

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број: 72/09, 81/09, 64/2010-УС и 24/2011) и члана 13. Статута општине Оџаци ("Сл. лист општине Оџаци", број 9/05 пречишћен текст), Скупштина општине Оџаци на седници одржаној дана ----- године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА "ПАРК ШУМИЦЕ" У ОЏАЦИМА

УВОД

Основни циљ израде Плана детаљне регулације спортско – рекреативног центра "Парк Шумице" у Оџацима јесте стварање планског основа за наменско коришћење Планом обухваћеног простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу планираних садржаја.

Као основно опредељење, испоштоване су одреднице Плана генералне регулације насеља Оџаци ("Службени лист општине Оџаци", број 4/11), који представља плански документ вишег реда, а којим је такође прописана даља урбанистичка разрада.

План је урађен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације спортско – рекреативног центра "Парк Шумице" у Оџацима ("Службени лист општине Оџаци", број 9/11) и Концепта ПДР спортско – рекреативног центра "Парк Шумице" у Оџацима, чија је стручна контрола извршена на 60. седници Комисије за планове општине Оџаци, одржане 10.04.2012. године. У План су уграђени податци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција. Такође, План је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/2010/УС и 24/2011) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС", број 31/2010, 69/2010 и 16/11).

Планом су дефинисани: одређивање површина јавне намене, претежна намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила грађења по зонама, мере и услови заштите, као и спровођење Плана. Планом је обухваћен простор површине 11,74 ha.

A) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ОБУХВАТ И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Обухват плана

Граница планског подручја обухвата простор омеђен Сомборском улицом са североистока, путем са југоистока, са југозапада граница грађевинског подручја насеља Оџаци и међна линија између к.п. 5544 и 5545 и међна линија између к.п. 5542 и 5541/2, а са северозапада граница грађевинског подручја насеља Оџаци.

Површина обухвата Плана је 11,74 хектара.

Оцена природних и радом створених услова

Простор који се разрађује Планом детаљне регулације чине две основне просторне целине: неизграђено и изграђено грађевинско земљиште.

Западни и југоисточни део је претежно неизграђен и неуређен простор.

Североисочни и централни део је претежно уређен и изграђен простор. Изграђено грађевинско земљиште може се поделити у три групе: земљиште за објекат породичног становања, за објекте угоститељства и земљиште обезбеђено за објекте у функцији спорта и рекреације.

Објектима угоститељства припадају објекти постојећег ловачког дома са рестораном и објекат мотела са рестораном и постојећа куглана. Објекти су у лошем и запуштеном стању и нису у функцији угоститељства. На том подручју постоје и тениски терени.

У објекте и површине за спорт и рекреацију спадају постојећи комплекс базена (базен са пратећим објектима) и постојећи спортски терени (мултифункционални терен, терен за мали фудбал са вештачком травом, кошаркашки терен, одбојкашки терен), постојеће трибине и објекат свлачионице.

Стање и капацитети комуналне инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Постојеће деонице државних путева кроз насеље неопходно је реконструисати односно проширити коловоз и то код путева првог реда на 7,70m (без уздигнутих ивичњака), односно 7,10m (са уздигнутим ивичњацима). Прикључци на државне путеве у насељу морају бити изграђени са тврдом или са истим коловозним застором као на овом путу са којим се укрштају са елементима одговарајућим за рачунску брзину 60 km/h (унутар насељеног места), уз пројектовање трака за успорење, убрзање и лева скретања у зони раскрсница са значајнијим саобраћајним токовима. Двосмерни колски прилази у радним зонама морају имати две саобраћајне траке минималне ширине 3,0m, а једносмерни минимално једну саобраћајну траку ширине 4,0m. За прикључак на јавне путеве обавезно је прибављање услова од управљача јавног пута.

Сабирне улице су по правилу намењене за двосмерно одвијање саобраћаја ширине коловоза најмање 5,50 метара.

Најмање дозвољена ширина коловоза стамбених улица износи 5,0 за двосмерни и 3,0 m за једносмерни саобраћај.

Колско пешачки прилази могу се прикључити на јавну саобраћајницу тако да не нарушавају одводњавање исте и нивелете коловоза и тротоара уз услове и сагласност надлежне организације за саобраћајнице. Најмања дозвољена ширина колског прилаза је 3 метара.

Бициклички саобраћај неопходно је по правилу издвојити на посебне стазе на свим главним градским саобраћајницама са интезивним саобраћајем моторних возила. Најмања ширина бицикличке стазе је 1 m за једаносмерни и 2,2 m за двосмерни саобраћај.

За потребе пешачког саобраћаја неопходно је, по правилу на свим саобраћајницама, обезбедити стазе одговарајућег капацитета, у зависности од интезитета пешачких токова. Најмања дозвољена ширина пешачких стаза је 1,50 метара.

За потребе стационарног саобраћаја планирано је :

- за паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката, по правилу, обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора, а за радне зоне за 1/3 запослених обезбедити паркирање путничких возила;
- обезбедити одговарајуће површине за паркирање, јавног карактера, за све делатности у насељу. По правилу, где год постоје просторне могућности паркинге треба лоцирати изван јавног пута, или по правилу, физички одвојити од коловоза саобраћајница ради веће проточности саобраћаја и безбедности учесника у саобраћају. Капацитети јавних паркинга утврђиваће се одговарајућим истраживањем потреба.

Стање животне средине

На простору општине Оџаци, па према томе и на простору обраде овог Плана не врше се мерења квалитета животне средине.

Заштићена природна и културна добра

Према подацима и условима добијеним од стране Покрајинског Завода за заштиту природе, утврђено је да се на простору спортско-рекреативног комплекса "Шумице" нема заштићених нити регистрованих природних добара.

У оквиру простора, који се третира овим Планом, нема евидентираних непокретних културних добара.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Општи циљеви уређења и изградње

Циљеви доношења Плана детаљне регулације спортско рекреативног центра "Парк Шумице" у Оџацима су:

- организација спортских, туристичких, рекреативних и других садржаја,
- дефинисање јавног интереса,
- опремање комуналним објектима,
- дефинисање траса, коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру,
- опремање објектима јавне намене и др.

Извод из плана генералне регулације насеља оџаци

Планом генералне регулације насеља Оџаци ("Службени лист општине Оџаци", број 4/11), у зони спорта и рекреације, блок број 3а, поред спортско рекреативних садржаја, било активне или пасивне рекреације, градског стадиона са свим пратећим садржајима, затворених и отворених спортских терена, омогућено је формирање зона које су компатабилне са спортско рекреативном зоном: туристички објекти, угоститељски објекти, објекти услужне делатности и сл., евентуално зона породичног становања.

Већи планирани комплекси спорта и рекреације ће се разрадити планом детаљне регулације (у блоку број 3а), којим ће се дефинисати намена површина и објеката као и правила уређења и грађења за поједине садржаје. Исти простори ће се опремити свим спортско рекреативним теренима као и мобилијаром за игру и забаву деце.

Подела на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама са проценом развојних могућности

У складу са Планом генералне регулације насеља Оџаци, простор обраде је намењен спорту и рекреацији, а подељен на следеће зоне: зона спортских терена, зона купалишта, зона спорта и рекреације, зона мотела, зона рибњака, зона парка, зона угоститељства, зона манифестација.

Предлог одређивања површина јавне намене

Поред постојећих саобраћајних површина, површина резервисаних за инфраструктурне системе и парковске површине, приказане су нове саобраћајне и инфраструктурне површине јавне намене. Све ове површине су претежно у државној својини.

Трасе, коридори и регулација мреже јавне комуналне инфраструктуре

Саобраћајно решење

За ефикасно повезивање планираних садржаја у овом комплексу и подизање проточности и безбедности саобраћаја на главној насељској саобраћајници, којом пролазе трасе државних путева планирани су следећи захвати:

- Укидање два прикључка, односно колска прилаза са главне насељске саобраћајнице (ДП I реда бр. 12) у стационажама 61+970.00 и 62+096.00,
- Реконструкција постојећег прикључка колског прилаза у стационажи 62+035.00, тј. проширење коловоза и повећање радијуса лепеза преко којег се повезују прилази и паркинзи за путничка возила за потребе мотела, рибњака, базена и спортских терена за мале спортове,
- Проширење коридора и коловоза постојећих приступних саобраћајница,
- Изградња паркинга за путничка возила: 82 паркинг места за потребе купалишта, мотела и спортског рибњака, као и 60 места, дуж приступних саобраћајница, за потребе спортских терена угоститељских садржаја,
- Изградња међународне бицикличке стазе (европска рута 6) у коридору главне насељске саобраћајнице, чије се траке по смеровима пружају уз пешачке стазе,
- Изградња нових пешачких стаза и платоа унутар комплекса.

Б) ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене у обухвату Плана су јавне површине (улични коридори, јавни паркинзи и парковска површина) и јавни објекти (објекти комуналне инфраструктуре), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Све површине јавне намене у обухвату Плана су сврстане у две карактеристичне грађевинске зоне. То су:

- зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја,
- зона јавних зелених површина.

1.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

Ова зона обухвата уличне коридоре, јавне паркинге и објекте инфраструктуре.

Улични коридори

Планом су обухваћени делови постојећих улица (ранга главне насељске, сабирне насељске и приступне саобраћајнице), као и мрежа планираних уличних коридора (ранга приступне, колско-пешачке, пешачке саобраћајнице и међународне бицикличке стазе), као веза до будућих спортско-рекреативних и рекреативно-угоститељских садржаја.

Планирани улични и саобраћајни коридори су правилних и довољно широких регулација да обезбеде простор за изградњу и реконструкцију коловоза, пешачких и бицикличких стаза, као и свих видова комуналне инфраструктуре: водовода, канализације, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе мреже. Све слободне (неизграђене) површине уличних коридора биће адекватно уређене и озелењене.

Улични и саобраћајни коридори су површине од општег интереса и биће проглашене за јавно земљиште, у складу са Законом. За уличне и саобраћајне коридоре у простору обухваћеног Планом предвиђена је укупна површина од 2,62 ha.

