



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ СРБОБРАН

Година XLII

Србобран, 17.09.2009.

Број: 7.

Издаји по потреби

97.

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: 5/08 и члана 83. Пословника Скупштине општине Србобран („Службени лист општине Србобран“, број: 5/08), Скупштина општине Србобран, уз прибављено мишљење Комисије за планове, на 8. седници одржаној 17.09.2009. године, донела је

О Д Л У К У О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА блок 1 и део блока 32 у Србобрану

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације дела зоне централних садржаја – блок 1 и део блока 32 у Србобрану (у даљем тексту: План) који је израђен од стране ЈП „Дирекција за урбанизам и изградњу Општине Србобран“ Србобран, Карађорђева бр. 1, под бројем Е-471-04/09.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуално део садржи:

УВОД

1. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- 1.1. Опис границе обухвата плана
- 1.2. Подела грађевинског земљишта
 - 1.2.1. План парцелације и препарцелације
 - Постојећа парцелација
 - Прва фаза парцелација
 - Друга фаза препарцелације
 - 1.2.2. Јавно грађевинско земљиште
 - 1.2.3. Остало грађевинско земљиште

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 2.1. Подела на зоне и просторне целине, њихове карактеристике и функционална организација
 - 2.1.1. Јавно грађевинско земљиште
 - Улични коридори – јавне површине
 - 2.1.2. Комплекс зелене пијаце са супермаркетом
 - Супермаркет са пратећим садржајем
 - 2.1.3. Школски комплекс
 - Основна школа „Вук Караџић“
 - Гимназија „Светозар Милетић“
 - Спортска хала
 - Спортско рекреативни садржаји – отворени спортски терени
 - 2.1.4. Зона централне функције
 - Хотел „Елан“
 - 2.1.5. Зона спортско-рекреативних и туристичких садржаја
 - 2.1.6. Комплекс топлане
 - 2.1.7. Зона мешовитог становања
 - 2.1.8. Зона амбијенталне целине
- 2.2. Биланс површина
 - Постојећи биланс површина
 - Планирани биланс површина
- 2.3. План регулације и нивелације
 - План регулације
 - План нивелације
- 2.4. Планиране трасе и коридори саобраћајне инфраструктуре и мреже јавне комуналне инфраструктуре
 - 2.4.1. Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре
 - Мирујући саобраћај
 - 2.4.2. Планиране трасе и коридори водопривредне инфраструктуре
 - Водоводна инсталација
 - Атмосферска канализација
 - Фекална канализација

- 2.4.3. Планиране трасе и коридори електроенергетске инфраструктуре
- 2.4.4. Планиране трасе и коридори термоенерг. инфраструктуре
- 2.4.5. Планиране трасе и коридори телекомуникационе инфраструктуре
- 2.5. Уређење зелених површина
 - Улично зеленило
 - Зеленило око јавних објеката
 - Заштитно зеленило
- 2.6. Услови и мере заштите животне средине
 - Заштита воде
 - Заштита земљишта
 - Заштита ваздуха
 - Заштита од буке
- 2.7. Услови и мере заштите непокретних културних добара
- 2.8. Услови за уређење простора за одбрану и заштиту од елементарних непогода и других већих опасности

ПРАВИЛА ГРАДЊА

- 3.1. Правила уређења јавних површина и изградња објеката јавне инфраструктуре
 - Улични коридори
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Гасоводна инфраструктура
 - Телекомуникациона инфраструктура
 - Улично зеленило
 - Заштитни појас канала
 - 3.2. Правила за изградњу објеката по зонама
 - 3.2.1. Комплекс зелене пијаце са супермаркетом
 - 3.2.2. Школски комплекс
 - 3.2.3. Зона централне функције
 - 3.2.4. Зона спортско-рекреативних и туристичких садржаја
 - 3.2.5. Зона мешовитог становања
 - 3.2.6. Зона амбијенталне целине
 - 3.3. Заштита суседних објеката
 - 3.4. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру
 - Саобраћајна инфраструктура
 - Водопривредна инфраструктура
 - Електроенергетска инфраструктура
 - Термоенергетска инфраструктура
 - Телекомуникациона инфраструктура
 - 3.5. Услови за образовање грађевинске парцеле
 - 3.6. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта
 - 3.7. Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката
 - 3.8. Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове
- 4. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА**
- 5. ПРИМЕНА ПЛАНА**
- ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

Ред. бр.	Назив графичког приказа	Размера
01	Извод из „ГП Србобрана“. План намене површина	
02	Катастарско-топографска подлога са границама обухвата План	1:1000
03	План парцелације I фаза	1:1000
04	План препарцелације II фаза	1:1000
05	Функционална организација простора (подела на зоне) са планом јавног грађевинског земљишта и условима заштите	1:1000
06	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом	1:1000
07	План електро и ТТ инфраструктуре	1:1000
08	План водопривредне инфраструктуре	1:1000
09	План електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	1:1000
10	План гасоводне и термотехничке инфраструктуре	1:1000

Текстуални и графички део Просторног плана су увезани и заједно чине целину.

Члан 3.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.

План је израђен у 5 (пет) примерака у аналогни и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува 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 чува се у ЈП „Дирекција за урбанизам и изградњу Општине Србобран“ Србобран.

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

Члан 4.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Србобран“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН

Број: 350-22/2009-I

Дана: 17.09.2009. године

ПРЕДСЕДНИК

СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ СРБОБРАН

Бергел Ласло, с.р.

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА СРБОБРАН**

Председник Скупштине Општине : Ласло Бергел

Број : 350-22/2009-I

Дана : 17.09.2009.g.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА
Блок 1 и део блока 32
У СРБОБРАНУ**

ЈП „Дирекција за урбанизам и изградњу Општине Србобран“, Карађорђева 1, Србобран

Број: Е-471-04/09

Одговорни урбаниста:

Директор :

Предраг Пајић дипл. инж. арх.

Нада Нађ дипл. инж. пољ.

С Р Б О Б Р А Н – Септембар 2009. год.

Назив документа: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА (блок 1 и део блока 32) У СРБОБРАНУ

Наручилац: ОПШТИНА СРБОБРАН

Инвеститор: ОПШТИНА СРБОБРАН

Израђивач плана: ЈП „Дирекција за урбанизам и изградњу општине Србобран“, Карађорђева 1, Србобран

Број предмета: Е-471-04/09

Директор: Нада Нађ дипл. инж. пољ.

Одговорни урбаниста: Предраг Пајић дипл. инж. арх.

Стручни тим: Татјана Радишић грађ. тех.
Божидар Вујичић геомемер
Деже Немец дипл. инж. ел.
Маја Николић правник

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТИ ДЕО :

1. Регистрација предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте

А / ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА :

1. Увод	1
1. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	2
1.1. Опис границе обухвата плана	2
1.2. Подела грађевинског земљишта	5
1.2.1. План парцелације и препарцелације	6
- Постојећа парцелација	6
- Прва фаза парцелација	9
- Друга фаза препарцелације	9
1.2.2. Јавно грађевинско земљиште	13
1.2.3. Остало грађевинско земљиште	14
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	14
2.1. Подела на зоне и просторне целине, њихове карактеристике и функционална организација	14
2.1.1. Јавно грађевинско земљиште	15
- Улични коридори – јавне површине	15
2.1.2. Комплекс зелене пијаце са супермаркетом	16
- Супермаркет са пратећим садржајем	17
2.1.3. Школски комплекс	17
- Основна школа „Вук Караџић	17
- Гимназија „Светозар Милетић	17
- Спортска хала	17
- Спортско рекреативни садржаји – отворени спортски терени	18
2.1.4. Зона централне функције	18
- Хотел „Елан“	18
2.1.5. Зона спортско-рекреативних и туристичких садржаја	19
2.1.6. Комплекс топлане	20
2.1.7. Зона мешовитог становања	20
2.1.8. Зона амбијенталне целине	21
2.2. Биланс површина	21
- Постојећи биланс површина	22
- Планирани биланс површина	22
2.3. План регулације и нивелације	23
- План регулације	23
- План нивелације	23
2.4. Планиране трасе и коридори саобраћајне инфраструктуре и мреже јавне комуналне инфраструктуре	23
2.4.1. Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре	23
- Мирујући саобраћај	24
2.4.2. Планиране трасе и коридори водопривредне инфраструктуре	24
- Водоводна инсталација	25
- Атмосферска канализација	25
- Фекална канализација	25
2.4.3. Планиране трасе и коридори електроенергетске инфраструктуре	26
2.4.4. Планиране трасе и коридори термоенерг. инфраструктуре	26
2.4.5. Планиране трасе и коридори телекомуникационе Инфраструктуре	27
2.5. Уређење зелених површина	27
- Улично зеленило	28
- Зеленило око јавних објеката	28
- Заштитно зеленило	29
2.6. Услови и мере заштите животне средине	29
- Заштита воде	30
- Заштита земљишта	31
- Заштита ваздуха	31
- Заштита од буке	31
2.7. Услови и мере заштите непокетних културних добара	32
2.8. Услови за уређење простора за одбрану и заштиту од елементарних	

непогода и других већих опасности	32
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	33
3.1. Правила уређења јавних површина и изградња објеката јавне инфраструктуре	33
- Улични коридори	34
- Саобраћајна инфраструктура	34
- Водопривредна инфраструктура	35
- Електроенергетска инфраструктура	36
- Гасоводна инфраструктура	36
- Телекомуникациона инфраструктура	38
- Улично зеленило	39
- Заштитни појас канала	40
3.2. Правила за изградњу објеката по зонама	40
3.2.1. Комплекс зелене пијаце са супермаркетом	40
3.2.2. Школски комплекс	42
3.2.3. Зона централне функције	42
3.2.4. Зона спортско-рекреативних и туристичких садржаја	43
3.2.5. Зона мешовитог становања	43
3.2.6. Зона амбијенталне целине	45
3.3. Заштита суседних објеката	47
3.4. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру	48
- Собраћајна инфраструктура	48
- Водопривредна инфраструктура	48
- Електроенергетска инфраструктура	48
- Термоенергетска инфраструктура	49
- Телекомуникациона инфраструктура	49
3.5. Услови за образовање грађевинске парцеле	49
3.6. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта	50
3.7. Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката	50
3.8. Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове	51
4. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА	52
5. ПРИМЕНА ПЛАНА	54

Б / ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

01		
01	. Извод из „ГП Србобрана“: План намене површина	
02	Катастарско-топографска подлога са границама обухвата Плана	P = 1 : 1000
03	План парцелације I фаза	P = 1 : 1000
04	План препарцелације II фаза	P = 1 : 1000
05	Функционална организација простора (подела на зоне) са планом јавног грађевинског земљишта и условима заштите	P = 1 : 1000
06	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом	P = 1 : 1000
07	План електро и ТТ инфраструктуре	P = 1 : 1000
08	План водопривредне инфраструктуре	P = 1 : 1000
09	План електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре	P = 1 : 1000
10	План гасоводне и термотехничке инфраструктуре	P = 1 : 1000

На основу члана 54 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије „ број 47/2003 и 37/2006) и члана 15 први став тачка 3 Статута Општине Србобран („ Службени лист Општине Србобран „ број 5/08) и по прибављеном извештају Комисије за планове Општине Србобран , број 06-40/09-IV-01 од 04.09.2009. године , Скупштина општине Србобран на својој 8 седници одржаној 17.09.2009.године доноси :

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА БЛОК 1 И ДЕЛА БЛОКА 32 У СРБОБРАНУ

1.1. УВОД

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела зоне централних садржаја блок 1 и дела блока 32 у Србобрану („Сл. лист Општине Србобран“, број 04/2009 од 15.06.2009.год) приступило се изради Плана детаљне регулације дела зоне централних садржаја блок 1 и део блока 32 у Србобрану (у даљем тексту: План).

Циљ израде овог Плана је обезбеђивање услова за уређење, организацију, изградњу и коришћење простора обухваћеног овим Планом.

За носиоца израде Плана одређена је ЈП „Дирекција за урбанизам и изградњу Општине Србобран“ у Србобрану, Карађорђева бр. 1.

Уважавајући све услове, критеријуме и циљеве дефинисане кроз Програм за израду Плана детаљне регулације дела зоне централних садржаја блок 1 и део блока 32 у Србобрану, а у складу са Генералним Планом Србобрана („Сл. лист Општине Србобран“, број 7/02 и 5/03), ЈП „Дирекција за урбанизам и изградњу општине Србобран“ из Србобрана, приступила је изради Плана, а у циљу стварања планског основа за одређивање јавног и осталог грађевинског земљишта и реализацију планских садржаја дефинисаних Планом, кроз дефинисање правила уређења и грађења и других елемената које утврђује План детаљне регулације дела зоне централних садржаја, на основу података прибављених у поступку припреме и израде Плана.

Планом ће се одредити, односно ближе разрадити подела на јавно и остало грађевинско земљиште: трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и др. инфраструктуру; планиране намене површина; попис и опис локације за јавне објекте; парцелација; регулационе линије улица и јавних површина и грађевинских линија; нивелационе коте улица и јавних површина; правила уређења и правила грађења и средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

1. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.1. Опис границе обухвата плана

Према Генералном плану насеља Србобран, Планом обухваћено земљиште се налази у грађевинском рејону насеља Србобран у јужном делу зоне централних садржаја уз Велики Бачки канал, на простору блока 1 и мањег дела блока 32.

