

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

Председник Скупштине Општине: _____
Душан Јовановић

Број: I 011-19/2011
Дана: 31.01.2011.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАЊЕ У БЕЧЕЈУ**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



E - 2394

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.



ДИРЕКТОР

Звонимир Станков, дипл.ек.

Нови Сад, јануар 2011. године

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАЊЕ У БЕЧЕЈУ

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА БЕЧЕЈ

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Петер Кнези

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комуналне послове и заштиту животне средине

ОБРАЂИВАЧИ ПЛАНА:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ

ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е –БРОЈ:

2394

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
Смиљка Протић, дипл.инж.арх.
Јелена Игњатић, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер, дипл.инж.елек.
Милан Жижич, дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејз.арх.
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.
Злата Хома Будински, техн.
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ БЕЧЕЈ

ДИРЕКТОР:

Звонимир Станков, дипл.ек.

СТРУЧНИ ТИМ:

Имре Кути, дипл.инж.грађ.
Андреа Говедарица, дипл.инж.арх.
Тереза Киш, дипл.инж.арх.
Раде Аврамов, дипл.инж.арх.
Татјана Хајдер, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
А) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	2
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА	3
1.1. ОБУХВАТ У ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	3
1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	4
2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	7
Б) ПЛАНСКИ ДЕО	8
І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	9
1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ	10
2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА	10
2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	10
2.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја	11
2.1.2. Зона водног земљишта	12
2.1.3. Зона јавних зелених површина	13
2.1.4. Зона културно-манifestационих садржаја	14
2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	14
2.2.1. Зона становања	14
2.2.2. Зона бањско-лечилишних садржаја.....	15
2.2.3. Зона спортско-рекреативних садржаја	15
2.2.4. Зона туристичко-угоститељских садржаја.....	16
2.2.5. Зона централних садржаја.....	16
3. БИЛАНС ПОВРШИНА.....	17
4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	18
4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	18
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	18
4.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА) ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	18
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	19
6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	19
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	19
6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	21
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	22
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	26
6.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	26
7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	27
7.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	27
7.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	29
8. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	30

9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	31
10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	32
11. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ	33
12. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА.....	33
13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ.....	35
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	36
1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	37
1.1. ЗОНА УЛИЧНИХ КОРИДОРА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА	37
1.1.1. Саобраћајна инфраструктура.....	37
1.1.2. Водопривредна инфраструктура	38
1.1.3. Електроенергетска инфраструктура	39
1.1.4. Термоенергетска инфраструктура	40
1.1.5. Телекомуникациона инфраструктура.....	41
1.1.6. Улично зеленило	42
1.2. ЗОНА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА	43
1.2.1. Водно земљиште и водопривредни објекти	43
1.2.2. Део обале са сезонским угоститељским објектима	43
1.2.3. Привез за бродове	43
1.2.4. Комплекс старе бродске преводнице	44
1.2.5. Острво	44
1.3. ЗОНА ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	45
1.3.1. Градски паркови и скверови	45
1.3.2. Тематски паркови	45
1.4. ЗОНА КУЛТУРНО-МАНИФЕСТАЦИОНИХ САДРЖАЈА	45
1.4.1. Комплекс спомен обележја	45
1.4.2. Отворени манифестациони простор.....	46
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	46
2.1. ЗОНА СТАНОВАЊА	46
2.1.1. Породично становање	46
2.1.2. Резиденцијално становање	50
2.2. ЗОНА БАЊСКО-ЛЕЧИЛИШНИХ САДРЖАЈА	52
2.2.1. Бањско-лечилишни комплекс	52
2.2.2. Комплекс павиљона за медицинске услуге	53
2.3. ЗОНА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА.....	53
2.3.1. Комплекс спортског центра.....	53
2.3.2. Комплекс отворених спортско-рекреативних терена.....	53
2.3.3. Комплекс аква парка.....	54
2.4. ЗОНА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ САДРЖАЈА	54
2.4.1. Комплекс хотела	54
2.4.2. Комплекс хостела, ресторана и др. угоститељских садржаја	56
2.4.3. Комплекс ауто кампа.....	59
2.5. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	59
2.5.1. Комплекс верског објекта (капела)	59
3. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	60
3.1. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	60
3.2. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА.....	61
3.3. ПРАВИЛА ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.....	62
3.4. ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	64

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура.....	64
3.4.2. Водопривредна инфраструктура	64
3.4.3. Електроенергетска инфраструктура	66
3.4.4. Термоенергетска инфраструктура	69
3.4.5. Телекомуникациона инфраструктура.....	69
3.5. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	69

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1	Постојеће стање	1:2500
2	Граница обухвата плана и грађевинског подручја, подела простора на карактеристичне целине и одређивање површина јавне намене	1:2500
3	Планирана намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне	1:2500
4	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом	1:2500
5	Водопривредна инфраструктура	1:2500
6	Електроенергетска, телекомуникациона и термоенергетска инфраструктура	1:2500
7	Карактеристични попречни профили	1:100
8	Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта и локације са посебним условима за изградњу	1:2500
9	Приказ орјентационе физичке структуре зона урбане обнове и ревитализације	—

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАЊЕ У БЕЧЕЈУ

УВОД

Основни циљ израде Плана детаљне регулације Комерцијалне бање у Бечеју 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 Генералног плана насеља Бечеј ("Службени лист општине Бечеј", бр. 10/2009), 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 Комерцијалне бање у Бечеју ("Службени лист општине Бечеј", бр. 13/2009) и Концепта ПДР Комерцијалне бање у Бечеју, чија је стручна контрола извршена на 60. седници Комисије за планове општине Бечеј, одржане 10.06.2010. године. У План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција. Такође, План је израђен у складу са Законом о планирању изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 и 81/2009-исправка) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/2010 и 69/2010).