Јавни паркинзи

Јавни паркинзи су заступљени на три локације у оквиру обухвата Плана. Укупна површина централног јавног паркинга је 0,30 ha. Док су две од три локације планирани јавни паркинзи уз приступну саобраћајницу.

Простор централног јавног паркинга је планиран као велики "зелени" паркинг међу вегетацијом, подељен на три функционалне целине према корисницима простора: путнички аутомобили, аутобуси, такси за кориснике комплекса рибњака, мотела, купалишта и отворених спортско-рекреативних терена.

1.1.2. Зона јавних зелених површина

Ова зона обухвата парковску површину.

Парковска површина

Парковска површина "Парк Шумице" обухваћен Планом, захвата површину од 2,23 ha. Парк је озелењен младицама, али није опремљен вртним мобилијаром. За уређење парка могућа је, а не и обавезна израда урбанистичког пројекта.

1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У предходном поглављу су обухваћене површине јавне намене, као површине од општег интереса. Заједничка особина за све остале површине је да оне немају једну, искључиву намену, већ су често сложени преплети више функција, које живе и мењају се у складу са захтевима корисника простора. Ипак, према основној, тј. преовлађујућој намени у неком простору и остале површине су подељене на карактеристичне грађевинске зоне. То су:

- зона спортско рекреативних садржаја
- зона рекреативно угоститељских садржаја

1.2.1. Зона спортско рекреативних садржаја

Зону спортско-рекреативних садржаја чине три значајна комплекса: купалиште, рибњак и комплекс отворених спортско-рекреативних терена, као и површине намењене спорту и рекреацији у приватном власништву, укупне површине 5,56 ха.

Комплекс купалишта

Комплекс купалишта обухвата део постојећег простора базена и планираног проширења, укупне површине 0,92 ха.

Комплекс рибњака

На подручју вештачке депресије предвиђена је изградња рибњака за спорт и рекреацију. Комплекс рибњака је укупне површине 1,58 ха.

Комплекс отворених спортско-рекреативних терена

У склопу овог комплекса, укупне површине 0,94 ха, поред постојећег мултифункционалног, фудбалског, кошаркашког и одбојкашког терена, на слободним површинама се предвиђа формирање стрелишта, теретане на отвореном, столове за шах и стони тенис, као и могућност формирања других универзалних терена за појединачне и групне спортове на отвореном и другим пратећим садржајима.

Спортско-рекреативне површине

Спортско – рекреативне површине у приватном власништву укупне површине 2,12 ха резервисане су за разне спортско рекреативне активности и садржаје.

1.2.2. Зона рекреативно угоститељских садржаја

Ова зона је заступљена у укупној површини од 1,03 ха, резервисаној за реконструкцију, изградњу и уређење разноврсних рекреативно - угоститељских садржаја, који се према преовладајућој намени могу сврстати у две целине: комплекс мотела, комплекс ресторана и других угоститељских садржаја.

Комплекс мотела

Комплекс мотела, укупне површине 0,84 ха, се састоји од постојећег мотела са рестораном и објекта куглане, као и постојећих терена за тенис са гледалиштем. Предвиђа се реконструкција и доградња објеката, ради повећања смештајних капацитета и обogaћења садржаја ради побољшања услова функционисања и квалитета услуга.

Комплекс ресторана и других угоститељских садржаја

У комплексу ресторана и других угоститељских садржаја налази се постојећи ресторан са ловачким домом "Стрелац". Предвиђа се могућност реконструкције и доградње ради подизања

квалитета услуга, док је за све нове угоститељске садржаје (ресторан са преноћиштем и др.) пожељна израда урбанистичког пројекта будуће изградње.

2. БИЛАНС ПОВРШИНА

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

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина (ha)	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	5,15	43,9
Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја	2,92	24,9
Улични коридори	2,62	
Јавни паркинзи	0,30	
Објекти инфраструктуре	-	
Зона јавних зелених површина	2,23	19,0
Парковска површина	2,23	
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	6,59	56,1
Зона спортско рекреативних садржаја	5,56	47,3
Комплекс купалишта	0,92	
Комплекс рибњака	1,58	
Комплекс отворених спортско-рекреативних терена	0,94	
Спортско-рекреативне површине	2,12	
Зона рекреативно угоститељских садржаја	1,03	8,8
Комплекс мотела	0,84	
Комплекс ресторана и других угоститељских садржаја	0,19	
Укупна површина у обухвату Плана	11,74	100

3. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Овим Планом су дефинисане регулационе линије улица и осталих површина јавне намене. Регулационе линије су дефинисане постојећим међним тачкама и аналитичким елементима приказаним на графичком прилогу бр. 5.

Дозвољена су минимална одступања од датих елемената код спровођења регулационих линија, због неажурних катастра подземних инсталација.

Спровођења регулационих линија, ће се вршити обавезном израдом пројекта парцелације и препарцелације, чији саставни део је и пројекат геодетског обележавања.

3.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације (на графичком приказу бр. 5) дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница.

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

3.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА) ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене су дефинисане по карактеристичним грађевинским зонама и основној намени површина, а образују се од целих парцела и делова парцела, како је пописано у наредној табели:

Зона	Површина јавне намене	Парцеле	
		целе	делови
Улични коридори и инфраструктурни садржаји	Улични коридори		3, 4, 6, 10, 11, 12, 2361, 5542, 5543/1, 5543/2, 5544, 5555/2
	Јавни паркинзи	-	3, 4, 6, 9, 10, 5607/1
	Објекти инфраструктуре	-	-
Јавне зелене површине	Парковска површина	-	10

4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Парцелација и препарцелација катастарских и грађевинских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле, датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину – улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони којој се налази.

5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Простор спортско-рекреативног центра наслонен је на северо-истоку на главну насељску саобраћајницу, којом пролази постојећи државни пут IБ реда бр 12, што му омогућује добру повезаност са насељем и широм територијом. Планом је предвиђено проширење коридора (регулационе ширине) главне насељске саобраћајнице на потезу између стационача 61+954 и 62+356, чиме су постојећа пешачка стаза и нисконапонски ваздушни вод ушли у коридор и обезбеђен простор за изградњу недостајуће инфраструктуре.

Планом је решен приступ садржајима у овом комплексу преко две постојеће саобраћајнице, које су прикључене на главну саобраћајницу у стационачама 62+035.00 и 62+356.00 док се два постојећа прикључка у стационачама 61+970.00 и 62+096.00 укидају.

Са леве стране на главну насељску саобраћајницу, дуж простора обраде, задржавају се четири постојећа прикључка у стационачама 61+984.00, 62+123.00, 62+154.00 и 62+290.00

Саобраћајница прикључена у стационачи 62+356.00 има функцију сабирне саобраћајнице на коју се, осим стамбених улица југо-источно од овог комплекса, прикључују унутрашње саобраћајнице које обезбеђују приступачност свим садржајима планираним у комплексу и планираним паркинзима за путничка возила. Саобраћајница прикључена у стационачи 62+035.00 има функцију приступне саобраћајнице мотелу, базену и паркинзима за путничка возила.

Планом је предвиђена реконструкција постојећих прикључака саобраћајница у стационачама 62+035.00 и 62+356.00 тј. проширење коловоза и повећање радијуса лепеза чиме се обезбеђује добра проточност и безбедност саобраћаја на главној насељској саобраћајници.

Како би се омогућио двосмерни саобраћај планирано је проширење коридора и коловоза постојећих саобраћајница (сабирне и приступних).

За потребе стационарног саобраћаја планирана су 82 паркинг места за потребе купалишта, мотела и спортског рибњака и 60 места, дуж приступних саобраћајница, за потребе спортских терена и угоститељских садржаја.

У коридору главне насељске саобраћајнице планирана је међународна бицикличка стаза (европска рута 6), чије се траке по смеровима пружају уз пешачке стазе. У зони паркинга за путничка возила планирани су паркинзи за бицикле са постављањем држача бицикла.

У коридору главне насељске саобраћајнице уз регулациону линију задржавају се постојеће пешачке стазе, а унутар комплекса су планиране нове стазе и пешачки платои.

5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

Простор обраде се у потпуности ослања на постојећи насељски водозахват.

Водоводна мрежа простора обраде се планира делом као прстенаста а делом граната, изграђена од савремених материјала, са довољним бројем затварачких шахтова, као и противпожарних хидраната.

Канализација отпадних вода

Задатак колектора фекалне канализације је одвођење фекалних отпадних вода, од точећих места, до насељског система колектора.

Одвођење атмосферских вода

Јаркови (односно зацељвене деонице) атмосферске канализације требају условно чисте воде прикупљене са саобраћајница и бетонских платоа да усмере ка околним зеленим површинама, односно постојећем насељском систему атмосферске канализација.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска инфраструктура у оквиру обухвата Плана је задовољавајућег капацитета за постојеће садржаје. Од објеката електро-дистрибутивног система у обухвату Плана налази се СТС 20/0,4 kV "Мотел", док се у граничном делу обухвата налазе СТС 20/0,4 kV "Сомборска" и СТС "Омладинских бригада - Блок 4", подземна и надземна нисконапонска мрежа и подземна и надземна средњенапонска мрежа на 20 kV напонском нивоу.

Потрошачи на простору обухваћеним планом напајаће се електричном енергијом из јединственог електроенергетског система Србије. Основни објекат за снабдевање је трафостаница ТС 110/20 kV "Оџаци" са два инсталисана трансформатора по 31,5 MVA, преко 20 kV извода "Оџаци II".

Да би се простор у оквиру обухвата Плана привео намени и да би се стекли технички услови за прикључење потрошача електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити недостајуће објекте дистрибутивног електроенергетског система.

За садржаје спортско-рекреативног центра снабдевање електричном енергијом се предвиђа из постојеће СТС 20/0,4 kV "Мотел", која је максималног капацитета 250 kVA, а инсталисан је трансформатор од 160 kVA, тако да се заменом трансформатора овде могу повећати капацитети. Уколико се развојем планираних садржаја, буде захтевала максимална једновремена снага која превазилази постојећи инсталисани капацитет трафостанице, неопходна је изградња нових трафостаница

Нове трафостанице биће по правилу МБТС или СТС, мада исте по захтеву микролокације могу бити и уграђене у објекат. За изградњу дистрибутивних трафостаница потребно је планирати слободне површине димензија 6,3 m x 5,8 m, на које се могу сместити трафостанице снаге до 630 kVA.