- Почетна тачка описа обухвата Плана је тачка број 1, која се налази најјужније у обухвату Плана, са десне стране моста и представља тачку обале канала те припада катастарској парцели бр. 5897
- Од тачке број 1 до тачке број 2 граница обухвата иде у правцу запада уз обалу Великог Бачког канала и налази се са леве стране моста, представља обалу канала и припада парцели бр. 5897 у дужини од око 12,00м
- Од тачке број 2 граница обухвата иде и даље у правцу запада уз обалу преко тачке 3, 4, 5 и 6 што представља обалу канала и припадају катастарској парцели бр. 5897 у дужини од 82,00м
- Од тачке 6 граница обухвата се наставља до тачке 7, што је пресечна тачка катастарске парцеле бр. 5305 и обале канала у дужини од 7,00м
- Граница обухвата се наставља и даље према западу до тачке 8 која је најјужнија преломна тачка парцеле бр. 5305 и улази у канал у дужини од око 22,00м
- Од тачке 8 граница иде до пресечне тачке 9 катастарске парцеле бр. 5305 и обале канала у дужини од 11,00м
- Даље од тачке 9 обухват наставља путању према западу уз обалу канала преко тачака 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 и 21 у дужини од око 210,00м
- Тачка 21 представља тромеђу катастарских парцела бр. 5297/2, 5299 и парцеле канала бр. 5897
- Од тачке 21 правац обухвата иде границом парцеле бр. 5297/2 са јужне стране до тачке 22, затим западном границом до тачке 23, па скреће северном границом исте парцеле до тачке 24 у дужини од око 65,00м
- Од тачке 24 граница се наставља северном границом парцеле бр. 5299 до тачке 25 што представља четворомеђу парцела бр. 5296, 5300, 5299 и 5301/3 у дужини од око 20,00м
- Од тачке 25 граница скреће у правцу севера до тачке 26 што је северозападна тачка парцеле бр. 5300 и налази се на регулационој линији улице Хајдук Вељка у дужини од око 48,00м
- Од тачке 26 наставља северно преко улице Хајдук Вељка до тачке 27 која се налази на регулационој линији катастарске парцеле бр. 5187 у дужини од око 23,00м
- Од тачке 27 граница обухвата скреће према истоку уз регулациону линију улице Хајдук Вељка преко следећих тачака 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 и 44 у дужини од ица. 185,00м
- Тачка 44 је тромеђа катастарских парцела бр. 5367 улица Хајдук Вељка, 5873/1 улица Светог Саве и парцеле бр. 5219, одакле се ломи и наставља путањом према северу до тачке 46 преко тачке 45 у дужини око 43,00м
- Од тачке 46 правац обухвата се ломи и иде према истоку преко улице Свети Сава преко тачке 47 до тачке 48 што је тромеђа парцела бр. 5873/1, 5002 и катастарске парцеле бр. 5006 у дужини од око 26,00м
- Од тачке 48 граница обухвата иде путањом регулационе линије северне стране Трга Републике преко тачке 49, 50 и 51 до тачке 52 која се налази на тромеђи парцела бр. 5002, 5337 и 5003/1 у дужини од око 85,00м
- Од тачке 52 правац обухвата иде преко улице Јована Јовановића Змаја до тачке 53 која је лоцирана на тромеђи парцела бр. 5337, 4949 и 4947 у дужини од око 18,00м
- Од тачке 53 граница обухвата иде путањом регулационе линије северне стране улице Србијанске преко тачке 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 и 67 до тачке 68 лоцираној на регулационој линији парцеле бр. 4925 у дужини од око 135,00м
- Од тачке 68 правац обухвата се ломи и иде према југу преко улице Србијанске до тачке 69 која се налази на тромеђи парцела бр. 4949, 4967 и 4964 у дужини од око 16,00м
- Од тачке 69 траса обухвата иде према југу и преко тачке 70, 71, 72 и 73 прати источну међу парцеле до тачке 74 у дужини од 41,00м
- Затим од тачке 74 преко тачака 75, 76, 77 и 78 прати источну страну парцеле бр. 4966 до тачке 79 која се налази на регулационој линији улице Доситејева у дужини од 46,00м
- Од тачке 79 иде преко улице и тачке 80 до тачке 81 која се налази на регулационој линији парцеле бр. 4984/4 у дужини од 14,00м
- Од тачке 81 у правцу источне меје парцеле бр. 4984/4 до тачке 82 у дужини од 4,00м

- Затим правац обухвата иде западном границом парцеле бр. 5899/1 до тачке 83 и 84 у дужини око 64,00м
- Од тачке 84 путања обухвата иде уз обалу канала преко тачака 85, 86, 87, 88, 89 и 90 до тачке 91 у дужини од око 280,00м
- Од тачке 91 уз обалу траса води до почетне тачке број 1 у дужини од око 17,00м

Граница обухвата Плана дата је у графичком прилогу: Катастарско топографска подлога са границом обухвата Палана. Површина обухвата Плана износи **108.800м² (10ха 88а 00м²)**.

Списак координата преломних тачака границе обухвата Плана:

Број тачке	Y	X
1	40597165	4476842
2	40595983	4476791
3	40593403	4476857
4	40592474	4477412
5	40590394	4477676
6	40588530	4477705
7	40587925	4477946
8	40585763	4477894
9	40585782	4478800
10	40581464	7780522
11	40579604	4481532
12	40577609	4482500
13	40575576	4484886
14	40574792	4486630
15	40574469	4488080
16	40575167	4489907
17	40574826	4490480
18	40574594	4491152
19	40573051	4492925
20	40573031	4492818
21	40571640	4494736
22	40569852	4495971
23	40570709	4498221
24	40572615	4497383
25	40574485	4496524
26	40575872	4500698
27	40576650	4502624
28	40577075	4502474
29	40577532	4502312
30	40579919	4501517
31	40581231	4501065
32	40581357	4501051
33	40582704	4500872
34	40584080	4500693
35	40584526	4500635
36	40586497	4500367
37	40586855	4500319
38	40587331	4500254
39	40589423	4499988
40	40589778	4499943
41	40590122	4499910
42	40591235	4499991
43	40592348	4500072
44	40594627	4500273
45	40594977	4501978
46	40595030	4502491
47	40595941	4502516
48	40597733	4502565
49	40602389	4502917
50	40604302	4503156
51	40605256	4503256
52	40606020	4503363
53	40607792	4503585
54	40609558	4503887
55	40609961	4503958
56	40611592	4504233
57	40611879	4504284

58	40613586	4504589
59	40613886	4504617
60	40614876	4504792
61	40615835	4504950
62	40616160	4505003
63	40616693	4505094
64	40617074	4505158
65	40618608	4505382
66	40619752	4505548
67	40620387	4505652
68	40620958	4505754
69	40621192	4504104
70	40621324	4503173
71	40621498	4501954
72	40621617	4501228
73	40621758	4500514
74	40621853	4499788
75	40622286	4498064
76	40622382	4498083
77	40622663	4496705
78	40622936	4495481
79	40622980	4495328
80	40622987	4495079
81	40623136	4494024
82	40623221	4493669
83	40624017	4488029
84	40623467	4486761
85	40621686	4484067
86	40615505	4481206
87	40611361	4481232
88	40608651	4480706
89	40603030	4479879
90	40600541	4478956
91	40597571	4478585

1.2. Подела грађевинског земљишта

Према Генералном плану насеља Србобран, Планом обухваћено земљиште се налази у грађевинском рејону насеља Србобран у јужном делу зоне централних садржаја уз Велики Бачки канал, на простору блока 1 и мањег дела блока 32. Обухват Плана садржи јавно и остало грађевинско земљиште. План предвиђа и дефинише проширење јавног грађевинског земљишта, утврђивањем нових регулационих линија кроз препарцелацију постојећих катастарских парцела из обухвата Плана са елементима за обележавање на катастарској подлози.

1.2.1. План парцелације и препарцелације

Постојећа парцелација :

Предметну парцелацију чине катастарске парцеле бр. 5297/2, 5299, 5300, 5301/3, 5303, 5305, 5306/2, 5307/2, 5307/3, 5307/1, 5306/1, 5368, 4984/1, 4985, 4984/5, 5899/1, 5899/2, 5899/3, 4984/2, 4984/3, 4984/4, 4994, 4993/1, 4993/2, 4992/1, 4998, 4989, 4990, 4941, 4995, 4996, 4997, 4998, 5000, 4999, 5001, 5002, 4986, 4983/1, 4983/2, 4983/3, 4982, 4974/2, 4974/1, 4973, 4969, 4966, 4981, 4980, 4979, 4978, 4977, 4975, 4976, 4972, 4971, 4970, 4969, 4968, 4967, 5897, 4987, 4988 и делови парцела бр. 5873/1, 5367, 5337, 4949 К.О. Србобран у укупној површини од 10ха 88а 00м² (108.800м²) .

Преглед парцела и површина постојеће парцелације (према листовима непокретности):

Редни број	Број парцеле	Култура	Површина (м ²)
1	4949	Јавно грађевинско земљиште (5330м ²)	2548
2	4984/1	Јавно грађевинско земљиште	15067
3	4994	Јавно грађевинско земљиште	3608
4	5002	Јавно грађевинско земљиште	2799
5	5337	Јавно грађевинско земљиште (6879м ²)	1530
6	5367	Јавно грађевинско земљиште (17831м ²)	4169
7	5368	Јавно грађевинско земљиште	9501
8	4983/2	Објект	85

9	4984/2	Њива	485
10	4984/4	Њива	75
11	4984/5	Њива	475
12	4985	Пољопривредни објекат	480
13	4986	Помоћна зграда	14
14	4987	Помоћна зграда	6
15	4993/2	ЈКП „Градитељ“, двориште	1498
16	4997	Зграда државних органа и организација, двориште, њива	850
17	4998	Пољопривредни објекат	220
18	5297/2	Њива 2. класе	540
19	5299	Њива 3. класе	655
20	5303	ОШ „Вук Караџић“, двориште, њива	4553
21	5305	Ливада, пут и паркинг	3364
22	5306/1	Спортска хала	2034
23	5307/1	Парк и улаз у салу	1033
24	5307/3	Дворишни улаз гимназије	4924
25	4988	Помоћна зграда, двориште, њива	346
26	5301/3	Топлана, двориште, њива	4830
27	5873/1	Ул. Свети Сава - Магистрални пут М22.1 (49070м ²)	2560
28	5301/3	Топлана	4830
29	4981	Пословни објекат, двориште, њива	1131
30	5307/2	Гимназија „Светозар Милетић“	520
31	5897	Велики Бачки канал (259748)- обала	8828
32	5899/1	Пашњак (обала канала)	3702
33	5899/2	Пашњак (обала канала)	227
34	5899/3	Пашњак (обала канала)	248
35	5000	Пореска управа, двориште, њива	780
36	5306/2	Хотел „Елан“, двориште	4350
37	4991	Аутобуска станица	869
38	4993/1	Магацин	252
39	4995	Стамбено пословна зграда	402
40	4999	Објекат пољопривреде	220
41	4984/3	Њива 1. класе	280
42	4989	Објекат, двориште	356
43	4982	Објекат, двориште	387
44	4974/2	Објекат, двориште	669
45	4974/1	Објекат, двориште	547
46	4973	Објекат, двориште	613
47	4972	Објекат, двориште	651
48	4970	Објекат, двориште	299
49	4971	Њива	271
50	4986	Објекат, двориште	513
51	4967	Објекат, двориште	491
52	4992/1	Објекат, двориште	1156
53	4990	Објекат, двориште	335
54	4996	Објекат, двориште	684
55	4975	Објекат, двориште	794
56	4976	Њива	364
57	4977	Објекат, двориште	349
58	4978	Објекат, двориште	318
59	5300	Објекат, двориште	943
60	4983/1	Објекат, двориште	503
61	4983/3	Објекат, двориште	196
62	4969	Објекат, двориште	613
63	4966	Објекат, двориште	634
64	4980	Објекат, двориште	1311
65	4979	Објекат, двориште	915
		Укупно	108800

У подручју обухвата Плана врши се парцелација и препарцелација у циљу дефинисања нових регулационих линија, којима се ствара основ за одређивање јавног грађевинског земљишта и његово одвајање од осталог грађевинског земљишта. Парцелацијом се обухватају и постојеће грађевинске парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта. План парцелације и препарцелације вршиће се у две фазе и то, прва фаза парцелација постојећих парцела, а друга фаза спајање парцела у целине.

Прва фаза – парцелација

Прва фаза обухвата парцелацију следећих парцела:

Редни број	Број постојеће парцеле	Број нове парцеле	Површина (м ²)
1	5897	1	151
		2	4979
		3	3698
2	5899/1	4	108
		5	2308
		6	112
		7	1169
3	4984/1	8	7125
		9	2780
		10	5084
		11	40
4	4985	12	436
		13	72
5	4986	14	17
		15	7
6	5368	16	324
		17	9199
7	5306/2	18	1210
		19	3078
8	5305	20	337
		21	511
		22	616
		23	648
		24	1269
9	5301/3	25	2048
		26	2687

Парцеле бр. 4949, 5002, 5300, 5297/2, 5299, 5303, 5307/3, 5307/2, 5307/1, 4993/1, 4993/2, 4992/1, 4991, 4990, 4989, 4988, 4987, 5001, 5000, 4999, 4997, 4998, 4996, 4995, 4979, 4978, 4977, 4975, 4976, 4972, 4970, 4971, 4968, 4967, 4980, 4981, 4983/2, 4983/1, 4983/3, 4982, 4974/2, 4974/1, 4973, 4969, 4966, 4984/2, 4984/3, 4984/4, 4984/5, 5899/2, 5899/3 и делови парцела бр. 5873/1, 4994, 5337 и 5367 не мењају свој облик и површину у првој фази Плана парцелације (цртеж бр. 3).

Новоформиране парцеле бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 и 26, као и постојеће парцеле које носе катастарски бр. 4984/5, 4987, 4984/2, 4984/3, 4984/4, 5899/2, 5899/3 и 5306/1 су парцеле привременог карактера. Након решавања имовинско-правних односа од горе наведених привремених парцела ће се у другој фази препарцелације формирати парцеле за намену јавних површина и парцеле за остало грађевинско земљиште у складу са наменом.