Планом су дефинисани: подела простора на карактеристичне целине са одређивањем површина јавне намене, претежна намена површина са поделом на карактеристичне грађевинске зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила грађења по зонама, мере и услови заштите, као и спровођење Плана. Планом је обухваћен простор површине 107,50 ha.

A) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ОБУХВАТ И ОЦЕНА СТАЊА У ПРОСТОРУ

Обухват плана

Граница планског подручја обухвата простор омеђен улицама Шумском, Ловачком, Зеленом, Змај Јовином, Милоша Црњанског, насипом, реком Тисом од продужетка Улице зелене до границе парцеле број 7992/1 и по насипу који оквирује острво до старе преводнице, Улицом шумском, Браће Чиплића, до обале канала ДТД, обалом канала ДТД до пресека правца Улице Радивоја Симића. Површина обухвата Плана је 107,50 ha.

Оцена природних и радом створених услова

Простор који се разрађује Планом детаљне регулације "Комерцијалне бање" налази се непосредно уз центар насеља Бечеј и уз десну обалу реке Тисе на 71 km од њеног ушћа у Дунав, на месту где река прави оштру окуку од преко 90°. Природни елементи су имали великог утицаја на просторну композицију. Обухват Плана детаљне регулације чине две основне просторне целине:

Северни део је претежно уређен и изграђен простор. Заступљене намене су породично становање, спортски центар са халом, затвореним и отвореним базенима, Јодна бања, хотел "Бела лађа", Горански парк и отворени спортско-рекреативни терени. Јодна бања је почела са радом 1904. године, а данас функционише у саставу Дома здравља. Садржи само терапеутски део малог капацитета, а термоминерална вода се користи за лечење купањем и у комбинацији са лековитим блатом за облагање.

Централни и јужни део чини претежно неизграђен и неуређен простор. Постојеће садржаје чине три угоститељска објекта од којих један (Халас чарда) није у функцији, фудбалски стадион (капацитета 500 гледалаца) са помоћним тереном, пословни објекат и стакленици ЈП "Комуналац" (које треба изместити) и Доњи парк. Посебну целину чини стара бродска преводница (данас устава Великог бачког канала) "Шлајз", која је заштићено културно добро од изузетног значаја. Породично становање, у јужном делу овог простора, чини изоловани скуп кућа (десетак) са слабом саобраћајном и комуналном инфраструктуром. Острво између две преводнице, је у потпуности неизграђен простор, са правом коришћења ЈП "Воде Војводине".

Стање и капацитети комуналне инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура у обухвату Плана је углавном задовољавајућа у погледу опслуживања постојећих садржаја. Планским решењем је неопходно омогућити приступ новим садржијима, надовезивањем на постојеће саобраћајнице, формирањем бицикличких и пешачких стаза, сервисних саобраћајница и паркинга. Саобраћајно решење треба да обухвати и приступ постојећем становању поред канала.

Водопривредна инфраструктура у обухвату Плана обухвата водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију. Водоводна мрежа у овом делу насеља задовољава потребе постојећих садржаја. Такође, за планом предвиђене садржаје снабдевање водом се може остварити преко постојеће водоводне мреже.

Мрежа фекалне канализације је димензионисана тако да може да прими све отпадне воде са простора будуће "Комерцијалне бање". Прикључивање се може извршити на главни колектор, који води до црпне станице. Главна црпна станица фекалних вода се налази у обухвату Плана.

Простор обухвата Плана припада првој инундационој тераси реке Тисе. Обзиром на угроженост ових површина од штетног дејства подземних вода и на карактер коришћења ових површина, у прошлости је изграђен систем отворених канала заједно са црпном станицом, који препумпава сувишне воде до крајњег реципијента, у канал ДТД односно реку Тису.

Електроенергетска инфраструктура је задовољавајућег капацитета за постојеће садржаје у обухвату Плана. Постоји једна дистрибутивна трафо станица зиданог типа (ЗТС) "Доњи парк", изграђена подземна и надземна нисконапонска мрежа и подземна и надземна средњенапонска мрежа на 10kV и 20kV напонском нивоу. Будући објекти предвиђени Планом имају могућност прикључења на постојећу дистрибутивну мрежу, из различитих праваца снабдевања, у зависности од просторног положаја самог објекта.

Телекомуникациона инфраструктура на предметном простору задовољава потребе постојећих корисника. За потребе планираних корисника је потребно изградити нову телекомуникациону инфраструктуру за омогућавање пружања и коришћења најсавременијих телекомуникационих услуга. Такође, насеље Бечеј је покривено мрежом мобилне телефоније свих овлашћених оператера.

Стање животне средине

У оквиру обухвата Плана нема загађивача. Квалитет животне средине у приобалној зони је у већој мери очуван, иако општина Бечеј, па самим тим и подручје обухваћеном овим Планом, има у одређеној мери деградиран квалитет животне средине, због неконтролисаних активности, које угрожавају природне ресурсе. Најугроженији су канал ДТД и река Тиса, по питању квалитета воде.

Заштићена природна и културна добра

У обухвату Плана, нема заштићених природних добара, а мере заштите треба усмерити на очување биодиверзитета и функционалности еколошког коридора реке Тисе и канала ДТД Бечеј - Богојево.

