канал морају бити пречишћене у складу са важећом законском регулативом која ову област регулише.

Поред канала треба садити меке лишћаре (топола, врба и слично) у складу са водопривредним условима.

Изградња саобраћајних и сличних објеката (прелази преко канала, изградња приступних саобраћајница, итд), као и полагање инфраструктуре на каналском земљишту, који не захтевају промену регулације, вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног водопривредног предузећа (Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине" - Нови Сад).

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА

а) Намена и врста објеката

Главни објекти: спортско-рекреативни објекти (олимпијски и рекреативни затворени и отворени базени, базени са таласима, тобоганима, воденим топовима и сличним садржајима за разоноду, топли базени са термоминералном водом, јакузи базени,

брчавци за најмлађе, вишенаменске спортске сале, терени за мале спортове, тениски терени, рекреативни терени за одбојку на трави или песку, сале/отворени простори за куглање и стони тенис, гардеробе и свлачионице, купатила, сауне, теретане и сл.), туристичко-угоститељски објекти за пружање услуге исхране и/или смештаја (хотели, ресторани/са преноћиштем, кафићи, пицерије, посластичарнице, летње баште, бунгалови) и пословно-услужни објекти (туристичке агенције, продавнице брзе хране, пецива, пића и сувенира, фризерски и педикир салони, соларијуми и сл.) и у комбинацијама.

Пратећи објекти: помоћни објекти, портирнице, гараже, оставе, надстрешнице, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, котларнице, бунари, ограде и сл.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони спорта, рекреације и туризма мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености, при чему поједини комплекси (аква парк, спортски центар и др.) могу бити на једној или више грађевинских парцела.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 2000m², са ширином уличног фронта од минимално 40,0m.

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

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 5,0m, а у односу на границу суседне парцеле за 3,0m (а изузетно 1,0m), 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.

г) Урбанистички показатељи

Максималан дозвољен степен искоришћености земљишта на грађевинској парцели у овој зони је 50%.

Максималан дозвољен индекс изграђености је 1,0.

д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- хотел: макс. П+2+Пк
- сви остали главни објекти: макс. П+1
- пратећи/помоћни објекти: П.

ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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 низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити, ако су задовољени функционални услови и услови противпожарне заштите.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажно-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0mX6,0m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Парцеле, односно комплекси, могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0m, с тим да ограде на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација зелене живе и транспарентне ограде. 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 преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, 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 појединих парцела, функционалних целина и комплекса извести у зависности од врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,0m, 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 димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила, и уредити га 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. 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, докати, 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,
- шахтови 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 улици и 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 задуженог за насељске саобраћајнице, минималне ширине 3,5 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објекта 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. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објекта на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Отпадне воде из базена, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објекта на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче.

Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или у оквиру објекта за рад на 20 kV напонском нивоу. Трафостанице градити унутар парцеле купца, а минимална удаљеност од других објекта треба да буде 3,0 m.

Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Прикључење ће се вршити из кабловских прикључних кутија постављених на јавној површини или директно на фасаду објекта, за објекте чија се грађевинска линија поклапа са регулационом (када се предња грађевинска линија поклапа са регулационом линијом).

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.

Подземну телекомуникациону мрежу унутар парцеле корисника градити по условима грађења подземне телекомуникационе мреже на јавном земљишту.

ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената).

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина (спортски центар, аква парк, хотелски комплекс и др.), буду међусобно усаглашени, тако да уз одговарајуће партерно решење (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну амбијенталну целину.

к) Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Реконструкција постојећих објеката, који се могу задржати и уклопити у планиране садржаје, ће се вршити у складу са правилима грађења - намена, спратност, обликовање и сви др. урбанистички показатељи, који су већ дати овим планом за изградњу објеката у овој зони.

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.

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).

Спортско-рекреативни, угоститељски 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 и функционисање 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.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. У технолошком процесу рада аква парка (систем затворених и отворених базена) предвиђена је рецикулација пречишћене воде, с тим да све отпадне воде настале у том процесу се пре упуштања у насељску канализацију морају пречистити до дозвољеног хемијског састава.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, поплочаних и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију.

љ) Услови за озелењавање

У склопу зоне спорта, рекреације и туризма формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела појединих садржаја (као што су: аква парк, спортски центар, комплекс хотела, итд.), 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 површинама за аква парк и спортски центар мора се обезбедити минимално 50%, а на површинама за угоститељско-туристичке садржаје обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

3. ЗОНА СА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ГРАЂЕЊА

3.1. ЕКОЛОШКИ КОРИДОР КАНАЛА ДТД БЕЧЕЈ-БОГОЈЕВО

Канал ДТД Бечеј-Богојево представља еколошки коридор од регионалног значаја. Уређење и изградња било каквих објеката на самој води, односно на обали канала, као и у појасу ширине 50 m од обале канала (зона непосредног утицаја на водоток), могу се вршити искључиво у складу са водопривредним условима и условима Завода за заштиту природе Србије, Радне јединице у Новом Саду.

4. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације за блок бр. 29 у Србобрану је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у архиви Скупштине општине.

Три примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и три примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење Плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад.

Један примерак донетог Плана у дигиталном облику чува се у министарству надлежном за послове урбанизма и просторног планирања.

План детаљне регулације за блок бр. 29 у Србобрану ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Србобран".

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Србобран
Скупштина општине Србобран