Друга фаза – препарцелација

Друга фаза Плана препарцелације предвиђа спајање следећих парцела проистеклих из прве фазе Плана парцелације (графички прилог бр. 4):

- парцеле бр. 1, 4 и 8 се спајају у нову парцелу **А**
- парцела број 2 након прве фазе - парцелације остаје истог облика и површине и образује парцелу **Б**
- парцела број 5 након прве фазе – парцелације остаје истог облика и површине те образује парцелу **В**
- парцеле 9, 12 и катастарске парцеле бр. 4984 и 4984/5 се спајају у нову парцелу **Г**
- парцеле број 6, 10, 13 и 14 се спајају у нову парцелу са ознаком **Д**
- парцела бр. 7 и катастарске парцеле бр. 4984/2, 4984/3, 4984/4, 5899/2 и 5899/3 се спајају у нову парцелу **Ђ**
- парцеле бр. 11 и 15 се спајају у нову парцелу са ознаком **Е**
- парцела бр. 17 након прве фазе – парцелације, остаје истог облика и површине те образује парцелу **Ж**
- парцела бр. 16 и катастарска парцела бр. 5306/1 се спајају у нову парцелу са ознаком **З**
- парцела бр. 18 након прве фазе – парцелације, остаје истог облика и површине, те образује парцелу са ознаком **И**
- парцеле бр. 19, 20 и 21 се спајају у нову парцелу са ознаком **Ј**
- парцела бр. 23 након прве фазе – парцелације, остаје истог облика и површине, те образује парцелу са ознаком **К**
- парцеле бр. 3, 22, 24 и 25 као и катастарске парцеле бр. 5299 и 5297/2 се спајају у једну парцелу са ознаком **Л**
- парцела бр. 26 након прве фазе – парцелације, остаје непромењена, истог облика и површине, те образује парцелу са ознаком **Љ**

Преглед парцела и површина намењених јавном и осталом грађевинском земљишту које се формирају након друге фазе – препарцелације:

Редни број	Број парцеле	Намена	Површина (м ²)
1	А	Јавна површина-улица	7384
2	Б	Јавна површина Канал ДТД (259748) - обала	4979

3	В	Јавна површина – обала Канала	2308
4	Г	Остало грађ. земљиште	3697
5	Д	Јавно грађ. земљиште - пијаца	5285
6	Ђ	Пијаца	2484
7	Е	Трафо станица	47
8	Ж	Јавна површина - улица	9199
9	З	Спортска хала	2358
10	И	Зелена површина	1210
11	Ј	Хотел („Елан“)	3926
12	К	Јавно грађ. земљиште	648
13	Л	Спортско-рекреативни садржаји	8824
14	Љ	Топлана	2687

- Новоформирана парцела **А** јавна површина – улица Владимира Николаја Велимировића дефинисана је тачкама : 1, 2, 3, 4, 31, 36 (нове тачке) и постојећим тачкама д374, 103, 439, 443 и 431
- Новоформирана парцела **Б** јавна површина – обала канала дефинисана је тачкама : 1, 2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (нове тачке) , постојеће тачке 726, 727, 728, 729, 418, 416, 412, 376, 431, 426, 1466, 721, 722, 498, 585 и тачке обухвата плана 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 и 21
- Новоформирана парцела **В** јавна површина – обала канала дефинисана је тачкама : 3, 7, 8, 37 (нове тачке) и постојећим тачкама 376, 412, 416, 418, 725, 728, 727, 726, 499 и 425
- Новоформирана парцела **Г** остало грађ.земљиште – кат.парцела за изградњу супермаркета дефинисана је тачкама : 3, 4, 5, 6, 7 (нове тачке) и постојећим тачкама 499 и 425
- Новоформирана парцела **Д** јавна површина – пијаца дефинисана је тачкама : 4, 5, 6, 7, 8, 31, 36 (нове тачке) и постојеће тачке 507 и д374
- Новоформирана парцела **Ђ** јавна површина – пијаца дефинисана је тачкама : 8, 37 (нове тачке) и постојећим тачкама 259 и 507
- Новоформирана парцела **Е** јавна површина – трафо станица дефинисана је тачкама : 31, 32, 33, 34, 35, и 36 (нове тачке)
- Новоформирана парцела **Ж** јавна површина – улица Максима Горког дефинисана је тачкама : 10, 11, 12, 13, 14, 15,16, 17, 18, 21 (нове тачке) и постојећим тачкама 385, 723, 1466, 426, 431, 443, 114, 112, 113, 119, 118, 115, 122, 116 и 395
- Новоформирана парцела **З** јавна површина – спортска хала дефинисана је тачкама : 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (нове тачке) и постојећим тачкама 406, 405, 380, 667, 666, 393 и 685
- Новоформирана парцела **И** јавна зелена површина (парковска површина) дефинисана је тачкама : 16, 17 (нове тачке) и постојећим тачкама 385, 380, 405 и 406
- Новоформирана парцела **Ј** остало грађевинско земљиште – хотел „ Елан „ дефинисана је тачкама : 17, 18, 19, 20 (нове тачке) и постојећом тачком број 385
- Новоформирана парцела **К** јавна зелена површина уз канал дефинисана је тачкама : 21 (нова тачка) и постојећим тачкама 721, 722 и 723
- Новоформирана парцела **Л** јавна површина – спортско рекреативни и туристички садржаји дефинисана је тачкама : 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29, 30 (нове тачке) и постојећим тачкама 722, 390, 389, 388, 490, 498, 585, 584, 497, 494
- Новоформирана парцела **Љ** остало грађ. Земљиште – топлана, дефинисана је тачкама : 29, 30 (нове тачке) и постојећим тачкама 485, 488 и 494

Координате постојећих и нових тачака након II фазе Плана препарцелације:

Број тачке	Y	X
1	40600049	4481129
2	40605833	4482172
3	40609197	4482788
4	40608822	4488010
5	40610529	4488105
6	40611431	4488156
7	40617775	4488510
8	40618934	4488575
9	40592099	4493542
10	40592322	4493483
11	40592795	4493356
12	40592797	4493162
13	40592804	4488880
14	40592300	4488916
15	40592299	4489114
16	40592054	4489165
17	40592041	4485940
18	40591263	4479612
19	40585002	4481208
20	40582640	4486640
21	40590643	4478608
22	40584514	4480667

23	40582348	4482025
24	40578187	4483498
25	40576719	4484620
26	40575787	4486300
27	40575542	4488169
28	40575768	4490630
29	40575809	4492704
30	40579302	4491926
31	40608628	4490850
32	40608971	4490873
33	40609277	4490894
34	40609262	4491106
35	40609228	4491602
36	40608580	4491558
37	40623896	4488852
425	40615191	4483640
499	40616643	4486377
507	40618656	4493795
Д374	40608465	4493236
103	40604506	4492646
439	40605139	4486094
443	40597785	4485759
431	40598166	4480903
259	40623136	4494024
115	40595852	4497910
122	40594881	4497963
116	40591976	4496829
395	40592125	4496636
385	40592020	4480837
1466	40590394	4477676
426	40594652	4478235
114	40597448	4490392
112	40597057	4489938
113	40596013	4489937
118	40595610	4494061
119	40595720	4493831
655	40588018	4494633
393	40587351	4492071
666	40587892	4491926
667	40587433	4490105
380	40588135	4489928
405	40591684	4489035
406	40591731	4489231
382	40588208	4486707
722	40585808	44800008
721	40585763	4477894
723	40590269	4478003
494	40576622	4495706
488	40577854	4500254
390	40582677	4486451
389	40582705	4486744
388	40579741	4487191
485	40581093	4499436
490	40578586	4488289
497	40574468	4496555
584	40570709	4498221
585	40569852	4495971
498	40573121	4493237
376	40609262	4482592
412	40612079	4482393
416	40613240	4482096
418	40614112	4482434
725	40615296	4483378
728	40616663	4485248
727	40623467	4486761
726	40624017	4488029

1.2.2. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште чине: путни коридори, саобраћајнице, заштитни појас канала, школски комплекси, јавне зелене површине, зелена пијаца, спортско-рекреативни и туристички садржаји.

Постојеће јавно грађевинско земљиште намењено јавним површинама формирају следеће парцеле:

- катастарска парцела бр. 5367, део улице Хајдук Вељка
- катастарска парцела бр. 5368, улица Максима Горког
- катастарска парцела бр. 4984/1, Трг Владике Николаја Велимировића (обухвата пијацу)
- катастарска парцела бр. 4994, улица Доситејева
- катастарска парцела бр. 5873/1, део улице Свети Сава
- катастарска парцела бр. 4949, део улице Србијанска
- катастарска парцела бр. 5306/1, спортска хала
- катастарска парцела бр. 5303, основа школа „Вук Караџић“
- катастарска парцела бр. 4991, аутобуска станица
- катастарска парцела бр. 4993/2, Јавно Комунално Предузеће „Градитељ“
- катастарска парцела бр. 5307/3, отворени спортски терени
- катастарска парцела бр. 5307/2, гимназија „Светозар Милетић“
- катастарска парцела бр. 5002, Трг Републике
- катастарска парцела бр. 5897, Велики Бачки канал
- катастарска парцела бр. 5899/1, 5899/2, 5899/3, обала канала ДТД

Планирано јавно грађевинско земљиште, након парцелације и препарцелације, намењено јавној површини формирају следеће парцеле:

- парцела **А** Трг Владике Николаја Велимировића
- парцела **Б** Велики канал, тј. обала канала
- парцела **В** обала канала
- парцела **Д** зелена пијаца
- парцела **Ђ** зелена пијаца
- парцела **Е** трафо станица
- парцела **Ж** улица Максима Горког
- парцела **З** спортска хала
- парцела **И** јавна зелена површина
- парцела **К** јавна зелена површина
- парцела **Л** спортско-рекреативне и туристичке површине

1.2.3. Остало грађевинско земљиште

У простору обухваћеном Планом дефинише се остало грађевинско земљиште намењено централним садржајима, топлани и мешовитом становању. Остало грађевинско земљиште чине све остале катастарске парцеле, тј. грађевинске парцеле обухваћене Планом које нису одређене као јавно грађевинско земљиште. Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

Постојеће остало грађевинско земљиште обухваћено Планом чине парцеле бр.: 5300, 5001, 5000, 4999, 4998, 4997, 4996, 4995, 4980, 4979, 4978, 4977, 4976, 4975, 4972, 4971, 4970, 4968, 4967, 4981, 4983/1, 4983/3, 4982, 4974/2, 4974/1, 4973, 4969, 4966, 4992/1, 4990, 4989, 4988, 4993/1, 4987, 4984/5 и део катастарских парцела бр. 4985, 5306/2 и 5301/3.

Планирано остало грађевинско земљиште након парцелације и препарцелације формирају следеће парцеле:

- парцела **Г** парцела уз зелену пијацу намењена градњи супермаркета
- парцела **Љ** топлана

Остало грађевинско земљиште ће се дефинисати у складу са правилима уређења и грађења за одређену зону у оквиру плана.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Подела на зоне и просторне целине, њихове карактеристике и функционална организација

У току израде Плана детаљне регулације дела зоне централних садржаја уважени су циљеви дефинисани на основу утврђене развојне концепције на територији Општине Србобран и установљени критеријуми поделе на урбанистичке зоне и целине према морфолошким, планским, обликовним и другим карактеристикама.

Основни плански задаци и принципи уређења простора проистекли су из Генералног Плана Србобрана, као и смерница дефинисаних у програму за израду овог плана, а односе се на:

- одређивање јавног грађевинског земљишта чија је намена одређена као јавна површина за потребе саобраћајних инфраструктурних објеката и уређених зелених површина у појасу улице
- планско дефинисање простора намењеног: централним функцијама, комплексу зелене пијаце, школском комплексу и спортско-рекреативним и туристичким садржајима.

Простор обухвата Плана дели се на шест функционалних целина:

- комплекс зелене пијаце са супермаркетом
- школски комплекс
- централне функције
- зона спортско-рекреативних и туристичких садржаја
- зона мешовитог становања
- зона амбијенталне целине

2.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште у оквиру обухвата Плана одређено је новим и већим делом постојећим регулационим линијама које дефинишу јавно грађевинско земљиште – уличне коридоре, у блоку 1 и делу блока 32 ослањајући се на постојећу изграђену насељску саобраћајну мрежу, са изванредном просторном повезаношћу са окружењем унутар насеља, омогућује квалитетну и безбедну везу са ширим окружењем преко система државних путева и са другим насељеним местима широм Србије.

Улични коридори – јавне површине

Основа јавног грађевинског земљишта односи се на изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре и уређених зелених површина у појасу новопланираних и постојећих уличних коридора – јавних површина. Потпуном реализацијом поменуте намене јавног грађевинског земљишта омогућиће се функционална саобраћајна комуникација примерена својим капацитетом у наведеним зонама.

Кроз централни део наведеног обухвата Плана пролази главна насељска саобраћајница магистрални пут М22.1 који прихвата сав насељски саобраћај и усмерава га на окружење. Исти је рехабилитован у скорије време, ширине је 9,00м те са обе стране има одвојене стазе за бициклически саобраћај. У јужном делу зоне у павцу наведеног пута налази се изграђен путни објекат - мост за прелазак преко канала. С обзиром да се на предметној локацији налазе одређени (изграђени) објекти саобраћајне инфраструктуре, који ће се задржати као што су: сабирне и приступне саобраћајнице, бициклическе и пешачке стазе, паркинг простори, овим планом ће се предвидети, тј. планира се комплетирање недостајуће инфраструктуре и то: пешачке стазе, површине за мирујући саобраћај, укрштања и сл. Такође се планира реконструкција и доградња постојеће саобраћајне инфраструктуре.

Може се рећи да за формирање садржаја путног – друмског саобраћаја, као основног транспортног система насељске мреже, на предметној локацији, постоје одговарајући просторни и урбанистички елементи, који ће омогућити функционално повезивање свих интерних кретања унутар блока и омогућити квалитетну и безбедну путну-друмску везу са окружењем.

Саобраћај у мировању, као саставни део одвијања саобраћаја у оквиру урбаног простора Србобрана, захтева планирање нових саобраћајних површина за стационарни саобраћај путничких возила, нарочито око виталних насељских садржаја, као и око нових пословних објеката.

Аутобуска станица својим положајем и бројем перона у потпуности задовољава потребе грађана за овим видом превоза.

2.1.2. Комплекс зелене пијаце са супермаркетом

Зелена пијаца је лоцирана у јужном делу насеља, тј. у источном делу блока1. Иста располаже са довољно простора за ову величину и карактер насеља, а обезбеђен је и адекватан саобраћајни приступ.

Ова зелена пијаца у центру Србобрана има продајни простор од око 4.000м² са изграђеним отвореним и наткривеним бетонским пијачним тезгама и местима за продају ратарских и повртарских производа, производа занатских радњи и домаће радиности и остале робе. На истој постоје два монтажна киоска (један за продају рибе - рибарница), од којих један није у функцији. У Србобрану на наведеној локацији пијаца се одржава два пута недељно и то сваког петка и веома је посећена, и уторка, мада се овим даном иста све ређе одржава.

Пијачни простор има прилаз из улице, тј. Трга Владике Николаја Велимировића и улице Доситејевоје, а колски прилаз са Трга и кружним током кретања унутар пијачног простора. На самој пијаци не постоји паркинг, али испред ње и у осталим улицама постоје формирана паркинг места за путничка возила и један шири део паркинга за камионе, лоциран према каналу.

Пијачни простор је ограђен и комунално опремљен, обезбеђени су санитарно – хигијенски услови у погледу изградње и уређења пијаце, снабдевања водом, одвода отпадних вода, уклањање чврстих отпадних материјала, потребан број тоалетних просторија, сразмеран број продајних места на пијаци у складу са прописима којима се уређују санитарно-хигијенски услови за ту врсту објеката.

Планови развоја везани за зелену пијацу опредељују се на проширење исте према истоку са паркингом, како би се омогућило паркирање пијачних возила и продаја робе из возила (огревни материјал и сл.) на посебно назначеним и нумерисаним паркинг местима. Постоји могућност изградње мање млечне хале и нових тоалетних просторија, као и других објеката у служби пијаце.