У оквиру простора, који се третира овим Планом, евидентирана су следећа непокретна културна добра:

- Локалитет старе бродске преводнице – Шлајз, категоризован је као културно добро од изузетног значаја;
- Римокатоличка капела светог Ивана Непомука (Угао Улице зелене и Змај Јовине), културно добро под претходном заштитом и
- Стара Јодна бања (Улица Змај Јовина), културно добро под претходном заштитом.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Општи циљеви уређења и изградње

Општи циљеви уређења и изградње, као полазне основе за уређење простора "Комерцијалне бање", су: просторно решење адекватно планираној намени простора, дефинисање и заштита општег друштвеног интереса, утврђивање основних критеријума просторног уређења и правила изградње, утврђивање критеријума и мера коришћења природних ресурса, историјскиг наслеђа и заштите животне средине, дефинисање основних коридора инфраструктурних система, активирање неизграђеног грађевинског земљишта и уважавање стечених урбанистичких обавеза.

Извод из планске документације

У складу са Генералним планом насеља Бечеј ("Службени лист општине Бечеј", бр. 10/2009), у обухвату Плана "Комерцијалне бање" су планирани следећи садржаји: спортско-рекреативни (постојећи спортско-рекреативни објекти, уз проширење капацитета и функционално повезивање), здравствено-рехабилитациони (проширење бањског комплекса) и наутички (путничко пристаниште на обали Тисе).

У оквиру Студије размештаја бања у АП Војводини¹ разматрана је перспективност за добијање термалних лековитих вода. Јодна бања у Бечеју сврстана је у први ранг перспективности и има регионални карактер.

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

На простору обухвата Плана могу се уочити следеће две просторне целине претежне намене, односно зоне са доминантним садржајем:

Зона А: Здравствени део - овај простор је резервисан за постојеће и планирано породично становање, постојећи спортско-рекреативни центар са отвореним базенима и теренима, лечилишни комплекс Јодне бање са додатним садржајима медицинских услуга павиљонског типа, постојећи градски парк (Горански парк) и хотел "Бела Лађа" са проширењем капацитета.

Зона Б: Туристичко-спортско-рекреативни део – северни део овог простора је планиран за туристичко-гоститељско-забавне садржаје, као што су spa и wellness услуге, аква парк, ресторани, хотелски и апартмански смештај, манифестације на отвореном, клизалиште, велики јавни паркинг простор и простор Доњег парка; југозападни део овог простора је планиран за отворене спортке терене, ауто камп, резиденцијално становање типа вила са апартманима и простор за комуналне и инфраструктурне објекте, док је острво између старе и нове преводнице, које се налази на ушћу Великог бачког канала у реку Тису, планирано за екстремне спортове.

Предлог одређивања површина јавне намене

Поред постојећих саобраћајних површина и површина резервисаних за инфраструктурне системе и одбрамбене насипе са приобаљем, приказане су нове саобраћајне и инфраструктурне површине јавне намене. Све ове површине и данас су у државној својини.

Трасе, коридори и регулација мреже јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

Саобраћајно решење у обухвату Плана је конципирано тако да омогући квалитетан излазак на насељску саобраћајну мрежу, преко система приступних и главне насељске саобраћајнице, са одговарајућим бројем прикључења на путну – уличну мрежу.

На предметном простору изградиће се јавни водовод за потребе нових објеката и планираних садржаја. Планирана секундарна дистрибутивна водоводна мрежа биће профила Ø100mm и у потпуности ће задовољити потребе за санитарном водом планираних корисника. Снабдевање корисника техничком водом, као и заливање и освежавање зеленила предвиђа се преко бушених бунара на парцелама корисника.

¹ Студија размештаја бања у АП Војводини, ЈП Завод за урбанизам Војводине Нови Сад, мај 2006.године

Сабирна канализациона мрежа у обухвату Плана покрива потребе садашњих корисника простора, док за будуће кориснике треба проширити канализацију отпадних вода по свим новим јавним коридорима, а одвођење до главног колектора отпадних вода обезбедити било формирањем нових релејних црпних станица са припадајућом гравитационом канализационом мрежом, било формирањем неке одговарајуће мреже канализације, као што су канализација под притиском или вакуумска канализација.

Атмосферске воде ће се само мањим делом оријентисати према зеленилу. Прихватање и оријентација атмосферске воде биће преко планиране затворене и отворене (риголске) мреже уз саобраћајнице. Река Тиса је крајњи реципијент свих површинских и подземних вода са подручја града.

Постојећу надземну нисконапонску и средњенапонску електроенергетску мрежу у простору обухваћеном Планом је потребно каблирати, тј. изградити одговарајућу подземну мрежу. Најављеном изградњом на предметном локалитету, јавиће се потреба за "појачавањем постојеће нисконапонске мреже", односно потреба за изградњом нове подземне нисконапонске мреже, подземне средњенапонске мреже и дистрибутивних трафостаница монтажно-бетонског типа. Дуж саобраћајница и пешачких стаза треба изградити мрежу јавне расвете.

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја биће из градског гасоводног дистрибутивног система, прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање свих планираних садржаја.

За потребе будућих корисника планског простора потребно је изградити телекомуникациону мрежу у свим планираним уличним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија, којима ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимодијални сервиси.

Зелене површине у обухвату Плана чине јавне зелене површине (парковске површине и зеленило спомен обележја и манифестационог простора, зелене површине у оквиру уличних коридора и паркинга и зеленило уз отворене атмосферске канале) и зелене површине на осталом земљишту (у оквиру комплекса бањско-рекреативних садржаја, спорта и рекреације, аква парка, ауто кампа, комплекса хотела и угоститељских садржаја и становања).