Од средњенапонских водова унутар зоне обраде је 20 kV вод којим се напаја СТС "Мотел", као и веза ове СТС са ТС "Занатски погон" и СН мрежом у оквиру мешовитог вода у Сомборској улици. Ако траса постојећих надземних 20 kV водова омета изградњу објеката у склопу спортско-рекреативног комплекса потребно изместити трасу наведених водова, а где је то изводљиво може се извршити и њихово каблирање.

Нова средњенапонска мрежа ће се изводити за потребе напајања нових трафо-станица као подземна.

Постојећа НН мрежа делом је изведена као подземна, док је у ободним улицама надземна, у склопу мешовитих водова. Нове и постојеће објекте прикључивати на постојећу или планирану нисконапонску мрежу дистрибутивног електроенергетског система НН кабловским водовима. Тамо где се то покаже као економски оправдано, а не угрожава организацију простора, иста се може изводити и надземно.

Неопходно је у потпуности планирати јавно осветљење према потребама и карактеру простора, на основу стандарда и норматива, с циљем да исто како у функционалном, безбедносном и амбијенталном, тако и у еколошком погледу испуни своју улогу.

Дуж саобраћајница и пешачких стаза предвидети осветљавање светилкама на стубовима одговарајуће висине, као и светилкама постављеним на објекте, у складу са новим технологијама развоја истих.

Заштиту од атмосферских пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза, или применом хваталки са уређајима за рано стартовање, према класи нивоа заштите објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА (ГАСНА) ИНФРАСТРУКТУРА

Планирано је снабдевање потрошача гасом прикључком на постојећу дистрибутивну мрежу у Улици Сомборској, уз услове и сагласност дистрибутера гаса.

5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У близини простора обраде Телеком поседује магистрални оптички кабел Оџаци - Српски Милетић - Богојево - Богојево лука, као и претплатничке ТТ каблове месне мреже Оџаци - МСАН "Центар".

Разводни (секундарни) ТТ каблови у месној мрежи Оџаци су делом изграђени ваздушним самоносивим ТТ кабловима, преко изводних и разводних дрвених и бетонских ТТ стубова који су постављени у зеленом појасу улица или поред коловоза.

На предметном простору постоји телекомуникациона мрежа за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја постојећих корисника. за потребе планираних корисника у оквиру обухвата Плана потребно је изградити нову телекомуникациону инфраструктуру.

Могуће место прикључења планираних објеката спортско-рекреативног комплекса на претплатничку ТТ мрежу могуће је извршити из постојећег рачвастог кабловског наставка који се налази у зеленом појасу испред кућног броја Сомборска 65.

Прикључење планираних објеката спортско-рекреативног комплекса на претплатничку ТТ мрежу може се извршити подземним путем претплатничким каблом чији капацитет зависи од потреба Инвеститора.

Трасе за подземну кабловску мрежу су предвиђене поред сваке саобраћајнице, како би се омогућио приступ до сваке парцеле, с тим да су планиране трасе повезане са трасом постојећих претплатничких ТТ каблова положених поред пута М-18.

За потребе мобилних телекомуникација могу се градити базне радио-станице на погодним локацијама у обухвату Плана, у складу са плановима развоја оператера и условима из овог Плана.

6. ОПШТА И ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

6.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

6.1.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према условима и подацима добијеним од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, на простору обухвата Плана нема угрожених археолошких локалитета нити других заштићених споменика културе.

6.1.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према подацима условима и добијеним од стране Покрајинског Завода за заштиту природе, утврђено је да се на простору спортско-рекреативног комплекса "Шумице" нема заштићених нити регистрованих природних добара.

У члану 18. Закона о заштити природе, се наводи да очување биолошке и предеоне разноврсности станишта унутар агроекосистема и других неаутономних и полуаутономних екосистема спроводи очувањем и заштитом рубних станишта, живица, међа, појединачних стабала, група стабала, бара и ливадских појасева као и других екосистема са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом, ливадском или мочварном вегетацијом.

Заштита биодивезитета руралних и урбаних површина заснива се на стварању и одржавању зелених површина. Очување биолошке разноврсности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом наше државе.

Конвенција о биолошкој разноврсности указује на потребу регулисања или управљања биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, а у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења. У складу са Конвенцијом неопходно је спречити ширење, а по потреби предузети мере за уништење инвазивних врста. Њихово спонтано ширење угрожава природну вегетацију и повећава трошкове одржавања зелених површина. У складу са Конвенцијом потребно је регулисати и управљати биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности, у оквиру и ван заштићених подручја, а у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења.

Услови заштите природе:

- Обезбедити очување квалитета животне средине приликом израде и коришћења објеката. Решење инфраструктуре усагласити са свим актуелним прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, воде и земљишта.
- Неопходно је планско озелењавање спортско-рекреативног комплекса, при чему треба обратити пажњу да се обезбеди и простор за зеленило у околини планираних објеката, саобраћајница и паркинг простора.
- Пројектоване зелене површине повезати у функционалан систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности зељасте, жбунасте и дрвенасте вегетације заштитних појасева (нпр. монокултуре евроамеричких топола не испуњавају функције заштитног зеленила).
- У саставу зеленила дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима (минимално учешће аутохтоних дрвенастих врста у саставу лишћара је 20 %). Примену четинарских
- врста (минимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама, на пример у окружењу објеката у функцији туризма и угоститељства (у локалним климатским условима лишћари имају значајан допринос у унапређењу квалитета ваздуха).
- Покровност вештачких (поплочаних, бетонираних) површина у границама обухвата Плана свести на функционални минимум, тежити да што већи део ових површина буде засенчен крошњама високих лишћара.

- У случају недовољне разноврсности садног материјала у периоду формирања заштитног зеленила, допуњавање редова другим врстама вршити током наредних година.
- Избегавати коришћење инвазивних врста (агресивних, алохтоних).
- На нашим подручјима инвазивним се сматрају следеће врсте: циганско перје, јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, западни копривић, пенсилвански длакави јасен, трновац, жива ограда, петолисни бршљан, касна сремза, јапанска фалоба, багрем, сибирски брест.

6.2. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

На простору општине Оџаци, па према томе и на простору обраде овог Плана не врше се мерења квалитета животне средине.

Простор обраде је планиран и делом се користи као спортско - рекреативна површина са постојећим објектом мотела и базена.

Квалитет животне средине овог простора везан је за недовољну комуналну опремљеност простора, односно недостатак квалитетне санитарне и технолошке воде, непостојање фекалне канализације, услед чега може доћи до загађења површинских и подземних вода.

6.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Под елементарним непогодама подразумевају се земљотреси, екстремне климатске појаве, пожари, поплаве, високе подземне воде, епидемије болести већих размера и друге несреће.

На подручју простора обраде, ће се спроводити мере заштите и одбране од елементарних непогода, које настају као последица сеизмичких, климатских, хидролошких, орографских карактеристика на овом простору.

Заштита од земљотреса

Подручје простора обраде спада у зону са могућим интензитетом земљотреса од 8 степени по МЦЗ скали за повратни период од 500 година (Републички сеизмолошки завод, Београд).

Урбанистичке мере заштите се односе на поштовање процента изграђености, обезбеђење слободних површина и проходности, а техничке мере заштите огледају се у поштовању прописа за пројектовање и изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Заштита од екстремно неповољних климатских карактеристика

На подручју општине Оџаци, могу се јавити у одређеним условима, екстремно неповољне вредности климатских фактора, који могу неповољно утицати на насељске и ваннасељске просторе и на ремећење редовних активности становништва.

Ветар

Ветрови који дувају у току године се одликују особинама карактеристичним за шире подручје средње Бачке. Доминантни правци дувања ветра су из југоисточног и северозападног правца. Број дана са јаким ветром од 6 и више Бофора износи на годишњем нивоу у просеку 18 дана.

Предвиђене мере заштите се огледају у поштовању грађевинско-техничких мера при пројектовању, постављањем објеката дужом страном у правцу дувања ветра где год је то могуће. Дендролошке мере се огледају у подизању зелених појасева одређених ширина, густина и врста дрвећа (високо дрвеће) попречно на правац дувања ветра, тамо где за то постоје услови.

Град и грмљавинске непогоде

Повремени продори олујних и градосносних облака проузрокују појаву града, који може да прузрокује веома велике последице. Заштита од града се спроводи изградњом противградних станица на најугроженијим подручјима и њиховим правовременим деловањем, односно повезивањем у систем противградне заштите на територији Војводине.

Пожари

Угроженост и повредљивост од пожара зависи од врсте објеката и његове конструкције, узајамног положаја неизграђених површина, степена искоришћености простора, количине запаљивог материјала и атмосферско - климатских услова.

Да би се смањила опасност од избијања пожара и евантуално брзо интервенисање у случају потреба потребно је придржавати се услова и мера датих од стране Министарства унутрашњих послова - Службе за заштиту од пожара и спасавање.

Угроженост од поплава

Простор обраде није директно изложен поплавама које би могле настати услед изливања водотокова, јер се између простора обраде и Дунава налази прва линија насипа за одбрану од поплава. Такође у општини Оџаци се налази систем канала са контролисаним режимом водостаја.

Опасност од поплава више је везана за могућност плављења подземним водама, јер постоји могућност у случају екстремно великих количина падавина да постојећа мрежа атмосферских и мелиоративних канала не би могла да прихвати све количине површинских и подземних вода. Из тог разлога је потребно одржавати систем канала у функционалном стању.

Заштита од поплава које би могле настати услед екстремно високог водостаја Дунава, ће се остваривати одржавањем прве и друге линије насипа за одбрану од поплава.

Заштита од површинских вода спроводиће се преко изграђеног и планираног отвореног каналског система. Димензионисање система за одвођење атмосферских вода треба да одговара појави меродавне падавине и према којој ће се димензионисати каналска мрежа и објекти на њој.