ЈКП „Градитељ“ врши одржавање и опремање пијаце и објеката на пијаци, издавање у закуп пијачних тезги и простора за продају.

Супермаркет са пратећим садржајем

На простору према каналу предвиђа се изградња супермаркета (карактера тржног центра), односно објекта за продају робе, воћа и поврћа тако да је обезбеђено снабдевање грађана и током других дана, сем одржавања пијачне продаје. Објекат супермаркета ће се градити на новоформираној парцели са пратећим садржајима, обезбеђеним паркингом, колским улазом и у потпуности комунално опремљен уз обезбеђење услова за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Законом.

2.1.3. Школски комплекс

Основна школа „Вук Караџић“

У друштвеном центру насеља, где су концентрисане централне функције у западном делу блока 1, налази се изграђен школски комплекс у оквиру којег се налази, идући од запада ка истоку основна школа „Вук Караџић“, изграђена на катастарској парцели бр. 5303 површине 4.553м², где је објекат површине 2.416м² и спратности П+1. Основна школа „Вук Караџић“ задовољава важеће стандарде и нормативе у погледу изграђеног, односно слободног простора по ученику. Имајући у виду радијус опслуживања и потенцијале стамбеног подручја које припада гравитационом кругу ове школе, у наредном планском периоду није предвиђено повећање капацитета школе, односно броја ученика. Школа је у потпуности комунално опремљена. Дворишни простор за боравак ђака у делу одмора је обезбеђен и проширен према каналу, тј. водном вемљишту за који постоји закуп према Уговору о коришћењу бр. 40/270 од 23. јула 2003. године.

Гимназија „Светозар Милетић“

Поред наведене школе према центру налази се изграђен објекат гимназије „Светозар Милетић“ изграђен на катастарској парцели бр. 5307/2 површине 520м², што је и површина самог објекта, спратности П+2+Пк. Гимназија задовољава све важеће стандарде и прописе у погледу изграђеног, односно слободног простора по ученику. Наведени објекат опасује катастарска парцела бр. 5307/3 површине 4924м² на којој постоји изграђена надстрешница за улаз у објекат гимназије и која садржи дворишни простор гимназије са отвореним спортским теренима за спортске активности школске деце и клубова у Србобрану.

Спортска хала

Непосредно уз гимназију налази се изграђена спортска хала на катастарској парцели бр. 5306/1 површине 2.034м², изграђеног објекта површине од 2.361м², тако да објекат источним делом излази на улични коридор и улици Максима Горког. Планским решењем предвиђена је корекција граница постојећег комплекса хале, тако да се регулација парцеле помера према линији изграђеног објекта, како према улици Максима Горког, тако и према хотелу и дворишту гимназије. Спортска хала у центру Србобрана је вишенаменског типа у чији састав улази: мала сала, велика сала, теретана, куглана, шах сала и ресторан. Корисници сале су школе, спортски клубови, рекреативци, а погодна је и за одржавање разних видова манифестације (спортских сусрета, фестивала, сајмова, концерата и сл.). Због прокишњавања кров објекта је реконструисан, те се приступа и даљој реконструкцији просторија у наведеном објекту хале.

Спортско-рекреативни садржаји – отворени спортски терени

У јужном делу катастарске парцеле, тј. у дворишном делу Гимназије „Светозар Милетић“ налазе се отворени спортски терени и то: кошаркашки терен са помоћним трибинама и тениски терен. Оба наведена терена су у потпуности уређена, делом ограђена и приступачна, како школској деци и клубовима за одржавање наставе и тренинга на отвореном, тако и сваком грађанину у Србобрану. Један од спортских терена је прикладно осветљен, те се по потреби, неке од спортских активности могу одржавати и током ноћи.

2.1.4. Зона централне функције

У делу центра Србобрана, и исто тако центра блока 1 обухвата Плана, изграђени су објекти за различите потребе грађана Србобрана. У делу поред моста налази се аутобуска станица са пратећим просторијама, административно услужни објекат ЈКП „Градитељ“-а и угоститељски објекти (кафић, ресторан и сл.). На парцелама у делу ове зоне мањим делом је заступљено становање, а већим делом пословни објекти, те се у новопланираним објектима даје могућност за отварање нових пословних садржаја без становања оријентисани према јавним површинама. Поред реконструкције постојећих, планирана је изградња нових објеката који заједно треба да чине јединствену амбијенталну целину, просторно јединство наслеђених и планираних објеката.

Хотел „Елан“

Са друге стране моста, а поред канала налази се угоститељски објекат, некада познат Хотел „Елан“ који је отворен 1980. године, располаже са 52 собе, три апартмана, фитнес центром, пекарном, рестораном у приземљу објекта и више сала и тераса. Објекат хотела је изграђен на катастарској парцели бр. 5306/2 површине 4.350м² и објектом хотела површине 2.131м² и спратности П+3. Налази се у власништву Агроиндустријског предузећа „Елан“ који је под стечајем. Објекат већ дуже време није у функцији те је запуштен и обрастао травом. Својим положајем лежи и на делу општинске парцеле на којој се налази пут и паркинг простор, те је предвиђена корекција горе наведене парцеле, како би се објекат хотела у целости налазио на једној јединственој грађевинској парцели, тиме што би се од општинске парцеле издвојио део и припојио новој парцели хотела и обрнуто. Привођење намени хотела подразумева комплетну реконструкцију истог.

2.1.5. Зона спортско-рекреативних и туристичких садржаја

Спорт и рекреација, као и туризам, заузимају све значајније место у функционалној структури савремено конципираних војвођанских насеља. Општина Србобран је решена да у наредном планском периоду обезбеди нове спортско-рекреативне и туристичке садржаје у насељу који ће становништву (нарочито младима) омогућити правилније и садржајније слободно време.

Други мотив је идеалан положај општине Србобран, као и хотела „Елан“ који је потребно искористити за развој спортско-рекреативног и бањског туризма, поред потенцијала термалних вода које србобранска општина поседује. Ово би могао постати значајан привредни потенцијал Општине.

У том смислу, део блока 1, парцеле уз обалу канала где је лоциран и хотел представља, идеалан за реализацију спортско-рекреативних и туристичких садржаја. Постојећи отворени спортски терени, лепо уређене зелене површине, објект Хотела ће свој просторни и функционални одраз наћи у наведеном блоку који је ГУП-ом такође намењен за спорт рекреацију и туризам.

Планирана зона спорта, рекреације и туризма у блоку 1 уз близину и постојање хотела и спортске хале обухвата све наведене садржаје који ће се лоцирати у делу наведеног блока када се буду знали конкретни планирани садржаји и програмски захтеви инвеститора.

Планирани спортско-рекреативни садржаји: поред постојећих, отворени спортски терени за мале спортове, тениски терени, пратећи садржаји намењени за тренинге, припрему, обуку и друге активности спортиста, рекреативаца, деце и омладине, као и старијих.

Планирани рекреативно-туристички садржаји: простор за активан одмор рекреацију и забаву широког спектра посетилаца, као што су мини базени, топли јакузи базени са термоминералном водом, рекреативни терени за одбојку, куглање, стони тенис и слично. Остали садржаји пратећих објеката (теретана, аеробик центар, кафе бар или ресторан са летњом баштом) су већ постојећи у непосредној близини.

Планским решењем предвиђеног дела наведених површина предвиђена је корекција (формирање нове парцеле) граница постојећих парцела и једну катастарску парцелу која ће обухватити све парцеле које се пружају уз обалу канала иза хотела, а коју чине катастарске парцеле чији је корисник Општина Србобран и део парцеле обале канала корисника Воде Војводине која је у закупу. Предвиђено је да неки делови општинских парцела које улазе у канал уступају своје делове Водама Војводине и обрнуто.

Угоститељско-туристички садржаји су постојећи (хотел) уз планиране: продавница брзе хране, пецива, пића, сувенира и сл.

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

Треба још једном нагласити да су планирани спортско-рекреативни и туристичко-угоститељски и бањски садржаји у блоку 1 и 32 намењени пре свега становницима насеља Србобран, Турије и Надаљ свих старосних група, затим корисницима из околних места, али и потенцијалним туристима из ширег региона.

2.1.6. Комплекс топлане

Објект топлане изграђен је на катастарској парцели бр. 5301/3 површине 4.830м² на којем објект заузима површину од 332м², одакле се врши испорука топлотне енергије (система даљинског грејања) за јавне објекте као што су: школе, физкултурна хала, општина, биоскоп, колективне зграде и слични објекти. Као енергетско гориво топлана користи гас и други енергент није у могућност да користи. Због проблема снабдевања гасом током предходне зиме, те и испоруке топлоте енергије школама и грађанима, потребно је обезбедити барем још један енергент за случај овакве ситуације (обустављања испоруке гаса). Топлана задовољава све стандарде у погледу изграђеног и слободног простора и противпожарних путева на парцели, има колски и пешачки прилаз из улице Хајдук Вељка. Задњи део парцеле према каналу се не користи, јер се на том делу налази изграђен спортски терен намењен школској деци и омадини, тако да је предвиђена корекција граница парцеле. Одваја се парцела намењена топлани до простора који користи и на којем постоји ограда, те иста одваја парцелу топлане од отворених спортских терена намењених за рекреацију и спорт.

2.1.7. Зона мешовитог становања

На предметном простору налазе се изграђени објекти различите намене и то: објекти од општег интереса, објекти јавне намене, пословни, стамбени и стамбено пословни објекти, угоститељски и комунални садржаји.

Зона мешовитог становања чине постојећи објекти уз улицу Доситејева, Јована Јовановића Змаја, Србијанска, Трга Републике, Светог Саве и мањим делом улица Хајдук Вељка који поред становања могу да имају и пословне садржаје. На појединим парцелама у оквиру наведене зоне налазе се лоцирани чисто пословни садржаји.

Квалитет објеката у простору Плана је различит. Углавном зависи од старости објекта и врсте материјала од којег је објект грађен, односно времена кад је објект зидан, што је определило намену објекта, конструктивни систем и примену материјала. Валоризацијом постојећег стања физичких структура и простора утврђени су објекти за рушење на катастарској парцели бр. 4995 и 4985. Остали објекти се могу задржати, доградити, реконструисати, рушити или градити нови у складу са урбанистичким параметрима и наменом утврђеним Планом за зону у којој се налазе.

2.1.8. Зона амбијенталне целине

Правила заштите градитељског наслеђа условљена су Генералним планом.

Стручна служба „Покрајинског завода за заштиту споменика културе“ је констатовала да је подручје Србобрана због свог географског положаја (обала Криваје и обале Великог канала) било изузетно повољно за формирање насеља од најстаријих времена, односно од старијег неолита, до данас.

На простору обухваћеном Планом како је наведено Генералним Планом служба заштите је ставила под претходну заштиту објекат Већа Савеза Синдиката изграђен на катастарској парцели бр. 4997 на Тргу Републике бр. 4 у центру Србобрана.

Северни део простора обухваћеног Планом представља подручје амбијенталне целине, а која обухвата северну страну улице Доситеја Обрадовића, источну и западну страну улице Јована Јовановића Змаја и објекте на Тргу Републике. Неки од горе наведених објеката ових улица настали су крајем 18., током 19. и до шездесетих година 20. века. Очуваност фонда је око 80%, а делимично измењени и објекти нарушених својстава могу се потпуно реконструисати на основу елемената сачуваних на самим објектима, тако да се изгледи фасаде код сваког наведеног објекта задржава и настоји довести у првобитан изглед.

2.2. Биланс површина

Генералним планом Србобрана блок 1 и део блока 32 који припада зони централних садржаја намењен је централним функцијама, школском комплексу, комплексу зелене пијаче, топлани, мешовитом становању и заштитном зеленилу.

Концептом плана, а у складу са Генералним планом, као и развојним плановима и опредељењима општине Србобран предвиђено је да се на овом простору задрже сви горе наведени садржаји уз планирану обнову, проширење, реконструкцију и изградњу, нових садржаја у духу савременог развоја. Тако би се у источном делу наведеног простора на локацији комплекса зелене пијаче формирало проширење исте и изградња објекта супермаркета и пратећих садржаја. Централни и североисточни део је намењен централним функцијама које се задржавају и мешовитом становању у којем су углавном заступљени пословни и пословно-стамбени објекти. У делу мешовитог становања планира се изградња и реконструкција пословних, пословно-стамбених и стамбених објеката. Западни део обухвата Плана припада школском комплексу који такође задржава све своје садржаје заједно са спортском халом. У јужном делу блока 1 и делу блока 32 уз Велики канал налази се угоститељски објекат Хотел „Елан“ који тренутно није у функцији, али уз који се планирају спортско-рекреативни и туристички садржаји.

На јавном грађевинском земљишту, од саржаја за јавне потребе планирано је:

- дефинисање регулација уличних коридора и јавних садржаја
- реконструкција јавних објеката
- реконструкција пијаче са проширењем
- уређење обале Великог бачког канала ДТД Бечеј – Богојево са изградњом и уређењем шеталишта
- формирање и уређење јавних зелених површина за пасиван одмор
- уређење постојећих зелених површина и тргова са изградњом фонтане
- уређење спотрско рекреативних и туристичких садржаја

Биланс површина у обухвату Плана је исказан у наредној табели кроз основну намену површина.

Постојећи биланс површина :

Јавно грађевинско земљиште	површина			%
	ха	а	м ²	
Коридор сабирне улице, пут М22.1	0	25	60	2
Коридори приступне улице и Тргова	3	92	01	36
Школски комплекс са спортском халом	1	20	31	11
ЈКП „Гадитељ“ Србобран	0	14	98	1
Аутобуска станица Србобран	0	8	69	1
Обала канала ДТД Бечеј - Богојево	1	30	05	11
Укупно :	6	78	14	62
Остало грађевинско земљиште	површина			
Мешовито становање	2	32	39	22
Топлана	0	48	30	5
Централне функције	0	76	65	7
Хотел	0	43	50	4
Укупно :	4	09	86	38
Јавно грађевинско земљиште	6	78	14	62
Остало грађевинско земљиште	4	09	86	38
Укупно :	10	88	00	100

Планирани биланс површина :

Јавно грађевинско земљиште	површина			%
	ха	а	м ²	
Коридор сабирне улице, пут М22.1	0	25	60	2
Коридори приступне улице и Тргова	3	12	32	28
Школски комплекс са спортском халом	1	23	55	11
Комплекс зелене пијаце	0	77	69	7
ЈКП „Гадитељ“ Србобран	0	14	98	1
Аутобуска станица Србобран	0	8	69	1
Јавне зелене површине	0	18	58	2
Рекреативни и туристички садржаји	0	88	24	8
Обала канала ДТД Бечеј - Богојево	0	83	68	7
Укупно :	7	53	33	67
Остало грађевинско земљиште	површина			%
	ха	а	м ²	
Мешовито становање	1	54	92	15
Топлана	0	26	87	2
Централне функције	0	76	65	7
Супермаркет	0	36	97	3
Хотел	0	39	26	4
Укупно :	3	34	67	31
Јавно грађевинско земљиште	7	53	33	67
Остало грађевинско земљиште	3	34	67	31
Укупно :	10	88	00	100

2.3. План регулације и нивелације**Регулација**

Регулационим решењем су дате нове регулационе линије и оне су дефинисане постојећим новоодређеним међним тачкама као и аналитичким елементима приказаним у прилогу – План парцелације.