2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Б) ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

На простору обухвата Плана могу се уочити четири карактеристичне просторне целине I-IV (погледати графички приказ бр. 2).

Целина I - Бањско-лечилишни и спортско-рекреативни комплекс

На северу обухвата Плана се издваја просторна целина омеђена улицама Змај Јовином, Милоша Црњанског, насипом реке Тисе и Зеленом улицом. Овај простор намењен је за постојеће породично и планирано резиденцијално становање, постојећи спортско-рекреативни центар са затвореним и отвореним базенима и теренима, лечилшни комплекс Јодне бање са додатним садржајима медицинских услуга павиљонског типа, постојећи Горански парк и комплекс хотела "Бела Лађа".

Целина II - Туризам, угоститељство и забава

У средишњем делу обухвата Плана издваја се целина омеђена улицама Зеленом, Ловачком, Шумском, Браће Чиплић и реком Тисом намењена за туристичко-угоститељске и рекреативно-забавне садржаје, као што су spa и wellness услуге, аква парк, хотели, ресторани, апартмански смештај, манифестације на отвореном, клизалиште, велики јавни паркинг и простор Доњег парка.

Целина III - Ауто-камп и спорт и рекреација на отвореном

На југо-западу обухвата Плана издваја се целина омеђена улицама Шумском, Радивоја Симића и насипом Канала ДТД, која је намењена за отворене спортске терене, ауто-камп, резиденцијално становање (типа вила са апартманима), простор за комуналне и инфраструктурне објекте и јавни паркинг.

Целина IV - Острво

На самом југу обухвата Плана се издваја острво између старе и нове преводнице на ушћу Великог Бачког канала у реку Тису, које је намењено за хидротехничке и др. објекте у надлежности ЈВП "Воде Војводине".

Како се у оквиру просторних целина налазе различите намене, овим Планом су даље дефинисане карактеристичне грађевинске зоне са одређеним правилима уређења и грађења.

2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене у обухвату Плана су јавне површине (улице, јавни паркинзи и јавне зелене површине) и јавни објекти (из области културе, водопривреде и комуналне инфраструктуре), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Све површине јавне намене у обухвату Плана су сврстане у четири карактеристичне грађевинске зоне. То су:

- зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја,
- зона водног земљишта,
- зона јавних зелених површина и
- зона културно-мифестационих садржаја.

2.1.1. Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја

Ова зона обухвата уличне коридоре, јавне паркинге и комплексе инфраструктурних садржаја и објеката.

Улични коридори

Планом су обухваћени делови постојећих улица, као и мрежа планираних уличних коридора (ранга приступне, колско-пешачке, пешачке и сервисне саобраћајнице), као веза до будућих спортско-рекреативних и туристичко-угоститељских садржаја.

Планирани улични и саобраћајни коридори су правилних и довољно широких регулација да обезбеде простор за изградњу и реконструкцију коловоза, пешачких и бициклических 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 обухваћеном Планом предвиђена је укупна површина од 10,13 ха.

Јавни паркинзи

Јавни паркинзи су заступљени на четири локације у обухвату Плана, на укупној површини од 3,15 ха. Две локације су постојећи јавни паркинзи уз спортски центар (у блоку Б2) и хотел (у блоку Б5).

Простор централног јавног паркинга (у блоку Б10) је планиран као велики "зелени" паркинг међу вегетацијом, подељен на функционалне целине према врсти возила: путнички аутомобили, такси станица за путничке аутомобиле и такси станица за запрежна возила.

Планирани јавни паркинг у блоку Б17 је намењен превасходно аутобусима, који ће овде бити стационирани, након што посетиоце аква парка, спортских и културних манифестација, туристичко-угоститељских и других садржаја одвезу до жељеног одредишта.

Инфраструктурни комплекси

Инфраструктурни комплекси су заступљени на три локације и укупној површини од 1,32 ха.

У оквиру Горанског парка (у блоку Б2) се налази термална бушотина, за коју је овим Планом дефинисана парцела са припадајућим простором и прилазом.

У склопу друге локације (у блоку Б12) у близини црпне станице атмосферске канализације предвиђена је нова термална бушотина.

На трећој локацији, поред постојећег комплекса црпне станице отпадних вода има довољно простора за изградњу и других потребних инфраструктурних и комуналних објеката.

2.1.2. Зона водног земљишта

Река Тиса

Планом је обухваћен део Тисе, једне од најлепших равничарских међународних река, тачније део парцеле 26058, у површини од 11,8 ha. Иако је ово специфичан простор, који обухвата део речног корита и воду, дакле, водно, а не грађевинско земљиште, он је тесно функционално, обликовно и визуелно везан за друге намене у обухвату Плана, са којима се додирује или чак преплиће.

Канал ДТД

У обухвату Плана је и део корита и водене површине канала хидросистема ДТД Бечеј-Богојево (Велики Бачки канал), у површини од 8,62 ha, који задржава постојећу ангажовану површину и функцију.

Отворени атмосферски канали

Затечена каналска мрежа у обухвату Плана, површине 2,18 ha, представљаће и у наредном периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода на овом простору.