Заштита од подземних вода решиће се издизањем терена насипањем, изградњом канализације атмосферских вода, реконструкцијом и одржавањем отворене каналске мреже мелиорационих система.

Епидемије

Према дејству појединачних фактора, физичке, хемијске и биолошке животне средине, у условима мира, елементарних непогода и ратних разарања, треба пратити штетне утицаје јер су у тим условима нарушени односи у животној средини и штетно се одражавају на здравље становништва.

Спречавање избијања епидемија болести подразумева активни здравствени надзор, брзу дијагностику, хоспитализацију и лечење, дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију у зависности од конкретне ситуације.

Заштитни објекти од интереса за одбрану земље

На простору обухвата плана, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

За склањање људи и материјалних и културних добара планирано је прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и спасавање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Планирани су и елементи, као што су ширина саобраћајница у зависности од зарушавања и могућност прилаза објектима у фази спасавања затрпаних, могућност прилаза објектима водоснабдевања, ватрогасно - спасилачких јединица, могућност алтернативног снабдевања становништва водом.

МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сомбору, је дописом број 33/2011 од 27.12.2011. године, утврдило зоне – рејоне угрожености, где је у зонама насељеног места Богојево обавеза изградње заштитних објеката отпорности до 30 kPa – заклони.

6.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда.

Енергетска ефикасност уређења простора постиже се:

- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије,
- сопственом производњом енергије,
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова,
- подизањем свих врста зеленила,
- смањење коришћења моторних возила и др.

Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената, обновљивим
- замена енергетски неефикасних портошача ефикасним
- изолација простора
- замена дотрајале столарије
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Коришћење алтернативних облика енергије

Штедњу и рационално коришћење енергије не треба схватити као ограничавање друштвеног и личног стандарда. Коришћењем алтернативних облика енергије утиче се на раст животног стандарда, очување и заштиту животне средине: биомаса, биогаз, геотермална енергија, сунчева енергија, енергија ветра, минихидроелектране и друго.

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђење унутарнасељског и међублоковског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањују се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, исложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- замена или санација врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;

- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

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

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

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Највиши попречни нагиб уличних коридора и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Шеталишта у оквиру јавних зелених и рекреативних површина су добро осветљена, означена и са обезбеђеним местима за одмор са клупама дуж праваца кретања.

Ради несметаног кретања особа са инвалидитетом ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180 см, а изузетно 120 см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 см.

Површина шеталишта је чврста, равна и отпорна на клизање.

На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбеђује се уочљивост главних токова и њихових промена у правцу.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл. Као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 см у односу на површину по којој се пешак креће.

Место пешачког прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

Поред осталих услова, изградња јавних површина и јавних објеката, мора бити у складу и са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сл. гласник РС", број 19/2012) и другим правилницима који регулишу ову област.

Овим Планом дају се услови за уређење и изградњу:

- површина јавне намене (јавних објеката и јавних површина за које се утврђује општи интерес) и
- објеката за јавно коришћење (услужних и пословних објеката),

којим се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (у даљем тексту: лица са посебним потребама у простору).

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачким стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и сл. у оквиру улица и других јавних површина, по којима се крећу лица са посебним потребама, као и прилази до објеката, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и објектима за јавно коришћење, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору.

6.6. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Све зелене површине на простору обраде, зависно од намене и положаја сврстане су у следеће типове:

- улично зеленило,
- парковско зеленило,
- зеленило спортско-рекреационо,
- зелене површине заштитног зеленила тј. заштитних појасева,
- зеленило паркинга;

Улично зеленило

Улично зеленило чине дрвореди дуж уличних коридора које прате травњаци. Састоји се у линеарном распореду лишћарских врста, а по потреби додају се четинари, жбунасте или неке друге ниже биљне врсте.

Код уличног зеленила водити рачуна о канализацији и инсталацијама како надземним тако и подземним (телефонске, електро инсталације, гасовод, водовод итд.).

Одабир врста зависи од положаја улице, ширине, присуства инсталација, климатских услова, ветрова, типа земљишта итд.

Предлог неких врста које би могле наћи своје место у уличном зеленилу:

Високи и средње високи лишћари:

- *Platanus acerifolia* (платан),
- *Acer pseudoplatanus* (горски јавор),
- *Fraxinus excelsior* (јасен),
- *Quercus robur* (храст лужњак),
- *Ulmus pumila* (брест),
- *Sophora japonica* (софора),
- *Betula alba* (бреза),
- *Laburnum anagyroides* (златна киша),
- *Acer palmatum*, *A. ginala* (јавори),
- *Tilia* sp. (липе),
- *Celtis australis* (копривић) итд.

Нижи лишћари:

- *Sorbus* sp. (јаребика),
- *Prunus cerasifera* var. *Pissardi* (јапанска шљива),
- *Catalpa bignonioides* (каталпа),
- *Cercis siliquastrum* (јудино дрво),
- *Koelreuteria paniculata* (келреутерија),
- *Laburnum anagyroides* (зановет),
- *Rhus* sp. (руј),
- разне кугласте и жалосне форме (јавора, јасена, брезе, врбе, каталпе итд.) итд.

Парковско зеленило

Парковско зеленило је значајна категорија зеленила у урбаној средини. Парк је зелена целина пејзажног стила, високе естетске и функционалне вредности. Огледа се у слободном распореду и размештају врста и групација високо хортикултурно и дендролошки вредних биљних врста.

Предлог неких врста из мноштва, које би могле наћи своју примену у парковском типу зеленила:

Високи и средње високи лишћари:

- *Acer pseudoplatanus* (јавор),
- *Fraxinus excelsior* (јасен),
- *Sophora japonica* (софора),
- *Celtis australis* (копривић),
- *Quercus rubra* (црвени храст),
- *Quercus robur* (лужњак),
- *Castanea sativa* (питоми кестен),
- *Betula alba* (бреза),
- *Platanus acerifolia* (платан),
- *Tilia sp.* (липа),
- *Robinia pseudoacacia* (багрем),
- *Gleditsia triacanthos* (гледичија) итд.

Нижи лишћари:

- *Laburnum anagiroides* (зановет, златна киша),
- *Acer palmatum*, *A. ginnala* (јавори),
- *Catalpa bignonioides* (каталпа),
- *Cercis siliquastrum* (јудино дрво),
- *Rhus sp.* (руј) итд.

Жбунасте врсте и форме лишћара:

- *Forsythia sp.*
- *Spiraea sp.* (сурочица),
- *Jasminum sp.* (јасмин),
- *Berberis sp.*
- *Cotoneaster sp.* (дуњарица),
- *Hibiscus syriacus* (сиријска ружа) итд.

Високи четинари:

- *Abies alba*, *A. concolor* (јела),
- *Picea omorica* (Панчићева оморика),
- *Cedrus atlantica*, *C. deodara* (кедар),
- *Larix sp.* (ариш),
- *Pinus nigra* (црни бор) итд.

Средње високи и нижи четинари:

- *Chamaecyparis sp.* (пачемпреси),
- *Cupressus sp.* (чеппреси),
- *Juniperus sp.* (клеке),
- *Taxus sp.* (тисе),
- *Thuja sp.* (тује) итд.

Зимзелено жбуње, ниске, и полегле форме:

- *Berberis sp.*,
- *Buxus sp.* (шимшир),
- *Cotoneaster sp.* (дуњарица),
- *Ilex aquifolium* (божиковина),
- *Ruscus sp.* (ватрени трн),
- *Juniperus horizontalis* (пузеће клек) итд.

Зеленило спортско-рекреационо

Задатак овог типа зеленила је да обогати – оплемени просторе намењене за спорт и рекреацију и учини околину и простор пријатним за активне и пасивне посетиоце ових простора.

Биљне врсте које могу наћи примену у овом типу зеленила већ су побројане у парковском зеленилу и осталим типовима зеленила и свакако многе друге.

Зелене површине заштитних појасева

Примарна улога зеленила заштитних појасева је заштитна – да штити насеље или део насеља од негативних дејстава из атара и обрнуто, а осталим својим функцијама побољшава услове живљења у урбаној средини.

Заштитно зеленило има такође важну улогу да спаја (стапа,повезује) све типове зеленила на простору обраде и тиме чине један "систем" или комплекс зеленила који је богатство једне урбане средине.

Заштитно зеленило формира се ван насеља где се превасходно користе деградирана земљишта са одговарајућим садним материјалом, без употребе такозваних инвазивних биљних врста.

У зависности од простора који могу да заузму, и значаја тј. интензитета заштите коју треба да постигну, заштитни појасеви се подижу као: једноредни, дворедни, троредни, четвороредни, петоредни, вишередни и парк шумице.

Биљне врсте које могу наћи примену у заштитним појасевима већ су побројане у претходним типовима зеленила и свакако многе друге.

Зеленило паркинг простора

На простору обраде, дефинисане паркинге мање-више прати зеленило. Улогу зеленила паркинг простора, врло често, преузима улично зеленило.

Дефинисањем нових паркинг простора дефинисаће се и зеленило које их прати.

Заједничко за све јавне зелене површине је: постојеће задржати, ревитализовати и разрадити пројектима за озелењавање, а израдом овог плана формирати нове јавне зелене површине, где год је то могуће и такође разрадити их пројектима за озелењавање.

Примарно место у одабиру врста, а свакако где год је то могуће, треба дати аутохтоним врстама.

7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Израда урбанистичког пројекта за потребе спровођења планских решења и поставки овог Плана могућа је (не и обавезна) у следећим случајевима:

- За обимнију и сложенију изградњу и уређење простора унутар формираних грађевинских парцела;
- Парковска површина
- За уређење постојећих (оформљених) просторних целина паркинга и др.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1.1. ЗОНА УЛИЧНИХ КОРИДОРА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

У правилима уређења дефинисане су регулација и нивелација за реконструкцију постојећих и изградњу планираних уличних коридора 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.