Нивелација

Нивелационим решењем су задржане преломне тачке осовина постојећих и дате преломне тачке осовина планираних саобраћајница и саобраћајно–манипулативних површина као и планираних површина мирујућег саобраћаја, којих се треба начелно придржавати код израде пројектне документације.

2.4. Планиране трасе и коридори саобраћајне инфраструктуре и мреже јавне комуналне инфраструктуре**2.4.1. Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре**

Систем разгранате уличне мреже је основна карактеристика овог простора, те се она задржава код разраде планом обухваћеног простора. У уличној мрежи доминира улица Светог Саве, што је главна улица у Србобрану, која чини окосницу саобраћајног решења и по значају је сврстана у главну насељску саобраћајницу, јер је то Државни пут I реда број 22.1 (магистрални пут М22.1) који повезује границу Мађарске – Хоргош са границом АПВ –Нови Пазар.

У оквиру саобраћајних површина – ободних и унутарблоковских саобраћајница предвиђена је реконструкција и доградња саобраћајних површина у делу где се појави потреба, а нарочито се предвиђа периодична реконструкција асфалтне површине дела једносмерне улице Доситејева, Трга Владике Николаја Велимировића испред и у делу перона аутобуске станице где је фреквенција аутобуског и путничког саобраћаја већа и доградња тј. проширење у делу улице Доситејева поред пијаце. Магистрални пут М22.1 је у скороје време рехабилитован.

Мирујући саобраћај

Поред постојећег, саобраћај у мировању, као саставни део одвијања саобраћаја у оквиру урбаног простора Србобрана, планира се изградња нових саобраћајних површина за стационарни саобраћај путничких возила, нарочито око виталних насељских садржаја, као и око нових пословних објеката. За одговарајуће потребе мирујућег саобраћаја решење предвидети у оквиру сваке грађевинске парцеле у зависности од планираних садржаја уз стварање неопходних капацитета за паркирање возила, како запослених тако и корисника услуга одређених делатности.

Изузетно је изражена потреба за паркирањем на целој разматраној површини, где паркинг простори једним делом постоје.

Процена потребних паркинг места није могућа, јер би за њу било потребно изградити студију на бази динамичког модела потреба ширег простора градског центра, с обзиром да је у питању зона са централним садржајима и да самом простору, који је предмет овог Програма, гравитирају многи корисници из околних простора.

Засебне нове површине за паркирање предвиђени су:

- на Тргу Републике
- на проширеном делу пијачног простора
- испред ЈКП „Градитељ“ према каналу
- испред сваког планираног пословног простора
- испред сваког планираног угоститељског објекта

Нове пешачке стазе планирати у делу где нису изведене, пружаће се непосредно уз регулациону линију, паралелно са коловозном траком, углавном одвојене зеленим појасом и минималне ширине 1,50м, сем код постојећих пешачких стаза где се задржава ширина затеченог стања.

Са свих саобраћајних површина, приступних саобраћајница, интерних саобраћајница, манипулативних платоа, паркинга, као и пешачких стаза неопходно је испланирати адекватну одводњу атмосферских падавина.

2.4.2. Планиране трасе и коридори водопривредне инфраструктуре

Хидротехничке инсталације које постоје и које се планирају у оквиру комплекса обухватају:

- водовод (снабдевање објеката санитарном водом и противпожарна хидрантска мрежа)
- фекална канализација
- атмосферска канализација

Водоводна инсталација

На територији зоне централних садржаја водоснабдевање је решено на прихватљивом нивоу. Водоводном мрежом је потребно обезбедити снабдевање свих објеката исправном питком водом, као и мрежу за заштиту од пожара. Сви улични пречници цеви су ознаке од ПЕХД ДН32 до ПЕХД ДН225. Притисак воде у мрежи водовода је 3 бара. Постојећи магистрални водови су димензионисани тако да имају капацитет за прикључивање хидрантске мреже нових објеката. Евентуална реконструкција и доградња уличне мреже врши се у истом капацитету и у истом појасу. Коридори су предвиђени у зеленом појасу јавне површине паралелно са постојећим и планираним саобраћајним коридорима. Прикључење појединих садржаја унутар наведеног блока 1 и дела блока 32 на водоводну мрежу решаваће се на основу услова датих од надлежног јавног комуналног предузећа.

Атмосферска канализација

Атмосферске воде могу да се одведу затвореном подземном мрежом канала или отвореним површинским каналима.

Отворене канале планирати на свим местима где дубина канала и ширина улице то дозвољавају. Затворене канале планирати на деоницама које се налазе у ужим улицама и на деоницама где дубине канала прелазе 1,00м, као и на деоницама у ужем центру насеља где из функционално-урбанистичких разлога одвођење атмосферских вода отвореним каналима није прихватљиво.

Потребно је омогућити одвођење атмосферске воде са саобраћајница, тргова, већих бетонских површина, кровова и осталих површина, одређеним трасама и сливовима до реципијента.

Фекална канализација

Фекалном канализацијом омогућити, до изградње насељске канализационе мреже, одвођење отпадне санитарне воде из планираних садржаја изградњом зацељене канализационе мреже ка бетонским водонепропусним септичким јамама у оквиру грађевинске парцеле. Водонепропусне септичке јаме ће се периодично, у зависности од потребе, празнити аутоцистерном, ангажовањем надлежног комуналног предузећа.

У делу подручја обухваћеног Планом постоји мања траса изграђене канализационе мреже која је делом у функцији, а један део се не користи. Досадашњи начин сакупљања и одвођења отпадних вода не задовољава прописе, те је неопходно у наредном планском периоду приступити реконструкцији постојећег и доградњи нових делова система фекалне канализације како би се омогућило одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента, како у предвиђеном подручју, тако и у читавом насељу општине Србобран. Систем канализације је сепаратни, тј. засебно одвођење атмосферских од фекалних вода. Фекална канализација је планирана у појасу јавне површине паралелно са постојећим и планираним саобраћајним коридорима.

2.4.3. Планиране трасе и коридори електроенергетске инфраструктуре

Нисконапонске надземне прикључке постојећих објеката је потребно демонтирати и на фасадама објеката уградити кабловске прикључне кутије типа ЕВ-1П и/или ЕВ-2П. На основу плана развоја дистрибутивне мреже предвиђа се напуштање напонског нивоа 10kV и прелазак на напонски ниво 20kV. Сходно томе планирано је да 10kV извод „Хотел“ пређе на напонски ниво 20kV. То ће знатно побољшати напонске прилике и омогућиће испоруку веће снаге како у зони централних садржаја тако и у осталим деловима Србобрана који се напајају са овог извода. У складу са планом намене површина из Плана детаљне регулације зоне централних садржаја постојећа СТС „ СТАРА МЕШАОНА“ се укида, предвиђа се изградња ТС 10(20)/0.4kV/kV са

могућношћу смештаја два средњенапонска извода, на новој локацији, (планира се нова парцела за ТС на регулационој линији пијаце према Тргу Владике Николаја Велимировића или према улици Доситејева) како би се повезала и поваћала снага нисконапонске мреже у улицама Ј. Ј. Змај, Доситејева и Србијанска и обезбедили прикључци за планиране садржаје на пијаци и поред ње.

Јавна расвета је изведена у делу обухвата Плана и задржава се у свим улицама које Планом нису предвиђене за корекцију регулације, док се у делу улице где се врши корекција, јавна расвета планира постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи.

2.4.4. Термоенергетска инфраструктура

Обухват територије дела зоне централних садржаја има добро развијен топлофикациони систем на који је прикључен највећи број потрошача: пословни, стамбено-пословни, колективно стамбени, административни, школски, јавни објекти и слични. Дистрибуција топлотне енергије врши се из централне котларнице која се налази поред ОШ „Вук Караџић“.

У јануару 2000. године АД „План“ из Новог Сада бр. Е-1650 израдио је „Идејно пројектно решење система даљинског грајања Србобрана“. По тој анализи постављена је генерална концепција комплетног система даљинског грејања, као и свих његових битних елемената.

Изван површине града који је топлофициран грејање објеката се решава прикључивањем на гасификациони систем.

Планирани потрошачи топлотне енергије у блоку 1 и делу блока 32 обухваћене Планом прикључиће се на постојећу гасоводну инфраструктуру у уличним коридорима, према условима надлежног дистрибутера ЈКП „ГРАДИТЕЉ“ Србобран, када буду упућени конкретни захтеви за прикључење са потребним количинама гаса.

На предметном подручју постоје инсталације и објекти за дистрибуцију гаса. Прикључење новопланираних објеката и садржаја у зависности од топлотних потреба могуће је на овом простору уколико постојећи капацитети гасоводне инфраструктуре могу задовољити постојеће и планиране потрошаче. У противном потребно је извршити реконструкцију постојеће гасоводне мреже, односно извршити замену постојећих цеви са новим дефинисаним за пројектовани капацитет.

2.4.5. Телекомуникациона инфраструктура

Од постојеће телефонске централе изграђене у центру Србобрана потребно је обезбедити телекомуникациону мрежу за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја свих корисника планског простора. Телекомуникациону мрежу у делу предвиђеном Планом треба у потпуности каблирати, сем у улицама уских коридора где то није могуће извести, те се наведена траса води ваздушно.

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 (ДСЛАМ) којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“. Нема постојећих и планираних базних станица Телеком Србија – Систем за мобилну телефонију.

Прикључење телекомуникационе мреже на простору обухваћеном Планом вршиће се у складу са плановима развоја, односно условима надлежних предузећа.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала изграђен је кабловски дистрибутивни систем (КДС) постављен у делу обухвата Планом на постојећим електро стубовима. За нове трасе КДС-а користити планиране трасе ТТ водова или електростубова.

2.5. Уређење зелених површина

Зеленило унутар граница одређеним Планом сврставају се у следеће категорије зеленила:

- улично зеленило
- зеленило око јавних објеката
- заштитно зеленило - зеленило на рекреативним површинама

Улично зеленило

Улично зеленило унутар граница одређеним Планом представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила осталих категорија.

Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се планирају задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуну је потребно вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину.

По потреби треба заменити болесне и старе саднице новим, које треба да буду прилагођене условима раста и уличним профилима.

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови, а на угловима улица и проширењима користити ниже, дрвеће, шибље и кугласте профиле са цветним аранжманима.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве градском профили, и то:

1. *Spiraea* sp. – суручица
2. *Rugacantha* sp. – ватрени трн
3. *Salix alba* – бела врба
4. *Tuja smaragd* – туја
5. *Taxus bacata* – тиса
6. *Koelreuteria paniculata* – керлеутерија
7. *Aesculus hippocastanum* – дивљи кестен
8. *Betula pendula* – жалосна бреза
9. *Corylus colurna* – мечја леска
10. *Picea abies* – смрча
11. *Platanus x hispanica* – јаворолисни платан
12. *Celtis australis* – копривић
13. *Prunus cerasifera* – црвенолисна шљива

Зеленило око јавних објеката

Зеленило око јавних објеката (основна школа, гимназија, фискултурна сала, отворени спортски терени, мини базени и шеталишта) одржавати на адекватном нивоу. Поред постојећег зеленила око објеката јавне употребе и на местима где не постоји зеленило, користити декоративну неинвазивну листопадну и четинарску вегетацију. Веће зелене површине уредити у пејзажном стилу као простори за рекреацију и као парковски уређен простор за пасиван одмор. У оквиру постојећих и планираних зелених површина, предвидети површину за игру деце са одговарајућим мобилијаром и клупама. Системом пешачких стаза ове површине повезати са шеталиштем поред обале канала попличавањем или постављањем друге врсте подлоге. У лепо уређеним деловима зелених површина на углу улице Светог Саве и Хајдук Вељка, као и на Тргу Републике постоји могућност уградње мини фонтане.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило ће бити формирано према југу блока 1 и дела блока 32 уз канал ДТД Бечеј – Богојево. Заштитно зеленило ће чинити постојећа вегетација углавном топола и врба, коју треба допунити аутохтоним садницама. Површине између високог зеленила су травнате површине, лепо уређене и одржаване. У делу ових површина налази се према истоку изграђена пешачка стаза, тј. шеталиште. Исту проширити и изградити шеталиште и према западу. Озелењавање и одржавање зелених површина у заштитном појасу Канала вршити на такав начин да се спречи развој коровских и инвазивних врста, а да се при том не наруши основна функција канала и могућност приступа механизацији за његово одржавање. Очувати блиско-природну физиономију обале канала у што већој мери. Уз канал за озелењавање није дозвољено користити инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosus*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus halimifolium*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouaria* syn. *Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*). Учешће аутохтоних врста треба да буде најмање 50%.

2.6. Услови и мере заштите животне средине

Придржавајући се утврђених услова из Плана у погледу врсте и намене новопланираних објеката и садржаја, уз поштовање ограничења у погледу врста пословних делатности које су дозвољене за обављање у границама Плана и прописаних мера заштите природе обезбеђују се услови квалитетног хуманог живљења у урбаној градској средини. Основни задатак заштите и планирања зеленила, тј. зелених површина у склопу уличних коридора, јавних објеката, заштитног зеленила је да изолују пешачке токове и објекте од колског саобраћаја, да створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа, те да омогуће на одређеним местима миран одмор и релаксацију грађана.

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“ бр. 135/04)
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04)
- Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04)
- Правилника о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 69/2005)
- Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може тражити процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 84/2005)
- Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник РС“ бр. 54/92) и други важећи прописи у овој области.