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

Одбрамбени насип

Овај специфичан садржај, заправо водопривредни објекат, има функцију заштите насеља Бечеј од великих вода реке Тисе, представљајући истовремено баријеру између ове две намене, али и масто "излаза" града на реку. Одбрамбени насип такође постоји и дуж обала канала ДТД, које су у обухвату Плана. Било каква изградња и уређење на овом простору одвијаће се у складу са условима надлежног водопривредног предузећа, а предвиђено је уређење шеталишта читавом дужином – стазе, клупе, светиљке и сл. садржаји.

Постојећи водопривредни објекат - црпна станица на устави, на ушћу канала ДТД у Тису (у продужетку старе бродске преводнице) ће се реконструисати и у исти уградити агрегати за намену мале хидроелектране. Хидроелектрана "Бечеј" спада у групу тзв. "малих хидроелектрана" (снаге од 0,1 MW до 15 MW), које би се доградиле уз постојеће водне степенице на хидросистему Дунав-Тиса-Дунав, које су већ изграђене. Основна карактеристика ове категорије је да је коришћење хидроенергетског потенцијала секундарна функција система, док су примарне функције регионално снабдевање водом, заштита вода, пловидба и друго, а користиће се постојећи објекти (уставе), који ће се реконструисати пре уградње агрегата.

Основни хидроенергетски параметри ХЕ "Бечеј" су:

Назив хидроелектране	Инсталисани проток Q (m ³ /s)	Опсег падова			Број агрегата	Инсталисана снага (kW)	Годишња производња (MWh)
		X _{мин} (m)	X _{ном} (m)	X _{мак} (m)			
Бечеј	20	1,5	3,7	4,2	2	620	2270

Речна обала - небрањени део

На водном земљишту између реке Тисе и одбрамбеног насипа налази се појас - небрањени део речне обале, на коме није предвиђена изградња објеката и др. садржаја, а које уређује надлежно водопривредно предузеће.

Део обале са сезонским угоститељским објектима

У небрањеном делу речне обале, на површини од 1,32 ха, резервисан је простор за привремене, сезонске угоститељске објекте, са игралиштима за децу и пратећим мобилијаром. За овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта уређења слободних површина.

Привез за бродове

На небрањеном делу обале реке Тисе, код постојећег бетонског степеништа, планира се привез за путничке бродове за долазак корисника будућег уређеног простора. Оквирна површина ове зоне је 1,82 ха.

Стара бродска преводница

Комплекс старе бродске преводнице, површине 1,10 ха, обухвата део канала ДТД и обале, са објектом старе бродске преводнице (тзв. Шлајз), који је сада претворен у уставу, а с обзиром на своју историјску и архитектонску вредност категоризован је као непокретно културно добро од изузетног значаја. Покрајински завод за заштиту споменика културе је урадио конзерваторско-архитектонски пројекат рестаурације и ревитализације овог објекта, који би се у складу са условима надлежног водопривредног предузећа презентовао посетиоцима и повремено користио за јавне манифестације (концерти, представе) на отвореном, капацитета до 500 гледалаца.

Острво

Острво између старе и нове бродске преводнице, површине 7,21 ха, је у функцији експлоатације и одржавања околних хидротехничких објеката (радни простор, манипулативни простор, одлагање материјала и опреме и сл.). На острву није предвиђена изградња трајних објеката, осим сервисне саобраћајнице за режимски саобраћај (интерветна возила, возила за одржавање водопривредних објеката и сл.) и, по потреби, линијских инфраструктурних објеката. Како је за овај простор планирано повремено коришћење за екстремне спортове или друге манифестације, предвиђа се моделовање терена и постављање пратећег мобилијара, а по претходно прибављеним условима и уз сагласност надлежног водопривредног предузећа. Урбанистички пројекат уређења слободних површина је обавезан за ову зону.

2.1.3. Зона јавних зелених површина

Градски паркови и скверови

Два парка (Горански и Доњи парк) и зелени сквер обухваћени Планом, захватају површину од 9,09 ха. Горански парк је временом доста пропао, те је неопходна израда елабората ревитализације овог зеленог простора, као највеће парковске површине у насељу Бечеј. Такође, је неопходна реконструкција и Доњег парка, који није опремљен вртним мобилијаром.

Тематски паркови

На две локације, у појасу између одбрамбеног насипа и отворених атмосферских канала, резервисан је простор за тематске паркове, укупне површине 1,66 ха. За формирање и уређење тематских паркова предвиђена је израда урбанистичког пројекта.

2.1.4. Зона културно-манifestационих садржаја

Ова зона у блоку Б12, површине 4,20 ха, обухвата две просторне целине, које су функционално повезане - комплекс спомен обележја и отворени манифестациони простор.

Комплекс спомен обележја

Зона спомен обележја, површине 1,45 ха, је предвиђена за реконструкцију и доградњу постојећих и изградњу нових садржаја у функцији културне и туристичке понуде, као што су музеј хидротехнике, ресторан са видиковцем и слично, а према условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада, обзиром да овај комплекс, на коме је објекат турбинског постројења, заједно са старом бродском преводницом, представља НКД од изузетног значаја. За изградњу и уређење овог комплекса обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локације, кроз израду урбанистичког пројекта.

Отворени манифестациони простор

Поред комплекса спомен обележја у блоку Б12 се налази слободна површина, величине 2,75 ха, намењена за манифестације које изискују велики отворени простор, као што су: концерти, разни хепенинзи, културне, спортске и др. манифестације, капацитета до 10.000 посетилаца. У зимском периоду године овде се може уредити монтажано-демонтажно клизалиште, оквирних димензија 30mX60m, капацитета до 600 клизача.

2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У претходном 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 становања,
- зона бањско-лечилишних садржаја,
- зона спортско-рекреативних садржаја,
- зона туристичко-угоститељских садржаја и
- зона централних садржаја.