1.1.1. Саобраћајна инфраструктура

Постојећи државни пут IB реда бр. 12 неопходно је реконструисати односно проширити коловоз са 6,20m на 7,70m (без уздигнутих ивичњака), односно 7,10m (са уздигнутим ивичњацима).

Постојећи коловоз сабирне саобраћајнице проширити са 4,0 на мин. 5,5m, са радијусима лепеза на укључењу на државни пут од минимално 7,0m.

Постојеће путне јаркове за одводњавање државног пута довести у функцију, а на прелазу коловоза саобраћајница које се прикључују на државни пут, преко истих зацевити одговарајућим цевима у ширини коловоза увећаној за по један метар са обе стране.

Коловози свих приступних саобраћајница унутар комплекса предвиђени су ширине минимум 5.0m.

Јавни паркинзи за путничка возила, за дуготрајно паркирање, организовани су по ортогоналној чеми са димензијама паркинг места 2,5x 5,0m. а приступни коловози су ширине 6,0m за двострано и 5,0m за једнострано паркирање.

Пешачке стазе у комплексу радити најмање ширине од 1,8m, односно у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

Међународну бициклистичку стазу (европска рута 6) дуж ДП IB реда број 12 чије се траке по смеровима пружају уз пешачке стазе, изградити у ширини од по 1,0m за једносмерни саобраћај са попречним нагибом од 2,5% према путном јарку.

Пешачке стазе у комплексу радити најмање ширине од 1,8m, односно у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

Колско пешачки прилази зони туристичко-угоститељских објеката могу се прикључити на јавну саобраћајницу тако да не нарушавају одводњавање и нивелету коловоза и тротоара уз услове и сагласност управљача јавног пута. На прелазу колског прилаза преко путног јарка извести цеваста пропуст у дужини ширине колског прилаза увећане за 0,7m на обе стране, а линијску инфраструктуру поставити у заштитне цеви одговарајућег пречника уз услове и сагласност власника. Најмања дозвољена ширина колског прилаза је 3 метара.

За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката и површина на осталом земљишту обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног земљишта, и то: једно паркинг или гаражно место на 70m² пословног простора, односно једно паркинг место на 10 посетилаца спортских објеката.

1.1.2 Водопривредна инфраструктура

Правила за изградњу водовода

Приликом реконструкције постојеће водоводне мреже, односно изградње нових деоница, посебну пажњу посветити врсти цеви које се уграђују, у смислу пречника који мора одговарати хидрауличком прорачуну, као и врсти материјала од којих су цеви направљене. Модерно схватање изградње водоводне мреже подразумева употребу PVC односно PE цеви, што се планским решењем и сугерише. Реконструкција, односно изградња подразумева и употребу квалитетних фазонских комада, као и довољан број подземних хидраната.

За предметно насеље се приликом хидрауличног прорачуна мора узети у обзир, да се сходно "Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара" ("Службени лист СФРЈ" број 30/91) мора рачунати са истовременим једним пожаром који се мора гасити са најмање 15l/s.

Траса којом се требају постављати водоводне цеви предвиђа се у појасу од 1 m уз тротоар, како би остатак уличног профила остао слободан за планирање осталих инфраструктурних инсталација. Водоводне цеви постављају се у ров ширине 1 m, на минималној дубини укопавања од 1m. Цеовод мора бити постављен на слој песка дебљине минимум 15cm, у потпуности затрпан песком (сама цев), те висине пешчаног слоја од 30cm изнад темена цеви. Остатак рова се може затрпати земљом из рова из које су одстрањени камење и корење. Чим се на дужини од 200 до 500m израде спојеве цеви и поставе бетонска осигурања на луковима и рачвама приступа се делимичном затрпавању цеви. Циљ овог затрпавања је да се цеви заштите од загревања те да се спречи деформисање изграђене деонице. Након овога се приступа испитивању на хидраулични притисак. Цеви од тврдог PVC-а после пуњења треба да стоје 12 часова под притиском 1,3 пута већим од номиналног. Након тога се врши допуњавање водом да би се успоставио исти притисак. За време од 30мин. На сваких 100m дужине деонице која се испитује (али не мање од 2 часа) контролише се цеовод. Притисак не сме да опадне за више од $0,2 \times 10^5$ паскала на час, а цеовод не сме показивати недовољну заптивеност. Цеви од тврдог PE после пуњења треба да стоје 12 часова под притиском од 1,3 пута већим од номиналног. Свака 2 часа допуњава се цеовод ради одржавања притиска и мери се допуњена количина воде. Допуштени пад притиска од 12 до 14 часова износи $0,1 \times 10^5$ паскала. После пробе на притисак ров се затрпава у слојевима од 30cm уз набијање ручним набијачем. Песак се мора добро набити испод цеви и око ње да би се избегло слегање. Након тога се цеовод мора испрати од нечистоће. За испирање се користе испусти, па се испирају делови између два испуста. Приликом испирања је неопходно да се у цеви оствари брзина течења од најмање 1,5m/s. Испирање се врши док на испуст не потече бистра вода. Напокон се на крају врши дезинфекција за коју се најчешће користи раствор натријумхипохлорита чија је концентрација 150g активног хлора у једном литру.

Правила за изградњу канализације отпадних и фекалних вода

Имајући у виду нивелационо стање терена, као, те постојећу пројектну документацију за изградњу исте, дато је планско решење фекалне канализације. Због што боље организације инфраструктурних објеката у профилу улице, као и водећи рачуна о минималној међусобној удаљености различитих подземних и надземних инсталација, планира се постављање колектора фекалне канализације у појасу ширине око 1 m непосредно уз ивицу коловоза.

Материјал од кога се гради улична каналска мрежа мора да буде чврст, трајан и непропустљив за воду. Канали морају бити јефтине, имати глатку унутрашњу површину, да буду отпорни на корозију и тако пројектовани да се могу брзо и ефикасно градити. Предвиђа се извођење колектора фекалне канализације од тврдих пластичних маса (ПВЦ). Ровове за постављање фекалне канализације треба копати са вертикалним зидовима, уз подграђивање на већим дубинама. Ширина рова треба да буде што мања, како би се на тај начин смањили трошкови земљаног ископа. Она треба да буде најмање једнака унутрашњој ширини цеви увећаној за 0,7m. На неопходним каналима, као што је овде случај, ревизиони силази се постављају на свим спојевима бочних канала, на местима скретања трасе, промене профила, промене нагиба дна, на местима где су каскаде и томе слично, као и на правим деоницама на удаљености 30 до 60m. На местима где се указује потреба за дизањем воде из дубоко укопаних канала у плиће указује се потреба израде црпних станица. Након извођења појединих деоница, пре него што се пређе на затрпавање ровова у које су положени, цевни канали се морају испитати на унутрашњи притисак. Кад су наглавци у целој једној деоници између два ревизиона силаза заптивени, треба још незатрпане цеви испитати на непропустљивост спојева. Цевни канали са спојевима испитују се на пробни притисак чак и до 5×10^5 паскала. На тај начин се постиже већа сигурност канализационе мреже. Испитивање се врши запушавањем канала код ревизионих силаза и стављањем цеви под притисак воде као и код испитивања водовода. Затрпавање ровова је за сигурност цеви необично важна грађевинска мера, коју треба што брижљивије извршити. При томе удари могу бити најчешћи узрок оштећења цеви. При откопавању рова поремећена је равнотежа земљишта. Да би се после затрпавања рова постигли услови што сличнији условима у непоремећеном шемљишту, ров треба да се затрпава само земљом једноликих особина, коју вода не може да испере или да раствори (најбоље песак или ситан шљунак).

При затрпавању рова мора се земља, којом се затрпавање изводи, наносити у равномерно распоређеним слојевима од 12 до 15cm до висине од око 30cm изнад темена цеви. После тога земља се може наносити на исти начин у слојевима од 20 до 30cm. Свака поједини слој треба што је могуће боље набити. При затрпавању цеви треба обратити сву могућу пажњу, јер је најчешћи узрок лому цеви, не рђав њихов квалитет, него погрешно затрпавање рова и набијање земље у рову и штетни удари при набијању земље.

Правила за изградњу атмосферске канализације

Сакупљање атмосферилија са уличног профила врши се нивелационим решењем овог планског документа. Дакле атмосферилије сакупљене са тротоара, платоа, саобраћајница и сл. оријентишу се ка планским решењем предвиђеним уличним јарковима атмосферске канализације. Јаркови се планирају обострано у односу на саобраћајницуу појасу ширине око 1,5m који се налази на око 2 m од ивице саобраћајнице. За простор ове величине, а имајући у виду и постојеће изведену атмосферску канализацију, практичније решење су отворени канали. Зацељена атмосферска канализације се планира само у деоницама испод паркинг простора, проширења коловоза, укрштању са саобраћајницама и томе слично. Подужни пад колектора атмосферске канализације, због што мање количине земљаних радоватребао би да прати пад терена о чему се водило рачуна приликом израде планског решења, али дозвољава се и решење делимично другачијег слива од планског, уколико се због непредвиђених околности укаже потреба за његовом изменом, што ће се у сваком случају морати разрадити пројектним решењем атмосферске канализације.

РЕЦИПИЈЕНТИ

Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.) чији квалитет одговара 2.б. класи квалитета вода, могу се без пречишћавања упуштати у мелиорационе канале или баре. За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина пре улива у атмосферску канализацију или отворене канале потребно би било предвидети одговарајући предтретман. Забрањено је упуштати у мелиорационе канале или баре било какве воде осим атмосферских или условно чистих расхладних вода које по Уредби о класификацији вода одговарају 2.б. класи.

1.1.3. Електроенергетска инфраструктура

Целокупну електроенергетску инфраструктуру градити на основу главних пројеката, осим посебних врста објеката за које се не издаје грађевинска дозвола и који се граде на основу идејних пројеката, у складу са важећим законским прописима.