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

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, а посебно фекалне отпадне воде. До изградње насељског канализационог система фекалне отпадне воде ће се евакуисати путем бетонских водонепропусних септичких јама, које ће се празнити аутоцистернама периодично, према потребама, ангажовањем надлежног комуналног предузећа
- гасификацијом овог дела насеља заштитиће се ваздух, као природни ресурс
- у контексту заштите земљишта од потенцијалног загађења комунални отпад ће се одлагати у одговарајуће контејнере, за које је потребно одредити погодна и хигијенски безбедна места тако да буду ван главних токова кретања, заклоњена од погледа, као и доступна возилима која односе привремено депонован отпад.
- реализацијом плана озелењавања унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови овог дела насеља. Посебно треба обратити пажњу на формирање и одржавање зеленог појаса уз насељске саобраћајнице.

Мере заштите животне средине, утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају ефикасну контролу квалитета чинилаца животне средине и укључивање јавности у доношењу одлука о питању заштите животне средине.

Принцип интегралне заштите је дефинисан чланом 33. Закона о заштити животне средине: „заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување биодиверзитета природних и културних предела условљено је задовољавајућим квалитетом средине у ширем окружењу природних станишта. Очување квалитета воде еколошког коридора и смањење свих облика загађења неопходно је за дугорочни опстанак природних вредности.

Заштита воде

Обезбедити снабдевање воде за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система. Предузети све неопходне мере за спречавање загађења квалитета воде.

Изградити сепаратни канализациони систем фекалних и атмосферских вода. До изградње система јавне канализације отпадне воде ће се евакуисати до бетонских водонепропусних септичких јама које ће се периодично, у зависности од потреба празнити аутоцистернама од стране надлежног комуналног предузећа.

Заштита земљишта

Чврсти комунални отпад одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима. Простори за смештај посуда за привремено одлагање отпадака морају бити приступачни специјализованим возилима Јавног Комуналног Предузећа „ГРАДИТЕЉ“ Србобран. Распоред простора за смештај посуда за одлагање отпадака, тип и величина посуде утврдиће се у складу са планираним садржајем.

Различит отпад, као и неразградиве материјале потребно је одлагати на строго контролисан начин прописан законом и другим прописима који се односе на заштиту средине. Предузети мере на спречавање стварања дивљих депонија.

Заштита ваздуха

Положај зоне централних садржаја у насељеном месту Србобран је изузетно повољан обзиром на већу учесталост ваздушних струјања из правца северо-запада и југо-истока чиме су избегнута аерозагађања насељеног места.

Поред постојеће трасе гасовода у Србобрану наставити са гасификацијом, односно са проширењем система гасовода с обзиром на позитиван утицај коришћења природног гаса, као еколошки најчистијег горива, на квалитет ваздуха.

Формирањем адекватног зеленила на делу јавних површина и у појасу уз канал, као и одговарајућих зелених површина у оквиру гарђевинских парцела, ће се позитивно утицати на квалитет ваздуха смањењем аерозагађења услед неповољног дејства аерозагађења од стране постојећег и планираног саобраћаја.

Заштита од буке

Контролом и системским мерењем нивоа буке у оквиру планиране намене обухвата Плана и повећаног интензитета саобраћаја омогућиће се адекватно предузимање мера и активности на његовом смањењу на дозвољени ниво буке у насељеним подручјима одређен Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини.

На подучју обухвата Плана, према расположивим подацима, не постоје специфичне биљне и животињске врсте које би реализацијом планираних садржаја биле угрожене.

Сталним праћењем стања основних елемената животне средине: земљишта, воде, ваздуха и буке и предузимањем мера и активности у случајевима њихових поремећаја ван дозвољених граница, заштита животне средине је трајан процес и задатак свих учесника у реализацији и спровођењу плана.

2.7. Услови и мере заштите непокретних културних добара

Правила заштите градитељског наслеђа условљена су Генералним планом.

На предметном простору обухваћеном Планом стручна служба Покрајинског завода за заштиту споменика и културе је ставио под предходну заштиту објекат у улици Трга Републике бр. 4 у Србобрану, на катастарској парцели бр. 4997 што је објекат Већа Савеза Синдиката. Поред наведеног објекта на катастарској парцели бр. 5000 налази се објекат Министарства финансија – пореска управа, објекат изграђен са барокним детаљима на фасади који је у скорије време реконструисан и приведен намени. Оба наведена објекта са архитектонски усклађеним фасадама потребно је задржати истог стила и облика.

Северни део простора обухваћеног Планом представља подручје амбијенталне целине, што обухвата северну страну улице Доситеја Обрадовића, источну и западну страну улице Јована Јовановића Змаја и објекте на Тргу Републике. Сваки од горе наведених објеката ових улица који су настали крајем 18., током 19. и до шездесетих година 20. века, могу се потпуно реконструисати на основу података сачуваних на самим објектима, тако да се архитектура фасаде код сваког наведеног објекта задржава.

Основни концепт просторног обликовања амбијенталних целина заснива се углавном на реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових у циљу креирања јединствене архитектонске композиције наведеног дела. Реконструкцију или доградњу горе наведених објеката на Тргу Републике (катастарска парцела бр. 4997 и 5000) извести уз обавезно прибављање сагласности од надлежне институције за заштиту споменика културе.

2.8. Услови и уређење простора за одбрану и заштиту од елементарних непогода и других већих опасности

Један од основних циљева планирања будуће просторне организације зоне централних садржаја је смањење повредивости, а повећање отпорности у ванредним условима. Овај циљ се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива.

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовање задатих регулационих и грађевинских линија
- поштовање прописа при пројектовању и изградњи објекта
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине коридора, минимални радијус кривина и сл.)
- одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета притиска за ефикасно гашење пожара

Заштита објеката од атмосферских пражњења обезбедиће се:

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом

Заштита од града:

- 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 7* MCS
- морају се испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања

Према обавештењу Министарства одбране, односно Управе за инфраструктуру за планско подручје нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора Плана подразумевају придржавање одредби:

- Закона о заштити од пожара („Службени лист РС“ бр. 37/88 и „Службени гласник РС“ бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005)
- Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“ бр. 39/91)
- Правилника о електроинсталацијама ниског напона („Службени лист СРЈ“ бр. 39/91)
- Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења („Службени лист СРЈ“ бр. 11/96)
- Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју („Службени лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)
- Закона о одбрани („Службени гласник РС“ бр. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 и 48/94) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења и уређења су дефинисана по наменским зонама и груписана као скуп услова за парцелацију земљишта и изградњу објеката према врсти и намени који се могу градити у тој зони.

3.1. Правила уређења јавних површина и изградња објеката јавне инфраструктуре

Јавно грађевинско земљиште чине путни коридори, саобраћајнице, јавне зелене површине и заштитни појас канала. Правила уређења јавних површина дефинисан је општим условима за реализацију садржаја инфраструктуре.

Улични коридори

Саобраћајна инфраструктура

Главна насељска саобраћајница

- задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице (магистрални пут М22.1), без нових прикључака
- ширина коловозне траке је 9,00м, са две саобраћајне траке и одвојене бициклическе стазе са обе стране
- носивост коловозне конструкције је за средњи саобраћај
- нагиб коловоза је двостран
- главна насељска саобраћајница се користи за вођење интерног теретног и јавног саобраћаја
- вођење пешачких интерних токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза са ширином од мин. 1,50м уз регулациону линију уз одговарајуће хортикултурно уређење
- одводњавање је регулисано отвореним бетонским риголама са подужним и попречним падом до сливника и даље до реципијента

Сабирне и приступне саобраћајнице

- задржава се постојећа регулација за сабирне улице: Доситејева, Ј. Ј. Змаја, Србијанска, Хајдук Вељка
- корекција регулације се изводи у ул. Максима Горког и Трг Владике Николаја Велимировића, али се задржава постојећа изграђеност и ниво саобраћајне услуге
- ширина коловозне траке у зависности од једносмерног или двосмерног саобраћаја је од 3,00м до 7,00м
- носивост коловозне конструкције за сабирне и остале улице је за средњи саобраћај
- нагиб коловоза је двостран или једностран у зависности од положаја канала за одводњу атмосферских вода
- саобраћајне површине за паркирање у уличним коридорима око виталних насељских садржаја као и око нових пословних објеката, задржати постојеће, а нове извести у оквиру одабраног система паркирања (управно, паралелно или под углом) од одговарајућих савремених материјала (префабриковани елементи, асфалт ...) са одговарајућом носивошћу и елементима за потребно одводњавање. У колико се паркинг места изводе управно на саобраћајницу њихова димензија је 2,30-2,50х5,00м
- саобраћајне површине за паркирање у делу нове пијаце где ће се формирати паркинг простори за камионе а за продају робе из камиона извести од одговарајућих савремених материјала (префабриковани елементи, асфалт ...) са одговарајућом носивошћу и елементима за потребно одводњавање, оптималне димензије паркинг места 4,00х12,00м
- пешачке стазе у пешачкој зони задржати у утврђеним токовима уз регулациону линију са одговарајућим хортикултурним уређењем.

Аутобуска станица својим положајем и бројем перона у потпуности задовољава потребе грађана за овим видом превоза.

Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

- снабдевање потрошача санитарном водом обезбеђена је са насељског изворишта
- планирану водоводну мрежу прикључити на постојећу насељску водоводну мрежу према предходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа
- применити пластичне цеви (ПВЦ и РЕ)
- дубина укопавања не би смела да буде већа од 1,0-1,2м од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења
- пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви
- дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова
- приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже
- цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима
- по завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација, а све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање
- трасе водовода водити у зеленој површини где год расположива ширина уличног профила то дозвољава

Канализација

- На подручју целог обухвата изградити канализациону мрежу и то, као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на уређају за пречишћавање отпадних вода (УПОВ) када се своре услови за то
- Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће

Атмосферска канализација

- Изградити зацељену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницима, системом ригола и каналета
- Трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајница или испод коловоза по осовини коловозне траке
- Реципијент је каналска мрежа

Прикључке новопланираних стамбених, пословних, и осталих објеката на насељски водовод и канализациони систем извести према предходно прибављеним условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа

Електроенергетска инфраструктура

- Планирану трафостаницу градити као монтажну бетонску за 10(20)/0,4кV/кV напонски пренос
- за објекте трафо станице обезбедити парцелу 7,10х6,50м

- средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату плана градити подземно
- електроенергетске каблове при паралелном вођењу полагати у земљаном рову или кабловској канализацији на дубину од мин. 0,80м
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта и 1,0м од саобраћајница
- при укрштању са саобраћајником кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању при чему минимално вертикално растојање треба да буде 0,5м
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5м
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30м, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50м
- светилке јавног осветљења поставити на стубове јавне расвете
- за расветна тела користити светилке у складу са новим технологијама

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног предузећа - Електродистрибуције Нови Сад.

Гасоводна инфраструктура

- услови се тичу радова које треба обавити на довођењу гаса до потрошача
- гасоводну мрежу градити на основи Главних пројеката у складу са важећим законским прописима
- услови за пројектовање, грађење и испитивање гасовода средњег притиска одређени су Законом о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 84/04)
- гасовод мора бити заштићен од подлокавања, плавлјења, нестабилности тла, одрона земљишта и других опасности које могу изазвати његово померање или додатно оптерећење. Гасовод треба да је заштићен од деловања корозије
- дубина полагања гасовода је од 0,6м до 1,0м. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала
- трасе ровова за полагање гасне инсталације, укрштање и паралелно вођење другим инсталацијама се пројектују и изводе у складу са важећим прописима, условима и сагласностима надлежних органа
- укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно, при томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза
- минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска од ближе ивице темеља објекта је :
1,0м за гасоводе притиска од 2-4бар
3,0м за гасоводе притиска од 7-13бар

Дата растојања могу бити мања, али не мања од 0,5м за гасоводе 2-4бар и 1,0м за гасоводе од 7-13бар, ако гасовод полаже у заштитну цев и ако се тиме не нарушава стабилност објекта

- ДГ се не полаже испод зграда или других објеката високоградње
- удаљеност укопаног гасовода од стуба електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толико да не угрожава стабилност стуба, али не мање од 0,5м слободног размака
- 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 0,5м
- приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима гасовод се по правилу води под правим углом. У колико то није могуће угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90°
- при укрштању гасовода са путевима и улицама крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта минимално 1,0м са сваке стране, крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени. Заштитне цеви краће од 20м морају имати једну одзрачну цев DN50 а цеви дуже од 20м две одзрачне цеви DN50 постављене на крајевима заштитне цеви. Одзрачне цеви се изводе на површини земље у виду надземне луле висине 2м
- трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре
- Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)		
Гасовод	0,50	0,30	
Водовод	0,50	0,30	
Вреловод или топловод	0,70	0,30	
Канализација од бет. цеви	0,70	0,30	
ПТТ инсталације	0,60	0,30	
ТВ и комуникациони каблови		0,50	0,30
Висконапонски каблови	0,50	0,30	
Нисконапонски каблови	0,50	0,30	
Вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	НЕ	
шахови	0,30	НЕ	

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,6м
- најмање растојање цевовода код паралелног вођења, од свих укопаних инсталација је 0,4м, а у изузетним случајевима је може бити најмање 0,2м
- при укрштању цевовода са подземним инсталацијама минимално светло растојање износи 0,2м, а при вођењу гасовода поред темеља објекта 1,0м. Светло растојање у смислу овог правилника, сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви и подземних објеката.
- траса водова се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- положај и дубина укопаног гасног прикључка снимају се геодетски

Кућни мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на месту где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0м, као и од отвора на објекту (прозор, врата) минимално 1,0м мерено по хоризонталу.

Телекомуникациона инфраструктура

Услови за постављање подземне мреже за потребе ТТ, РТВ (КДС) интернета у насељу:

- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно сем у изузетним случајевима
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80м
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растинја мин. 1,5м), поред саобраћајница (на растојању 1,0м од саобраћајнице) или поред пешачких стаза
- при укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, угао укрштања треба да буде 90°
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5м за каблове напона до 10кВ и 1,0м за каблове преко 10кВ
- при укрштању најмање растојање мора бити 0,5м, а угао укрштања 90°, при укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3м, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5м
- дубина полагања кабла за КДС треба да је најмање 0,8м, а 1,2м на међумесним релацијама
- мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растинја мин. 1,5м), поред саобраћајница (на растојању од најмање 1,0м од коловоза) или поред пешачких стаза
- при укрштању са саобраћајницом каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да је 90°
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50м (за каблове напона 10кВ) и 1,0м (за каблове преко 10кВ)
- при укрштању, најмање растојање мора бити 0,5м, а угао укрштања 90°, при укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30м, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5м.