2.2.1. Зона становања

Зона становања је у обухвата Плана заступљена у два вида - породично и резиденцијално становање, на укупној површини од 4,48 ха.

Породично становање

Породично становање се задржава на постојећим ангажованим површинама, у блоквима Б1 и Б2, уз поштовање урбанистичких параметара, прописаних за ову зону, односно тип становања.

Резиденцијално становање

На неизграђеном делу, који је у оквиру зоне становања према бањско-лечилишном комплексу, у блоку Б1, као и блоковима Б15 и Б16, у близини ауто-кампа, спортско-рекреативног и културно-манifestационог комплекса, планира се резиденцијално становање, као породично становање типа вила са апартманима за издавање, као пратећа понуда бањском комплексу и др. садржајима, са урбанистичким параметрима прописаним за овај тип становања.

2.2.2. Зона бањско-лечилишних садржаја

Ова зона је заступљена у блоку Б2 у виду проширеног бањско-лечилишног комплекса и простора резервисаног за изградњу павиљона за медицинске услуге, на укупној површини од 3,23 ха.

Бањско-лечилишни комплекс

Бањско-лечилишни комплекс обухвата део постојећег простора тзв. Јодне бање и планирано проширење, укупне површине 2,53 ха. За реконструкцију, изградњу и уређење овог комплекса је неопходна израда урбанистичког пројекта.

Комплекс павиљона за медицинске услуге

У блоку Б2, уз Улицу Милоша Црњанског, на три локације укупне површине 0,72 ха, је предвиђена изградња саджаја компатибилних бањско-лечилишном комплексу, у виду павиљона за разноврсне медицинске услуге. За овај простор је потребна израда урбанистичког пројекта будуће изградње.

2.2.3. Зона спортско-рекреативних садржаја

Зону спортско-рекреативних садржаја чине три значајна комплекса: спортски центар у блоку Б2, отворени спортско-рекреативни терени у блоку Б13 и аква парк у блоку Б14, укупне површине 12,08 ха.

Комплекс спортског центра

Комплекс спортско-рекреативног центра се задржава у постојећем обиму (2,79 ха) са могућношћу реконструкције објеката и обогаћења садржаја ради побољшања услова функционисања и квалитета услуга.

Комплекс отворених спортско-рекреативних терена

У склопу овог комплекса, укупне површине 5,79 ха, поред постојећих фудбалских терена (главног и помоћног), на слободним површинама се предвиђа формирање универзалних терена за групне спортове на отвореном, са управним зградама и другим пратећим садржајима.

Комплекс аква парка

За комплекс аква парка је резервисан простор у блоку Б14, површине 3,50 ха. Како се ради о потпуно новом садржају, за овај простор је неопходна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, када буду познати конкретни инвеститори/корисници, објекти и њихови капацитети, техничко-технолошки и други подаци.

2.2.4. Зона туристичко-угоститељских садржаја

Ова зона је засупљена на укупној површини од 10,98 ха, резервисаној за изградњу и уређење најразноврснијих туристичко-угоститељских садржаја, који се према преовлађујућој намени и др. урбанистичким параметрима могу сврстати у три целине - комплекс хотела, комплекс хостела, ресторана и др. угоститељских садржаја и комплекс ауто-кампа.

Комплекс хотела

Комплекс хотела је планиран у појасу уз реку Тису (тј. одбрамбени насип), почев од постојећег хотела "Бела лађа", надовезујући се низводно на блокове Б5, Б7 и Б9, на укупној површини од 4,57 ха. За хотел "Бела лађа" је предвиђено проширење по претходно урађеним пројектима, док је за реализацију нових хотела обавезна израда урбанистичких пројеката.

Комплекс хостела, ресторана и др. угоститељских садржаја

За постојеће садржаје угоститељства у склопу овог комплекса ("Чарда", ресторани "Ловац" и "Мали ловац") предвиђа се могућност реконструкције и доградње ради подизања квалитета услуга, док је за све нове угоститељске садржаје (хостеле, ресторане са преноћиштем, спа и wellness центре и др.) обавезна израда урбанистичког пројекта будуће изградње.

За постојећи угоститељски објекат "Чарда" важи урбанистички пројекат урађен 2009. године, који се уклапа у урбанистичке параметре прописане овим Планом.

Комплекс ауто-кампа

Комплекс ауто-кампа предвиђен је на простору блока Б14, у оквиру постојеће пошумљене површине, са условом да се не уништи постојеће квалитетно високо растиње. Од укупног простора, величине 3,55 ха, планирано је да око 20% буде заузето двокреветним бунгаловима, управном зградом, санитарним блоковима и "парцелама" резервисаним за смештај шатора и каравана. У односу на резервисану површину капацитет ауто-кампа би био око 20 двокреветних бунгалова и 80 камперских јединица. За овај комплекс је обавезна израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације.

2.2.5. Зона централних садржаја

Ова зона је у обухвату Плана заступљена само у виду комплекса верског објекта - капеле у Змај Јовиној улици.

Комплекс верског објекта

Комплекс капеле св. Ивана Непомука задржава постојећу намену и ангажовану површину. Овај објекат је евидентирано културно добро под претходном заштитом.