Правила за изградњу трафостаница

- Трафо станице градити по правилу као СТС или МБТС, лоциране на јавном грађевинском земљишту, мада по потреби могу бити и на парцелама корисника, или уграђене у објекте.
- Дистрибутивне трафостанице у уличном коридору (површини јавне намене) градити као монтажно-бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m.
- Монтажно-бетонске (зидане или узидане) трафостанице, градиће се као слободностојећи објекти. Могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључка до 8 НН извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључка до 16 НН извода).
- За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 6,3 m x 5,8 m за једноструку и 7,1 m x 6,3 m за двоструку монтажно-бетонску трафостаницу.
- Поред ових објеката обавезно предвидети слободан простор за смештај слободностојећих ормана мерног места за мерење утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Правила за изградњу подземне електроенергетске мреже

- Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа (ВН и НН) планирати подземно, мада, ако се то покаже као економски оправдано, тамо где иста не угрожава организацију простора, иста се може планирати и надземно.
- Каблове полагасти у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, уз минималну удаљеност 1,0 m од коловоза и 0,5 m од пешачке стазе.
- Дубина полагања треба да буде минимално 0,8 m.
- При слободном полагању кабловске водове полагасти у ров чија дубина износи 0,8 m. Ширина рова износи 0,4 m, односно за више каблова у складу са препорукама пословне заједнице Електродистрибуције Србије. Одступања од наведене дубине су дозвољена само на местима укрштања са другим подземним инсталацијама. Да би се утврдило да на пројектованој траси нема подземних инсталација копају се пробне јаме. Ровови и јаме не треба дуго да остају отворени. У случају постојања других подземних инсталација обавезан је ручни ископ рова.
- Полагање каблова мора се обавити на температури вишој од +5°C, за новопласт, а -10° C за новотен каблове.
- Пре почетка полагања добош са каблом се мора подићи на носаче за развлачење, тако да се одмотавање врши са горње стране. Смер обртања увек мора да буде супротан од смера стрелица на добошу.
- Забрањено је: развлачење кабла са моторних возила, вучење по земљи, упредање кабла, бацање кабла у ров, ломљење и савијање преко граница које су дате у табели ради спречавања оштећења изолације и антикоронарне заштите.
- На целој дужини кабловски водови морају бити положени са благим кривинама змијолико.
- Између кабловских водова 20 kV у истом рову, треба да је најмање 10 cm.
- Каблове у ров полагасти у слој постелице од ситнозрнасте земље дебљине 20 cm. Положене каблове заштити пластичним штитником положеним на уситњену земљу, а затим ров затрпати земљом, набијајући је у слојевима по 20 cm.
- Изнад каблова на дубини 0,4 m од коте терена поставити упозоравајућу траку за каблове.
- На местима укрштања са бетонским површинама и другим инсталацијама предвиђа се полагање каблова у заштитне цеви од тврде пластике. Испод постојећих коловоза заштитну цев положити подбушивањем, а на осталим местима раскопавањем.
- Дужина заштитне цеви треба да је већа од ширине укрштања ради заштите положеног кабла и тога се треба придржавати. Након увлачења ел. кабла у цев извршити затрпавање (дихтовање) отвора цеви, да би се спречио продор воде и наношење земље и сличног растреситог материјала у отворе. Место укрштања тј. крајеве заштитне цеви обележити стандардним кабловским ознакама на бетонским темељима.
- Место прелаза надземног вода у кабловски зависи од енергетских захтева потрошача. Кабловски вод на прелазу мора бити механички заштићен најмање 1,7 m изнад земље и 0,3 m у земљи.
- По завршеном полагању кабла, пре постављања другог слоја постелице, кабловски вод и спојнице морају бити снимљени од стране надлежне Геодетске управе. По извршеном снимању приступа се завршним радовима, како би се површине довеле у првобитно стање.

Правила за изградњу јавног осветљења

- Светиљке за јавно осветљење поставити на одговарајуће расветне стубове (канделабере) чију висину прилагодити намени и врсти светлосног извора.
- Стубове лоцирати поред саобраћајница, на минималном растојању 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању не већем од 40,0 m и ван колских прилаза објектима.
- Планирати светиљке у складу са новим технологијама развоја.
- Применом нових технолошких решења и савремених штедљивих, а ефикаснијих светиљки обезбедити ефикасан и рационалан систем јавног осветљења.
- Тачан распоред, врсте расветних тела, висина и тип стубова ће се одредити главним пројектом.

1.1.4. Термоенергетска инфраструктура

Уређаји у саставу гасовода високог и средњег притиска, мерно-регулационе станице, компресорске станице, чистачке станице и блок станице/блокадни вентили са издувавањем, морају се лоцирати да задовоље прописана растојања од различитих објеката. Гасна мрежа гасом ће се снабдевати из регулационе станице. Планиран је сложени дистрибутивни систем, чиме ће се снабдевање дистрибутивне гасне мреже вршити из неколико повезаних праваца. Приликом, изградње трасе гасовода потребно је обезбедити стручни археолошки надзор за извођење земљаних радова на полагању гасовода. Инвеститор радова је обавезан да прибави конзерваторске услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе за планирану трасу гасовода и планиране радове. Планом је дат предлог трасе дистрибутивног гасовода и локација регулационе станице, док ће коначно решење бити дефинисано израдом идејног пројекта, а у складу са прописима. Омогућено је формирање грађевинске парцеле, за потребе изградње регулационе станице.

Код преласка у близини или паралелног вођења гасовода уз друге објекте одстојање не сме бити мање од:

- 10m од спољне ивице путног појаса магистралних путева,
- 5m од спољне ивице путног појаса регионалних и локалних путева,
- 20m од спољне ивице пружног појаса железничке пруге, осим ако је гасовод постављен на друмски или железнички мост,
- 15m од крајње осе индустријског колосека,
- 1m (мерено хоризонтално) од темеља грађевинских објеката, уколико не угрожава стабилност објекта,
- 0,5m од спољне ивице других укопаних инсталација и мелиорационих објеката,
- 10m од ножице насипа регулисаних водотока и канала, а у складу са надлежним водoprивредним предузећем,
- Удаљеност укопаног гасовода средњег притиска од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ТТ мреже мора бити толико да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5m,
- ако се гасовод поставља испод саобраћајнице прокопавањем те саобраћајнице, полаже се у ров на пешчану постелу и са двоструким антикорозионом изолацијом, према прописима,
- ако се гасовод поставља испод саобраћајнице бушењем рова испод те саобраћајнице, мора се употребити одговарајућа заштитна цев гасовода,
- при укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса треба да је између 60° и 90°.

Гасоводна мрежа ниског притиска

Гасовод ниског притиска се води подземно и изузетно надземно. Када се гасовод води подземно, дубина полагања гасовода је мин. 0,8m. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Траса ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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.

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

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толико да не угрожава стабилност стубова, мин. 0,5m.

Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова електричне мреже за најмање висину стуба увећану за 3m, удаљеност подземног цевовода гасовода од стубова електричне мреже мора бити толика да не угрожава стабилност и електрично уземљење стуба и не сме бити мања од 1 m.

За гасоводе високог притиска заштитни коридор износи 30 m од осе гасовода на једну и другу страну (укупно 60 m).

Правила за изградњу остале термоенергетске инфраструктуре

До сада нису постојали захтеви за решавање снабдевања топлотном енергијом снабдевањем из насељске топлана. За загревање вишепордичних и јавних објеката изграђене су котларнице у објектима. Већина користи мазут, а како постоје услови за пренамену и прикључење истих на гас или коришћење другог облика енергије, постојеће се могу реконструисати и дограђивати.

За градњу насељске топлане за снабдевање топлотном енергијом и топловода овај план није дефинисао одређену локацију иста се може градити у радним, пословним и стамбеним зонама мањих густина.

Омогућено је кориштење алтернативних облика енергије, у складу са прописима који их регулишу.

1.1.5. Телекомуникациона инфраструктура

Правила за изградњу подземне телекомуникационе мреже

- Целокупну ТТ мрежу (фиксна телефонија, КДС, интернет и др.) градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- Преко трасе наведеног магистралног оптичког ТТ кабла, претплатничких каблова месне мреже, рачвастих кабловских наставака на претплатничким кабловима није дозвољена изградња индустријских објеката, путева, електроенергетских постројења (далековода, трафо-станица...)
- Минимално хоризонтално (паралелан ход) и вертикално растојање (при укрштању) између трасе постојећих ТТ инсталација (наведене релације магистралног оптичког кабла, претплатничких каблова месне мреже) и трасе свих других планираних подземних инсталација (водовод, атмосферска и фекална канализација, електроенергетски кабел за напоне до 1 kV, инсталације КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска) мора бити 0,50 m.
- Минимална хоризонтална удаљеност високонапонског електроенергетског кабла 20 kV на деоници приближавања (на деоници паралелног вођења) у односу на трасу наведених постојећих ТТ каблова мора бити 1,00 m.
- Уколико се прописана удаљеност у односу на ТТ инсталације не може постићи, на тим местима је неопходно ВН електроенергетски кабел поставити у гвоздену цев и уземљити га на свакој спојници деонице приближавања, с тим што уземљивач мора бити удаљен од ТТ инсталације најмање 2,00 m.
- Минимална вертикална удаљеност при укрштању ВН електроенергетског кабла у односу на претплатничке ТТ каблове мора бити 0,5 m.
- Уколико се прописано одстојање не може одржати каблове на месту укрштања треба поставити у заштитне цеви у дужини 2,00-3,00 m, а вертикална удаљеност не може бити мања од 0,30 m.
- Заштитне цеви за електроенергетски кабел треба да буду од добро проводљивог материјала, а за ТТ каблове од лоше проводљивог материјала.
- На местима укрштања све планиране подземне инсталације, обавезно положити испод трасе наведених постојећих ТТ инсталација, а угао укрштања треба да буде што ближе 90°, али не сме бити мањи од 45°.
- Уколико се у непосредној близини трасе подземних ТТ каблова планирају колски прилази, коловози, индустријски путеви, паркинг простори, ивица истих мора бити на минималном хоризонталном растојању од трасе ТТ каблова од: 1,00 m.