Улично зеленило

- Основни задатак ових зелених површина је да изолује пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа. 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. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0м од ивице коловоза, растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7м, што зависи од избора врсте, а растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м у зависности од врсте креће се од 5,0 -15,0м
- Композивциони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту станова од буке и атмосферских гасова
- Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејзажа у току кретања, за сваку улицу у којима не постоје формирани дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, доминантних ветрова, као и смени фоолошких аспеката. При избору врсте зеленила за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине) буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и сл.). Постојеће дрвореде неговати и заштитити.
- Све уличне зелене површине 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 појаса зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима.

Заштитни појас канала

- очувати блиско природну физиономију обале канала у што већој мери (грубо храпаве површине, присутност аутохтоне вегетације, нагиб мањи од 45°)
- на обали не постоји одбрамбени насип већ постоји природно висока обала канала ДТД Бечеј – Богојево. У појасу земљишта на обали канала не могу се градити никакви надземни објекти ради обезбеђења прилаза и рада механизације која одржава канал.
- Атмосферске и условно чисте технолошке воде (раскладне) чији квалитет одговара II класи вода могу се без пречишћавања одвести у Канал ДТД Бечеј – Богојево, зелене површине, путни канал, ригол и сл. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије
- За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина пре улива у реципијент предвидети одговарајући предтретман (сепаратор масти, таложник)
- Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу и пречистити на УПОВ пре испуста у Канал ДТД. Услове и сагласност за прикључење прибавити од надлежног јавног предузећа

- Забрањено је у канал ДТД или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих раскладних вода које по Уредби категоризацији вода одговарају II б класи. У колико се планира испуштање осталих отпадних вода у ове реципијенте исте се морају комплетно пречистити (примарно и секундарно) како не би нарушиле захтевану II класу воде у реципијенту.

3.2. Правила за изградњу објеката по зонама

Општи услови за изградњу објеката друштвеног центра и централних садржаја:

- поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене, с тим да намене појединих јавних објеката треба схватити условно (карактер објеката треба да буде јавни, а корисник се може мењати)
- одређивање прикладних и довољно пространих комплекса да приме све планиране садржаје
- сем примарних, централни садржаји могу бити испреплетени и са осталим комплементарним наменама, становањем, радом и сл. тако да са њима сачињавају просторне и функционалне целине
- поред физичких структура у формирању просторно – функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори, тргови и паркови

3.2.1. Комплекс зелене пијаце са супермаркетом

Зелена пијаца је лоцирана у јужном делу насеља, тј. у источном делу блока I. Иста располаже са довољно простора за ову величину и карактер насеља, а обезбеђен је и адекватан саобраћајни приступ.

Планским решењем предвиђена је корекција граница постојећег комплекса зелене пијаце, тако што ће се одвојити парцела намењена зеленој пијаци, парцела у продужетку наведене са паркингом и продајом робе из возила и парцела за изградњу супермаркета.

- На пијачном простору обезбедити довољан број тезги за продају воћа, поврћа и других пољопривредних производа
- Дозвољава се изградња свих објеката и опреме у служби зелене пијаце уз обезбеђење свих потребних санитарно-хигијенских услова
- Обезбедити мини-халу са опремом за хлађење за продају млечних производа, меса, меда и производа од меда, рибе и јагодичастих воћа, тј. свих намирница изузетно осетљивих на утицај спољашње средине температуре, влажност ваздуха, присуство патогених микроорганизама и сл.
- површине за паркирање и продају из возила у оквиру пијаце на новоформираној парцели извести у оквиру одабраног система паркирања од одговарајућих савремених материјала (префабриковани елементи, асфалт ...) са одговарајућом носивошћу и елементима за потребно одводњавање
- обезбедити приступ парцели из Доситејевог улице или са постојећих саобраћајних површина пијачног простора у одређеном јутарњем периоду до отварања пијаце

Правила грађења на осталом грађевинском земљишту - комплекс зелене пијаце

У оквиру постојећег комплекса изградњу садржаја супермаркета у функцији основне намене и инфраструктурног опремања вршиће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним ПДР и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене.

Степен искоришћености парцеле макс.70%

Индекс изграђености 2,1

Максимална спратност објекта је П+I+Пк

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за 20cm, а највише 1,20m.

Уколико хидротехнички услови дозвољавају у склопу објекта се може градити подрум или сутерен.

Грађевинска линија објекта према Тргу Владике Николаја Велимировића може да се поклапа са регулационом или се налази на већем растојању уколико су планирани паркинзи на делу испред објекта. Грађевинска линија, према пијаци удаљена је на мин. 1,0m од регулационе линије исте.

На парцели се морају обезбедити услови за паркирање возила како запослених, тако и осталих корисника и по потреби гаражирање возила, такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Слободне површине се по правилу на парцели озелењавају и хортикултурно уређују у мин.30% од површине парцеле.

3.2.2. Школски комплекс

Школски комплекс обухвата и задржава објекте: Основне школе „Вук Караџић“, Гимназију „Светозар Милетић“, Спортску халу и отворене спортске терене уз школу.

Планским решењем предвиђена је корекција границе спортске хале која се налази изграђена својим источним делом у ширини око 7,50m на парцели улице Максима Горког.

У оквиру постојећег комплекса школе могуће су интервенције на реконструкцији, адаптацији, доградњи или надградњи или изградњи неопходних садржаја у функцији основне намене комплекса или његово инфраструктурног опремања у важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката.

Слободне површине се по правилу на парцели озелењавају и хортикултурно уређују у 30% од површине парцеле.

3.2.3. Зона централне функције

Објекти централних садржаја – аутобуска станица, ЈКП „Градитељ“, хотел „ЕЛАН“ и други се задржавају. У оквиру наведених постојећих објеката могуће су интервенције на реконструкцији, адаптацији, доградњи или изградњи неопходних садржаја у функцији основне намене комплекса или његово инфраструктурног опремања у важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката. Због своје старости дозвољава се рушење објеката или делова објеката и изградња нових према следећим параметрима:

Степен искоришћености парцеле макс. 70%

Индекс изграђености макс. 2,1

Максимална спратност објекта је П+1+Пк

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за 20см, а највише 1,20м.

Уколико хидротехнички услови дозвољавају у склопу објекта се може градити подрум или сутерен.

Грађевинска линија објекта може да се поклапа са регулационом или се налази на растојању већ према положају већине изграђених објеката.

Пошто у делу ове зоне постоје парцеле са изграђеним стамбеним објектима за нову изградњу важе правила грађења наведена у зони мешовитог становања.

3.2.4. Зона спортско-рекреативних и туристичких садржаја

Планским решењем предвиђена је корекција унутар граница зоне спортско-рекреативних и туристичких садржаја. Постојеће парцеле су уситњене и са објектима изграђеним на више парцела (хотел, паркинг поред хотела и сл.) те ће се уз Канал формирати једна јединствена парцела неправилног облика, која ће обухватити потес поред канала са постојећим приступним путем, паркингом отвореним спортским тереном и наменом за спортско рекреативне и туристичке садржаје.

Планирана спортско-рекреативна и туристичка зона може да садржи разноврсне спортско-рекреативне и туристичке садржаје (делом привременог карактера), као што су: спортски терени, терени за мале спортове, тениски терени са пратећим садржајем, мини базени и пратећи објекти – гардеробе, купатила, фитнес и аеробик центар, соларијум, теретана, продавнице брзе хране, пића, сувенира и сл.

Зону спорта, рекреације и туризма треба опремити одговарајућом инфраструктуром у зависности од конкретних планираних садржаја.

3.2.5. Зона мешовитог становања

На простору мешовитог становања налазе се изграђени стамбени, пословно стамбени и пословни објекти, као и објекти јавне намене. Сви постојећи објекти се задржавају и могу се адаптирати, реконструисати, рушити део или доградити и надградити, до максималне спратности изградње и степена искоришћености парцеле.

У оквиру наведене зоне мешовитог становања у зависности од величине парцеле дозвољава се рушење и грађење следећих објеката:

- стамбени
- стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породично стамбеним) уз услов да пословна делатност не угрожава услове живљења, односно животну средину
- економски, пратећи и помоћни објекти (гаража, летња кухиња, котларница, остава и сл.)

Дозвољава се рушење објеката или делова објеката и изградња нових према следећим параметрима:

Степен искоришћености парцеле макс.70%

Индекс изграђености макс. 2,1

Максимална спратност објекта је П+1+Пк

У оквиру једног породичног стамбеног објекта или дела становања могу се изградити највише три стамбене јединице.

У зони мешовитог становања није дозвољена изградња производних објеката – производних погона мале привреде.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за 20cm, а највише 1,20m.

Уколико хидротехнички услови дозвољавају у склопу објекта се може градити подрум или сутерен.

Грађевинска линија објекта може да се поклапа са регулационом или се налази на растојању до 5,00m а или према положају већине изграђених објеката.

Међусобна удаљеност објеката утврђена је у односу на намену и начин постављања објеката на грађевинској парцели као и у односу на његову спратност и услове осунчања објеката у непосредном додиру и окружењу.

Међусобна удаљеност породично стамбених, стамбено пословних и пословних објеката од другог објекта је 4,00m за новограђене објекте, сем новопланираног објекта на Тргу Републике, где су сви објекти грађени у ширини регулационе линије уз обавезно обезбеђење колског и пешачког пролаза (пасажа) у ширини мин. 3,50m и висине 3,75m.

Слободностојећи објекти (стамбени, пословни, пословно стамбени, стамено пословни, пратећи, економски, помоћни и други) се могу градити на 1,00m или ближе линији суседне парцеле на делу бочног дворишта северне или западне оријентације или на међи (уз сагласност власника суседне парцеле оверену у суду) у случају да је растојање објекта на делу бочног дворишта јужне или источне оријентације на суседној парцели мин. 4,00m, тј. да је међусобна удаљеност објеката 4,00m. За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле или на удаљености мањој од 1,00m на зидоима према суседној парцели се не могу пројектовати нити се накнадно изводити отвори. У колико се иза главног објекта на парцели граде пратећи, економски или помоћни у низу препоручује се иста удаљеност од међне линије парцеле (од 0-1m уз сагласност или више).

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску односно регулациону линију.

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

- на делу објекта према предњем дворишту -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50m) -0,60m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) -0,90m 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 5,00m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекту (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице којима се савладава висина преко 0,90m треба да се решевају унутар габарита објекта.

Приступ парцели по правилу треба да је решен са јавног пута, колским улазом од мин. 3,00m (у посебним случајевима где то није изводљиво ширина колског улаза може да буде 2,50m).

Смештај сопствених возила за породичне стамбене, стамбено пословне и пословне објекте решавати у склопу парцеле изван површине јавног пута изградњом паркинга или гаража.

Изградња објеката са равним кровом није дозвољена. На објектима извести кровне конструкције која образују косе кровне равни – коси кров. Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни. Атмосферске воде са кровова објекта свести на властиту парцелу.

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

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори пропорцијама и обликом углашени са фасадама.

За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала са овог подручја.

3.2.6. Зона амбијенталне целине

Правила заштите градитељског наслеђа условљена су Генералним планом.

На предметном простору обухваћеног Планом стручна служба Покрајинског завода за заштиту споменика и културе је ставио под предходну заштиту објекат у улици Трга Републике бр. 4 у Србобрану, на катастраској парцели бр. 4997, што је објекат Већа Савеза Синдиката.

Северни део простора обухваћеног Планом представља подручје амбијенталне целине што обухвата северну страну улице Доситеја Обрадовића, источну и западну страну улице Јована Јовановића Змаја и објекте на Тргу Републике. Сваки од горе наведених објеката ових улица који су настали крајем 18., током 19. и до шездесетих година 20. века, могу се потпуно реконструисати на основу података сачуваних на самим објектима, тако да се архитектура фасаде код сваког наведеног објекта задржава.

Основни концепт просторног обликовања амбијенталних целина заснива се углавном на реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових у циљу креирања јединствене архитектонске композиције наведеног дела.

За било какву интервенцију на фасадама, сликом приказаних објеката који се налазе у подручју амбијенталне целине и под предходном заштитом потребно је затражити мишљење Покрајинског Завода за заштиту споменика и културе у Новом Саду.



Објекат под предходном заштитом

Објекат Већа Савеза Синдиката, катастарска парцела бр. 4997, КО Србобран, Трг Републике бр. 4



Објекат који ће се ставити под предходну заштиту

Објекат Пореске Управе, катастарска парцела бр. 5000, КО СРбобран, Трг Републике бр. 2

Код осталих објеката у делу зоне амбијенталне целине у колико се изводе радови на фасади или се мења фасада реконструкцијом, адаптацијом или санацијом као и код нове градње пре подношења захтева за добијање Акта потребно је затражити мишљење комисије за планове на идејно решење објекта. Код објеката где се не мења фасада објекта реконструкцијом, санацијом или адаптацијом није потребно затражити мишљење комисије за планове.

3.3. Заштита судседних објеката

Приликом изградње нових објеката, неовисно од њихове намене, водити рачуна о заштити судседних објеката у конструктивном смислу и у смислу неугрожавања услова живљења на судседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу.

Грађење нових објеката свих врста и намене планирати на удаљености од судседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на судседним парцелама треба да је такав да судседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања).

3.4. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура

- постојеће саобраћајнице које се овим решењем задржавају треба регулисати, а нове саобраћајне површине треба формирати према датом урбанистичком решењу
- коловоз и тротоари треба да се изграде са савременим застором
- тротоаре изградити коришћењем савремених материјала, а у местима већег степена атрактивности од квалитетно и естетски обликованог поплочавања
- коловозну конструкцију димензионисати за средње саобраћајно оптерећење
- тротоаре пројектовати и градити тако да су прилагођене кретању инвалидних лица у складу са свим важећим прописима
- паркинг просторе изградити поплочавањем или асфалтирањем, како уличне, тако и унутар блокова, на паркиралиштима обезбедити цца. 10% места за особе са инвалидитетом.