3. БИЛАНС ПОВРШИНА

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

Намена површина	Површина ha	%
Површине јавне намене	76,58	71,2
Зона уличних коридора и инфраструктурних садржаја	14,6	13,6
- улични коридори	10,13	
- јавни паркинзи	3,15	
- инфраструктурни комплекси	1,32	
Зона водног земљишта	47,03	43,7
- река Тиса	11,80	
- канал ДТД	8,62	
- отворени атмосферски канали	2,18	
- одбрамбени насип	9,96	
- речна обала - небрањени део	3,02	
- део обале са сезонским угоститељским објектима	1,32	
- привез за бродове	1,82	
- комплекс старе бродске преводнице	1,10	
- острво са хидротехничким и другим садржајима	7,21	
Зона јавних зелених површина	10,75	10
- градски паркови и скверови	9,09	
- тематски паркови	1,66	
Зона културно-манифестационих садржаја	4,20	3,9
- комплекс спомен обележја	1,45	
- отворени манифестациони простор	2,75	
Површине остале намене	30,92	28,8
Зона становања	4,48	4,2
- породично становање	1,67	
- резиденционално становање	2,81	
Зона бањско-лечилишних садржаја	3,25	3,0
- бањско-лечилишни комплекс	2,53	
- комплекс павиљона за медицинске услуге	0,72	
Зона спортско-рекреативних садржаја	12,08	11,2
- комплекс спортског центра	2,79	
- комплекс отворених спортско- рекреативних терена	5,79	
- комплекс аква парка	3,50	
Зона туристичко-угоститељских садржаја	10,98	10,2
- комплекс хотела	4,57	
- комплекс хостела, ресторана и других угоститељских садржаја	2,86	
- комплекс ауто-кампа	3,55	
Зона централних садржаја	0,13	0,1
- комплекс верског објекта	0,13	
Укупна површина у обухвату Плана	107,5	100

4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.1. 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. 4.

Код спровођења регулационих линија, недостатак адекватних геодетских подлога за израду овог Плана, се превазилази обавезном израдом пројеката парцелације и препарцелације, чији саставни део је и пројекат геодетског обележавања.

4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације (на графичком приказу бр. 4) дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница, који се крећу од 0,05–3,49 %.

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

4.3. 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	3107, 3112/3, 3112/9, 3112/11, 3115/1, 3115/2, 3115/3, 3116/4, 3148/11, 3161, 4975, 5346, 5347, 5440, 7993/5, 8067	3112/5, 3116/3, 3148/2, 3148/4, 3148/5, 3148/9, 3149, 3162/2, 5429, 5430, 5431, 5432, 5433, 5434, 5435, 5437, 5438, 5444, 5445, 5456, 5447, 5459, 5450, 5451, 5452/1, 5452/2, 5453/1, 5453/2, 5453/3, 7982, 7993/1
	јавни паркинзи		5429, 5430, 5431, 5438, 5456
	инфраструктурни садржаји		3112/5, 5456, 7982, 7986

Зона	Површина јавне намене	Парцеле	
		целе	делови
Водно земљиште	река Тиса	26058	
	канал ДТД са старом бродском преводницом	7971	
	отворени атмосферски канали	5441, 5442, 5457	5431
	одбрамбени насип	7983, 7985/4	
	речна обала - небрањени део		5348
	острво	7985/5, 7990	
Јавне зелене површине	градски паркови и скверови		3112/5, 5430, 5434
	тематски паркови		3113, 7982, 7983
Културно-манифестациони садржаји	комплекс спомен обележја	7988	
	отворени манифестациони простор		7986

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА 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 у којој се налази.

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Посредни излазак на главну насељску саобраћајницу (ГНС), положај у оквиру насеља, као и диспозиционирани планирани објекти и површине туризма, спорта и рекреације су елементи који овом простору дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој.

Сви планирани садржаји ће бити везани преко саобраћајних прикључака на ГНС (Змај Јовина улица) и насељску саобраћајну мрежу, што се може сматрати врло повољним с обзиром на значај и будућу намену посматраног подручја.

Основну везу предметног простора са насељским системом саобраћајница чиниће прикључци:

- два северна - изласци на ГНС – улице Зелена и Милоша Црњанског;
- три западна - излазак на насељску мрежу - улица Шумска,
излазак на насељску мрежу - улица Приградска и
излазак на насељску мрежу - ка улици Првог маја.

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се омогући квалитетан излазак на насељску саобраћајну мрежу, преко система приступних и главне насељске саобраћајнице, са одговарајућим бројем прикључења на путну – уличну мрежу. Прикључци се морају изградити са свим неопходним елементима, који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на безбедност и проточност саобраћајних токова на ГНС.

Два саобраћајна прикључка из Змај Јовине улице омогућиће приступ садржајима у оквиру саме бање, док ће прикључак из осталих улица имати првенствено функцију приступа осталим садржајима туризма, спорта и рекреације.

У оквиру површина за јавне намене – коридора главне (делимично), сабирне и приступних саобраћајница, као и осталих пешачких и пешачко-колских површина, потребна је комплетна изградња и опремање са свим елементима, који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. У анализи саобраћајне тражње будућих садржаја утврђена је потреба за нешто вишим ширинама приступних саобраћајница (са 5,0m на 6,0m), што је оправдано, узимајући у обзир планиране садржаје и њихове саобраћајне захтеве.

Интерни саобраћајни систем (приступне и колско-манипулативне саобраћајнице), осим своје првенствене функције саобраћајне доступности (обезбеђења приступа свим садржајима), имаће и допунску функцију за економски приступ, приступ возилима снабдевања и ургентним возилима.

Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличних коридора нису предвиђене, па ће се већина потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела или формирањем јавних паркинг простора са различитим начинима паркирања (централна паркинг површина у блоку Б10, као и паркинзи у блоковима Б2, Б5 и Б17).