- Минимално хоризонтално растојање између постојећих рачвастих кабловских наставака на претплатничким кабловима, изводних ТТ стубова и ивице будућих колских прилаза, паркинг простора или неких других површина са тврдим застором, мора бити: 1,00 m.
- Уколико планирани индустријски путеви, коловози, колски прилази, паркинг простори или неке друге површине са тврдим застором, прекривају трасу наведених постојећих ТТ каблова, исти морају бити израђени од решеткастих "МЕБА" елемената да би се омогућио сталан приступ ТТ кабловима, или се на целој дужини ТТ кабла коју прекрива коловоз, колски прилаз, паркинг простор мора планирати полагање празне заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm (поред трасе постојећег кабла на дубини од око 0,80 - 1,00 m), чија дужина мора бити таква да излази са сваке стране коловоза, колског прилаза, паркинга за: 0,50 m.
- Геодетски снимак положених празних ПВЦ цеви пречника 110 mm, потребно је доставити "Телекому", ради евиденције истих у књигу техничке евиденције оптичког кабла и графички попис месне мреже.
- На делу изградње планираних путева са изградњом проширења лепезе коловоза и укрштањем са магистралним оптичким каблом, претплатничким кабловима месне ТТ мреже, сви радови морају се изводити искључиво пажљивим ручним ископом, никако машински, а сви постојећи каблови у случају нивелације земљишта морају остати на већ положеној дубини.

Правила за постављање телекомуникационе опреме и уређаја

- Уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште – слободностојећи орман на јавној површини у оквиру уличних коридора или зелених површина, према условима надлежног предузећа.

Правила за изградњу комплекса радио-базне станице

- Минимална парцела за изградњу комплекса РБС треба да буде 10,00 mх10,00 m.
- За потребе садржаја изградиће се стуб као носач антене.
- Обезбедити колски прилаз објекту минималне ширине 3,00 m са приступне саобраћајнице, као и пешачки пролаз.
- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели треба адекватно озеленити и хортикултурно уредити.
- Око комплекса поставити ограду на сопственој парцели или на граници парцеле у договору са суседом.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- Минимална висина ограде је 2,00 m

1.1.6. Улично зеленило

Озелењавање се мора ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од инсталација и то од:

	Дрвеће	шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	2,5 m	0,5 m
ТТ и КДС мрежа	1,5 m	
Гасовод	1,5 m	

Дрвеће садити на удаљености 2,0m од објеката 4,5–7,0m. Избор дендролошког материјала оријентисати претежно на аутохтоне врсте. Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1 до 3:1. Саднице треба да су I класе, минимум 4-5 година старости. За избор врста се предлажу више лишћарске форме, претежно аутохтоног типа а четинари највише око 30%.

1.2. ЗОНА ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине јавног коришћења

Зелене површине јавног коришћења чине парковске површине, улично зеленило и зелене површине око јавних објеката. Оне ће својом слободном доступношћу за све посетиоце и начином коришћења испунити најважније социјалне функције.

1.2.1. Парковска површина

Паркови представљају зелене површине, које имају највећи ефекат у реализацији функција унапређења микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То су зелене површине које композиционо чине целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце, забаву и рекреацију. У том смислу, површине треба уредити тако што ће се реконструисати постојеће зеленило и допунити аутохтоним, високо декоративним врстама. У оквиру парковских површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка слободне травне површине за рекреацију, алеје, путеви и стазе треба да заузму од 30-40% површине. Паркове треба опремити вртно-архитектонским елементима и уредити у вртно-пејзажном или мешовитом стилу. Најмање 50% површине парка треба да буде под зеленилом, како би обезбедили и слободан простор намењен спорту и рекреацији.

У зони парковских површина је могућа изградња објеката у функцији спорта и рекреације: приближних димензија 15 x 25 m, спратности П + 1, максималне удаљености 10 m од регулационе линије, у којем ће се организовати просторије за потребе спортских друштава, разних спортских активности, едукације и сл. Ова врста објекта се може поставити искључиво уз постојеће приступне саобраћајнице, (југоисточне и југозападне), са комплетном инфраструктурном опремом.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.1. ЗОНА СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА

2.1.1. Комплекс купалишта

а) Врста и намена објеката

Главни објекат: постојећи базен за пливаче (са 8 пливачких стаза) са планираним базеном за непливаче до дубине 1,35 m и базеном за децу до дубине 0,5 m (више базена различите дубине воде); дозвољено је опремање постојећег базена свим неопходним саджајима

Пратећи објекат: пословни објекат базена као што су наткривени улаз - благајна базена са бицикларником, просторије за персонал, просторије за пресвлачење, санитарни чвор, просторије технике, остава за реквизите. Од објеката се предвиђа киоск, кућица за брзу храну, кувани кукуруз, сладолед и сл.

Помоћни објекат:

- надстрешница за спасиоца, инструктора пливања и шанк/кафе базена
- ограда

Правила (препоручене вредности) које се односе на отворена купалишта (Нојферт) гласе: За број становника 5000 – 10000 (слабије насељена места) површина воде је 0,15 m²/становнику; укупна површина сунчалишта за тај број становника износи 1 – 2 m² (где спадају површине за лежање, подручје за игру, стони тенис, бадмингтон, одбојку, кошарку и сл.)

Пратећи саджаји као што су: платои, терасе за лежање - сунчање, плато за играње шаха, игралиште за децу, као и игралиште за одбојку на песку – не урачунава се у индекс заузетости.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

За комплекс купалишта није дата могућност парцелације, односно минимална величина и облик парцеле одговара планираној парцели, која је одређена регулационом линијом дефинисаном овим Планом и границом између комплекса.

в) Положај објекта на парцели

Главни објекат се може градити на регулационој линији. Удаљеност грађевинске од регулационе линије у случају кад се грађевинска и регулациона линија не поклапају износи од 3,0 m до 5,0 m.

Објекти се граде унутар грађевинских линија дефинисаних у односу на регулационе линије, приказаних у графичком прилогу бр. 4, уз поштовање услова да растојање између објекта на суседним парцелама буде минимум половина висине вишег објекта.

У погледу положаја објекта, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

д) Дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност пратећег објекта је до П+1 (приземље и спрат). Висина пратећег објекта – до 12 m.

е) Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати транспарентном оградом до висине 2 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2,0 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Колско пешачки прилаз грађевинској парцели мора се обезбедити минималне ширине 3 m. Задржава се постојећи прилаз са могућношћу реконструкције (проширења).

Паркирање возила за потребе посетилаца купалишта овим Планом је предвиђено на јавном "зеленом" паркингу испред купалишта.

2.1.2. Комплекс рибњака

а) Врста и намена објекта

Главни објекат: рибњак за спортски риболов

Пратећи објекат: пословни објекат рибњака (објекат у функцији рибњака за изнајмљивање опреме за риболов, услужно спремање рибљих специјалитета и др.)

Помоћни објекат:

- надстрешница (склониште од кише или сунца)
- ограда

Други објекти на парцели: није дозвољена изградња других објеката на парцели, сем ако је то језеро (који се не обрачунава у параметре изграђености и искоришћености парцеле), засене и просторије за одржавање језера. Помоћне просторије се морају сместити у оквиру пратећег објекта рибњака.

Објекти се могу градити као: слободностојећи и прекинутом низу.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

За комплекс рибњака није дата могућност парцелације, односно минимална величина и облик парцеле одговара планираној парцели, која је одређена регулационом линијом дефинисаном овим Планом и границом између комплекса.

в) Положај објеката на парцели

Објекти се граде унутар грађевинских линија дефинисаних у односу на регулационе линије, приказаних у графичком прилогу бр. 4, уз поштовање услова да растојање између објеката на суседним парцелама буде минимум половина висине вишег објекта.

У погледу положаја објеката, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

г) Дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 50% , озелењеност мин. 30 %.

д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност пратећег објекта је до П+1 или П+Пк (приземље и спрат или приземље и поткровље).

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање између објеката износи минимум 4 m, односно најмање половину висине вишег објекта.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 2 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Колско пешачки прилаз грађевинској парцели мора се обезбедити минималне ширине 3 m. Прилаз ће се обезбедити преко постојећег атарског пута у продужетку јавног паркинга.

Паркирање возила за потребе посетилаца рибњака овим Планом је предвиђено на јавном "зеленом" паркингу.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута.

2.1.3. Комплекс отворених спортско рекреативних терена

а) Врста и намена објеката

Главни објекат: Спортски терен за појединачне и колективне спортове

Помоћни објекат:

- надстрешница
- ограда
- трибине.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле се могу формирати за сваки спортски терен, под условом да је пеиступачан са јавне површине, где је однос спортског терена према слободном простору 3:1.

в) Положај објеката на парцели

Спортски терени, по правилу, ће се оријентисати у правцу север – југ, дужом страном.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између терена зависи од величине терена, као и постизање несметане функционалност сваког по на особ.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати транспарентном оградом до висине 2 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Унутар грађевинске парцеле могу се оградавати функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може прелазити висину спољних ограда парцеле.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Колско пешачки прилаз грађевинској парцели мора се обезбедити минималне ширине 3 m. Задржава се постојећи прилаз са могућношћу реконструкције (проширења).

Паркирање возила за потребе посетилаца овим Планом је предвиђено на јавном "зеленом" паркингу.

2.1.4. Спортско - рекреативне површине

а) Врста и намена објеката

Главни објекат:

- пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом – као пратећим);
- угоститељски, туристички и други објекти
- отворени и затворени спортски и рекреативни терени и бјекти и сл.

Пратећи објекат:

- пословни објекат
- породично стамбени објекат

Помоћни објекат:

- гаража
- котларница
- надстрешница
- ограда и др.

Објекти се могу градити као: слободностојећи и у прекинутом низу.

У зони спортско рекреативних површина могу се градити објекти и уређивати површине на којима се одржавају спортске активности: отворени и затворени спортски терени, базени, терени за рекреативне активности са пратећим садржајима клупским просторијама, свлачионицама, санитарни блок, трибине, пратећи угоститељски садржаји, дечија игралишта и становање у функцији спортских објеката- одржавање, домар. Унутар већих комплекса могу се градити картинг стазе.

Код лоцирања водити рачуна о орјентацији и димензионисању. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно.