Водопривредна инфраструктура

- снабдевање потрошача санитарном водом обезбедити прикључењем на насељску водоводну мрежу према предходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа
- прикључак објекта извести преко водоводног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,00м од регулационе линије
- у складу са условима противпожане заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже
- потребно је изградити деонице фекалне канализационе мреже, како у читавом насељу, тако и у делу обухвата Плана
- систем канализације је сепаратни (тј. засебно одвођење атмосферских и фекалних отпадних вода)
- прикључење објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа
- до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама на минимално 3,00м од свих међа и објеката
- потребно је изградити јавну канализациону мрежу за одвођење атмосферских вода на територији читавог насеља
- условно чисте атмосферске воде са кровова објекта могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине улутар парцеле

Електроенергетска инфраструктура

- електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима
- расветна тела поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине
- за расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајнице у складу са ЈКО-м (Југословенски комитет за осветљење)
- електроенергетску мрежу полагати најмање 1,00м од темеља објекта
- при укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°
- електроенергетску мрежу у потпуности каблирати
- заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза прем класи нивоа заштите објекта у складу са „Правилником о техничком нормативима за заштиту објеката од атмосферских пражњења“ („Сл. лист СРЈ“ бр. 11/96)

Термоенергетска инфраструктура

- гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом
- при полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа који ову област уређују
- сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса
- траса ценовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,00м, као и од отвора на објекту (прозор, врата) минимално 1,00м мерено по хоризонталу

Телекомуникациона инфраструктура

- прикључење објекта на ТТ, КДС или интернет мрежу извести прикључним каблом са наведене мреже у улици (у потпуности градити подземно)

3.5. Услови за образовање грађевинске парцеле

За зоне мешовитог становања услови у погледу величине и ширине парцеле утврђене су у следећим параметрима:

1. слободно стојећи, стамбени, стамбено-пословни, пословни објекат са пословном делатношћу
 - минимална величина парцеле 300м²
 - минимална ширина парцеле 10,00м
2. двојни објекат, стамбени или стамбено-пословни
 - минимална величина парцеле 400 м² (две по 200)
 - минимална ширина парцеле 16,00м (две по 8м)
3. објекат у непрекинутом низу
 - минимална величина парцеле 150 м²
 - минимална ширина парцеле 5,00м
4. полуатријумски објекат
 - минимална величина парцеле 130 м²
5. објекат у непрекинутом низу
 - минимална величина парцеле 200 м²

Парцелација и препарцелација (остало грађевинско земљиште) унутар блокова у циљу формирања грађевинских парцела утврдиће се Урбанистичким пројектом према правилима утврђеним Планом.

Парцелација и препарцелација јавног грађевинског земљишта

Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта извршено је утврђивањем граница јавног грађевинског земљишта, коју одређују регулационе линије улица и јавних површина дефинисане на графичком прилогу бр. 4.

3.6. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Грађење објеката у наведеној зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са постојећим урбанистичким и временским контекстом. Препоручује се да се у обради фасаде користе светлије пастелне боје, при чему се обавезно мора водити рачуна о усклађивању са изграђеним објектима у окружењу.

3.7. Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

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

- замена или реконструкција постојећег објекта новим до максималне изграђености и заузетости парцеле, ако се новим објектом неће угрозити услови живота и рада на суседним парцелама
- реконструкција постојећих пословних и јавних објеката може се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

3.8. Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање пословне, јавне или друге делатности може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. За све објекте који могу имати значајан утицај на животну средину, надлежни орган може донети одлуку о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“ бр. 153/2004), Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 153/2004) 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“ бр. 84/2005).

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање канти за смеће, тј. контејнера за комунални отпад у складу са важећим прописима за прикупљање истог.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално удаљене 3,00м од граница парцеле и објеката.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити лоцирани и изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу грађевинских и занатских радова на објектима, употребљеним материјалима водити рачуна о специфичности функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара испројектовати и извести приступни пут, окретницу, плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенције. При пројектовању и изградњи већих комплекса, пословних и јавних објеката узети у обзир важеће прописе за громобране, електричну мрежу, димњаке и сл.

Пословни објекти (односно пословни простори) и јавни 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 („Службени гласник РС“ бр. 18/97).

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењености површине. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког уређеног слободног простора треба да чини добро уређен и негован травњак.

4. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА

Преглед процене потребних средстава за уређење јавног грађевинског земљишта, односно уређење и изградња комуналне инфраструктуре, а на основу предложеног концепта плана, је дат према врсти инфраструктуре и збирно:

Саобраћајна инфраструктура

- реконструкција – пресвлачење приступних саобраћајница -----	20 000 000
- пешачке стазе и паркинзи -----	5 000 000
Укупно -----	25 000 000дин

Водопривредна инфраструктура

- водовод -----	3 000 000
- фекална канализација -----	13 000 000
- атмосферска канализација -----	5 000 000
Укупно -----	21 000 000 дин

Електроенергетска инфраструктура

- ТС 10(20)/0.4kV/kV -----	5 000 000
- Средњенапонски вод -----	2 000 000
- Нисконапонски вод -----	2 000 000
Укупно -----	9 000 000 дин

Гасоводна инфраструктура

На предметном простору нису предвиђена улагања у гасоводну инфраструктуру, задржава се постојећа до конкретних захтева за евентуалним проширењем дистрибутивне мреже.

Термоенергетска инфраструктура

На предметном простору нису предвиђена улагања у инсталацију даљинског грејања, задржава се постојећа улична мрежа.

Телекомуникациона инфраструктура

На предметном простору нису предвиђена улагања у ТТ инфраструктуру, задржава се постојећа до конкретних захтева за евентуалним проширењем исте.

Јавне зелене површине

- заштитно зеленило -----	1 000 000
- јавне зелене површине за одмор и рекреацију -----	2 000 000
- улично зеленило -----	1 000 000
Укупно -----	4 000 000 дин

Укупна средства

Саобраћајна инфраструктура -----	25 000 000
Водопривредна инфраструктура -----	21 000 000
Електроенергетска инфраструктура -----	9 000 000
Јавне зелене површине -----	4 000 000
УКУПНО -----	59 000 000 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 прерачуном 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

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Овим планом утврђена су правила грађења и правила уређења која представљају основ за израду урбанистичких пројеката, и створен плански основ за одређивање јавног грађевинског земљишта.

План детаљне регулације дела зоне централних садржаја израђен је у 4 оригинална примерка у аналогном и 5 примерака у дигиталном облику.

Три примерка донетог, потписаног и овереног урбанистичког Плана у аналогном и дигиталном облику достављају се Одељењу за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине.

Један примерак донетог, потписаног и овереног урбанистичког Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

Један примерак донетог, потписаног и овереног урбанистичког Плана у аналогном и дигиталном облику чува се у ЈП „Дирекција за урбанизам и изградњу општине Србобран“ у Србобрану.

Наведени графички прилози су саставни део Плана, увезани су са текстуалним делом и чине јединствену целину.

План детаљне регулације дела зоне централних садржаја блок 1 и део блока 32 у Србобрану ступа на снагу осмог дана од дана објављивања Одлуке о његовом доношењу у „Службеном листу Општине Србобран“.



СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН
Број: 350-22/2009-I
Дана: 17.09.2009. године

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ СРБОБРАН
Бергел Ласло, с.р.

98.

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник Републике Србије», број: 47/03 и 34/06), члана 40. став 1. тачка 6. Статута Општине Србобран («Службени лист Општине Србобран», број: 5/08) и члана 83. став 1. Пословника Скупштине општине Србобран («Службени лист Општине Србобран», број: 5/08), Скупштина општине Србобран, уз прибављено мишљење Комисије за планове, на 8. седници одржаној 17.09.2009. године, донела је

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 29 У СРБОБРАНУ

Члан 1.

Овом одлуком доноси се План детаљне регулације за блок бр. 29 у Србобрану (у даљем тексту: План), који је израђен од стране ЈП «Завод за урбанизам Војводине» Нови Сад, Железничка 6/III, под бројем Е-2333.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуални део садржи:

УВОД

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ
2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО
 - 2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - 2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
3. НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ
4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ
 - 4.1. УЛИЧНИ КОРИДОРИ
 - 4.2. ШЕТАЛИШТЕ
 - 4.3. ВОДОЗАХВАТ-ИЗВОРИШТЕ
 - 4.4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ
 - 4.5. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
 - 4.6. ОБАЛА КАНАЛА БЕЧЕЈ-БОГОЈЕВО
 - 4.7. МЕЛИОРАТИВНИ КАНАЛ
5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
 - 5.1. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА
6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА
7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА ЈАВНИХ ПОВРШИНА
 - 8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ
 - 8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ
 - 8.3. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ
 - 9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
 - 9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА
 - 9.3. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА
 - 9.4. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА
10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА
11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Графички део плана садржи:

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

Текстуални и графички део Плана су увезани и заједно чине целину.

Члан 3.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.

План 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 чува 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 чува се у ЈП "Заводу за урбанизам Војводине" Нови Сад.

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

Члан 4.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у «Службеном листу општине Србобран».

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН

Број: 350-23/2009-1

Дана: 17.09.2009. године

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ СРБОБРАН**
Бергел Ласло, с.р.

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

Председник Скупштине Општине: Бергел Ласло

Број: 350-23/2009-1

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
I 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

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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.

І 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 ха.

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 ха, 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 објекат повремено изнајмљује за свадбе, рођендане и сличне прилике.

Остало земљиште је углавном неизграђено, а чене га зелене површине у виду шуме, ливаде, пашњака и трстица. На парцели бр. 5472 (шума) постоје уређени и опремљени: деце игралиште (тобогани, љуљашке, клацкалице, пењалице), затим кошаркашко игралиште, као и десетак справа за рекреацију, од дрвених облика 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 деčјим 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 припаја 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 светилке и сл.

4.3. ВОДОЗАХВАТ - ИЗВОРИШТЕ

На кат. парцели бр. 5469, у ограђеном простору површине око 350 m, 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, углавном топола и врба, коју треба допунити аутохтоним садницама. На овој површини планирано је формирање трим стазе, евентуално и стазе за котуралке, 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 заштуту 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 ГП-ом такође намењен за спорт и рекреацију, а чија детаљна урбанистичка разрада предстоји.

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

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 граници 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 платони 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 ха. Највећи део ове површине чине планирани аква парк (око 5,0 ха), који ће се формирати у јужном делу блока и спортски центар (површине око 2,26 ха) у средишњу 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 ха), 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 ха			%
		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-бициклическог 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 захватити 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 претретман 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 П₆ класи квалитета воде могу се без пречишћавања упуштати у канале.

За атмосферске отпадне воде са зауљених и задрљаних 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 сервис.

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%,
- попличавање обале свести на најмању меру,
- осветљење обале техничким решењима прилагодити заштити еколошког коридора (смањење интензитета светлости и др.)
- 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, 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:

- 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 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 најузводнијем 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 зацељену 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 монтажну 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 5,0mx6,0m.
- 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 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 крајим 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 вођењу гасовода поред темеља објеката 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 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 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	
Канализације	1,5 m	
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 (клуpe, 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 објеката 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 објеката, начину захвата воде, санитарно-техничком уређењу тла, структури, конфигурацији, хидрогеолошким и другим својствима земљишта.

Што се тиче објеката 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 објеката. 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 објеката, 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:

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

Водовода	Дрвеће	Шибље
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	1,5 m	
ТТ мреже	до 2,5 m	0,5 m
Гасовода	1 m	
	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 оgrade, садити трајне засаде и слично, ради обезбеђивања радно инспекцијске стазе. У овом појасу се морају предвидети испусти за атмосферске воде, који ће се укупати 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, брчкавци 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 2000m^2 , 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 оградити 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, 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 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 објеката 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 објеката 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 објеката, 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 објеката 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 објеката треба да буде 3,0 m.

Средње-напонску 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. Граса 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 укупаних 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 хоризонталу.

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 (попљочавање, 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.

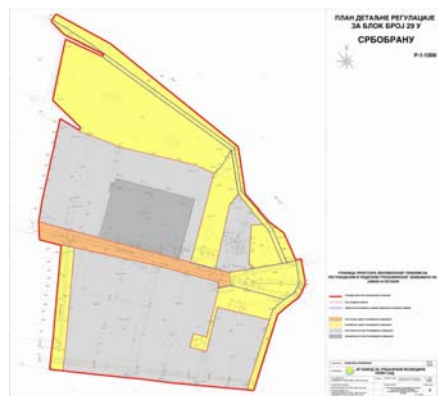
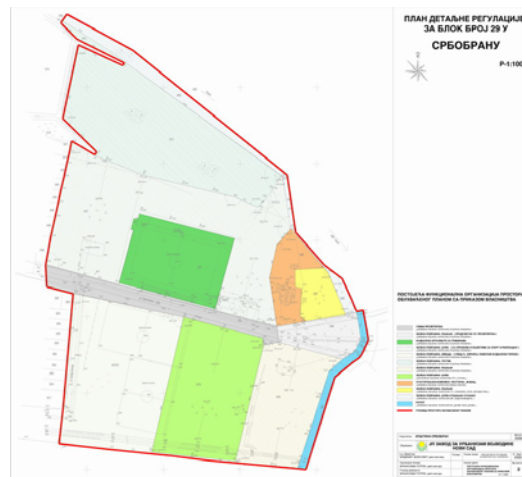
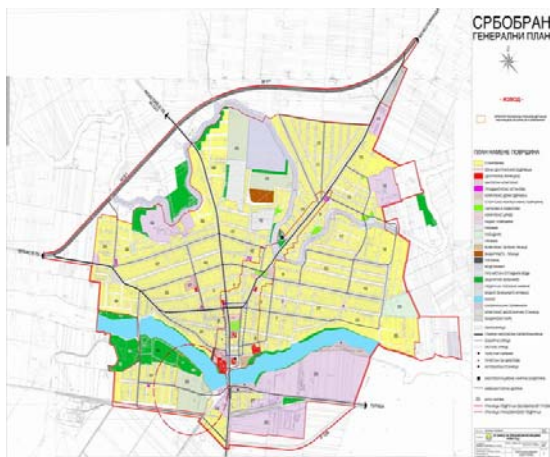
Три примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и три примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење Плана.

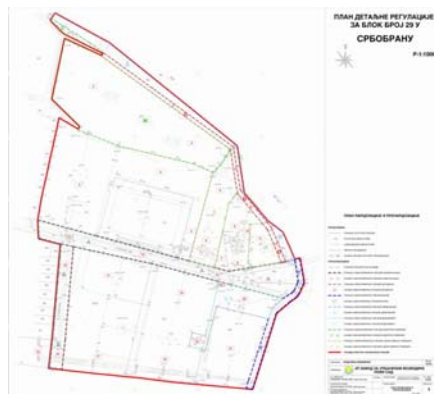
Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад.

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".

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО





СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН
Број: 350-23/2009-I
Дана: 17.09.2009. године

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ СРБОБРАН
Бергел Ласло, с.р.**

Р.бр.	С А Д Р Ж А Ј	Број странице
	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН	
97	Одлука о доношењу Плана детаљне регулације дела зоне централних садржаја (блок 1 и део блока 32 у Србобрану) и План детаљне регулације дела зоне централних садржаја (блок 1 и део блока 32 у Србобрану)	215
98	Одлука доношењу Плана детаљне регулације за блок 29 у Србобрану и План детаљне регулације за блок 29 у Србобрану	249