Изградњу ускладити према следећим условима:

- минимална површина парцеле за градњу спортских и рекреативних садржаја је 400m²;
- максималан индекс заузетости је 50;
- максимална спратност објеката је П+1+Пот;
- спортски комплекси морају бити опремљени неопходном инфраструктуром у складу са нормативима за одређену врсту спортског објекта.

Како би се обезбедили адекватни пратећи садржаји могу се градити и угоститељски објекти са различитом понудом: кафеи, пицерије, посластичарнице, могу се градити објекти за изнајмљивање бицикла и други рекреативни садржаји.

Правила грађења у спортско рекреативним зонама

Спортско рекреативни садржаји могу се слободније постављати у простору са доминантном улогом зеленила и водених површина. Како су наведени простори у непосредној близини потребно је да се води рачуна да се садржаји не преклапају већ употпуњују како би се свим узрасним категоријама обезбедили адекватне површине за одмор, разоноду и рекреативне активности. Ови садржаје употпуњавати угоститељским и другим пратећим садржајима.

Спортски објекти и површине за рекреацију могу се градити унутар свих планом дефинисаних зона и лоцирати их тако да не дође до негативног утицаја на боравак посетилаца – испарења, бука и друго.

Омогућена је фазна реализација – до привођење планираној намени.

До привођења планираној намени простора обраде, на постојећим стамбеним објектима се може одобрити доградња, реконструкција и пренамена, у складу са урбанистичким параметрима.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен директан колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 12 m или се задржава постојећа, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0 m свом дужином грађевинске парцеле.

Најмања површина грађевинске парцеле је 200m², или се задржава постојећа.

в) Положај објеката на парцели

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Уколико се објекат поставља тако да додирује једну или више међних линија грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне грађевинске парцеле.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз изразу пројектно техничке документације и при извођењу радова обезбеди стабилност суседног објекта.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољније) оријентације је 1 m под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу, или на уличну атмосферску канализацију. Минимална удаљеност објеката (са испадима) од међне линије јужне (дворишне) оријентације је 3 m. Ове удаљености могу бити и мање, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од мин. 3 m свом дужином грађевинске парцеле.

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. половина висине вишег објекта. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, или суседног објекта.

Удаљеност објеката од регулационе линије је мин. 5m.

г) Дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 50%.

Максимални индекс изграђености је 0,7.

На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

д) Дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+1+Пот. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина објеката је 12 m.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3 m. На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3 m од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,2 m.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. половина висине вишег објекта. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, или суседног објекта.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати транспарентном оградом до висине 2 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Водонепропусне сабирне јаме за одлагање фекалних и отпадних вода као прелазно решење (само ако нема градске канализационе мреже до њене реализације) могу се градити на минимум 3 m од објеката и граница парцеле на којој се граде.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско пешачки прилаз ширине 3 m.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбено пословних објеката обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Уколико се ради о ивичној градњи (непрекинутим низовима) пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривен пролаз – пасаж ширине мин. 3 m и висине мин. 4 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних делатности у оквиру објеката на парцели. Евентуално пасаж (ајнфорт) може бити затворен капијама и користити се као гаража.

2.2. ЗОНА РЕКРЕАТИВНО УГОСТИТЕЉСКИХ САДРЖАЈА

2.2.1. Комплекс хотела

Проширење постојећег хотела "Шумице" и реализација планираних садржаја ће се реализовати на основу овог Плана.

а) Врста и намена објеката

Главни објекат: хотел (као слободностојећи објекат). У оквиру хотела могуће је сместити све пратеће садржаје угоститељских услуга.

Пратећи објекат: куглана (као слободностојећи објекат, који је спојен са motelом). У оквиру куглане могуће је сместити све пратеће садржаје рекреације.

Други објекти на парцели: није дозвољена изградња других објеката на парцели, сем ако су то базени (који се не обрачунавају у параметре изграђености и искоришћености парцеле), засене и просторије за одржавање базена. Помоћне просторије се морају сместити у оквиру главног објекта.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

За комплекс хотела није дата могућност парцелације, односно минимална величина и облик парцеле одговара планираној парцели, која је одређена регулационом линијом дефинисаном овим Планом и границом између комплекса.

Постојећа спратност хотела је П+1, с тим да је могућа реконструкција и доградња подрумских, сутеренских и других просторија, због повећања смештајних капацитета и ефикасности пословања, увођења нових садржаја.

Спратност главног објекта је до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 15 m, односно до стрехе 12 m.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне као и базена, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

- Намена етажа у овој зони утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта и то:
- Подрум - за помоћне просторије. У подруму не смеју бити смештене пословне просторије, собе и апартмани;
 - Сутерен за угоститељско – забавне и помоћне просторије. У сутерену не смеју бити смештене собе и апартмани;
 - Приземље – пословне и смештајне просторије;
 - Спрат - пословне и смештајне просторије;
 - Поткровље – смештајне просторије.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање између објеката износи минимум 4 m, односно најмање половину висине вишег објекта.

Објекат базена може бити у склопу главног објекта или као одвојени објекат, када је од главног објекта и од суседних парцела одмакнут минимум 4 m.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 2 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Колско пешачки прилаз грађевинској парцели мора се обезбедити минималне ширине 3 m. Прилаз ће се обезбедити преко прилазног пута јавног паркинга на постојећој позицији. Економски прилаз возила за снабдевање се задржава, као и паркинг места за снабдевање.

Паркирање возила за потребе посетилаца хотела са кугланом и тениских терена овим Планом је предвиђено на јавном "зеленом" паркингу испред хотела.

2.2.2. Комплекс ресторана и других угоститељских садржаја

а) Врста и намена објеката

- угоститељски, туристички и други објекти

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

За комплекс хотела није дата могућност парцелације, односно минимална величина и облик парцеле одговара планираној парцели, која је одређена регулационом линијом дефинисаном овим Планом и границом између комплекса.

в) Положај објеката на парцели

Минимална удаљеност објеката (са испадима) од међне линије је 3 m. Ове удаљености могу бити и мање, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од мин. 3 m свом дужином грађевинске парцеле.

г) Дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 70%.

Максимални индекс изграђености је 1.

д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта је до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 15 m, односно до стрехе 12m.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне као и базена, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

Намена етажа у овој зони утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта и то:

- Подрум - за помоћне просторије. У подруму не смеју бити смештене пословне просторије, собе и апартмани;
- Сутерен за угоститељско – забавне и помоћне просторије. У сутерену не смеју бити смештене собе и апартмани;
- Приземље – пословне и смештајне просторије;
- Спрат - пословне и смештајне просторије;
- Поткровље – смештајне просторије.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање између објеката износи минимум 4 m, односно најмање половину висине вишег објекта.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати зиданом оградом до 2,2 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Колско пешачки прилаз на грађевинску парцелу мора се обезбедити минималне ширине од 3 m. Задржава се постојећи прилаз са могућношћу реконструкције.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбено пословних објеката обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута.

3. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

3.1. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара (подземне етаже) могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

- стопе темеља и зидови подземних етажа максимум 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1 m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0 m

Стопе темеља и ивица стрехе не могу прелазити границу суседне парцеле.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаним према парцели на којој је планирана градња и др.

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

Код грађења објеката у традиционалном низу, кад се грађење новопланираног објекта на грађевинској парцели планира наслањањем на једну или обе бочне границе суседних парцела до којих су изграђени објекти на суседним парцелама, потребно је обезбедити заштиту суседног или суседних објеката.

Уколико се изградња објекта планира на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на припадајућу парцелу, уз сагласност власника суседне парцеле може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које обезбеђује несметано грађење планираног објекта.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној или обе суседне парцеле на заједничкој међи, треба да предходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат, као и обавеза провере стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, у складу са чим по потреби извршити подзиђивање темеља постојећих објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објеката.

3.2. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Испади на објектима не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3 m.

За грађење објеката са пословном наменом – локалима у приземљу, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзоле надстрешнице у зонама приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9 m улазе у габарит објекта. Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Отвори који се налазе на делу зида који је на растојању од границе суседне парцеле 3 m и више, могу се предвидети са нижим или стандардним парапетом.

Грађење објеката у 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.

Косе кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни. Препоручује се употреба црепа, теголе и етернит плоча.

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

Архитектонски склоп и облик објекта, примењени материјали и боје утврђују се архитектонским пројектом.

3.3. ПРАВИЛА ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

На постојећим објектима, у складу са њиховом наменом и прописаним правилима грађења утврђеним за грађење у одређеној зони, дозвољена је реконструкција, доградња, адаптација и санација. Нарочиту пажњу посветити заштити суседних објеката.

- Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:
- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
 - реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће се нарушити услови дати овим Планом,
 - ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња постојећег објекта,
 - адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Реконструкција постојећих стамбених објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објекта са променама конструктивних елемената, технолошког процеса, спољњег изгледа објекта и другог, дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (који је у складу са зоном у којој се налази), тако да објекат може бити стамбено – пословни или пословно – стамбени.

Доградња у смислу подградње се дозвољава само изузетно, уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

Адаптација објеката се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту, замене уређаја, постројења, опреме и инсталације истог капацитета, без промене конструктивних елемената, спољњег изгледа објекта и другог.

У склопу адаптације је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме у складу са планираном делатношћу чије је обављање дозвољено у зони.

Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу.

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта у складу са утврђеним правилима за грађење, дозволиће се реконструкција постојећег објекта, уколико с тиме може повратити сигурност и стабилност објекта, односно и обнова објекта истог габарита и спратности.

Рушење објекта одобриће се у сврху изградње новог објекта у складу са утврђеним правилима грађења на парцели, а може се наложити и од стране општинске управе, уколико се утврди да је услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност објекта, до мере која се не може отклонити реконструкцијом, чиме објекат представља опасност за живот и здравље људи и за суседне објекте.

Доградња једне или више етажа дозвољава се до максималне спратности утврђене за постојеће објекте у зони према намени, у циљу добијања корисног простора, из архитектонских и других разлога, а на основу позитивних резултата анализе статичких и других особина објекта, носивости тла, уз усаглашавање архитектонско обликовних елемената са архитектуром објекта, као и суседних објеката и окружења.