Изградњом пешачких и бициклистичких стаза, омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају, с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност и садржаје, који се разрађују. Овим Планом дефинисани су и чисто пешачки коридори, чија је основна функција брзо, квалитетно и безбедно одвијање пешачког саобраћаја, односно саобраћајна доступност атрактивним садржајима у оквиру приобаља реке Тисе (насип, шеталиште и др.).

У оквиру коридора пловног пута реке Тисе, прецизније на самој локацији кривине реке Тисе, планира се изградња прихватног објекта наутичког туризма на овом простору. Овај микролокалитет је предвиђен стратегијом развоја наутичких капацитета на Тиси, у оквиру АП Војводине, са основним садржајима за прихват спортских и других пловила.

6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

Бечеј располаже са Идејним пројектом дистрибутивне мреже водовода, који је израђен од стране Завода за хидротехнику из Суботице 1993. године. Потребе за водом у овом идејном пројекту утврђене су за временски хоризонт до 2021. године, те су за потребе овог Плана преузети подаци из истог.

Део насеља обухваћен овим Планом као просторна целина будућег бањског, спортско-рекреативног и туристичко-угоститељског комплекса може да се прикључи на водоводни систем према концепту из наведеног Идејног пројекта и преко планиране дистрибутивне мреже по свим новим јавним коридорима.

На предметном простору изградиће се јавни водовод за потребе нових објеката и садржаја. Планирана секундарна дистрибутивна водоводна мрежа биће профила Ø100mm и у потпуности ће задовољити потребе за санитарном водом планираних корисника.

Снабдевање корисника техничком водом, као и заливање и освежавање зеленила предвиђа се преко бунара бушених на парцелама корисника.

Канализација отпадних вода

Планска решења постављена у ранијим урбанистичким плановима касније су разрађена на нивоу идејних решења. Код израде Генералног плана насеља Бечеј, 2009. године ова решења су оцењена као квалитетна и прихватљива и задржана су и за наредни плански период.

Садржаји предвиђени овим Планом ће се формирати на простору где још није изграђена јавна канализација. Међутим, комплетна просторна целина будуће комерцијалне бање може да се прикључи на главни колектор отпадних вода, јер исти је изграђен по ободу ове просторне целине, на правцу север-југ.

Сабирна канализациона мрежа у идејном пројекту покрива садашње кориснике простора, а за будуће кориснике треба проширити канализацију отпадних вода по свим новим јавним коридорима, а одвођење до главног колектора отпадних вода обезбедити било формирањем нових релејних црпних станица са припадајућом гравитационом канализационом мрежом, било формирањем неке одговарајуће мреже канализације, као што су канализација под притиском или вакуумска канализација.

Одвођење атмосферских вода и вишенаменска функција отворених канала

Простор обухваћен Планом ("Комерцијална бања") припада првој инундационој тераси реке Тисе. С обзиром на угроженост ових површина од штетног дејства вода и на карактер коришћења ових површина, у прошлости је изграђен систем отворених канала заједно са црпном станицом, која препумпава сувишне воде до крајњег реципијента, у канал ДТД, односно реку Тису. Режим евакуације сувишних вода је био прилагођен потребама садржаја у Малом риту и Доњем парку. Ово значи да уклањање вода до одређеног новца није ограничено на изузетно кратке временске периоде, већ се вода неко време задржава у отвореним каналима.

Већ у ранијим периодима урбанистички планови су предвидели да отворени канали Доњег парка и Малог рита буду водопријемници у које се изливају атмосферске канализације из главних колектора из јужног дела Бечеја (већи део подручја II МЗ) и системи за довођење ових атмосферских вода до Канала ДТД и Старе Тисе.

Изградњом у Доњем парку у функцији садржаја будућег бањског комплекса, из основа се мења начин коришћења простора, што повлачи са собом и промену начина и врсте евакуације сувишних вода из отворених канала. Повећањем изграђености урбаног подручја и интензивним формирањем инфраструктурне опремљености (канализација, саобраћај, итд.) из основа се мењају услови које треба поставити систему одвођења сувишних вода. Ово значи да се у новим условима ради о далеко већим количинама вода са веома неповољним трендовима колебања протока. Истовремено се поставља задатак да се ове воде ефикасно и такорећи тренутно уклоне са овог подручја. Овим захтевима постојећи систем није у стању да удовољи, те треба очекивати мање интервенције у Малом риту, а у Доњем парку значајније потребе за редефинисање система одвођења атмосферских вода.

На простору обухвата Плана и после нове изградње треба задржати дренажну функцију отворених канала, као посебну функцију за прихватање провирних вода на прелазу са друге на прву инундациону терасу. У Малом риту, у зони Горанског парка, отвореним каналима треба и даље обезбедити прихватање и одвођење подвирних и процедурних вода реке Тисе за време високих водостаја.

У поступку реализације Плана бањског комплекса треба задржати садашњи режим функционисања система одводњавања, који је последица досадашњих градитељских активности. Предметни простор је подељен на два одвојена сливна подручја, северно и јужно од улице Зелене, односно ова улица је вододелница између наведених сливова. Иако је у труп насипа код хотела "Бела лађа" постављен цевовод 600mm, исти треба третирати као прелив, који може само незнатно побољшати функционисање система.

Северни део слива углавном функционише, али безброј препрека, због лошег одржавања, намеће потребу приспитивања система и дефинисање техничког решења, које ће поред функционалности гарантовати боље и квалитетније одржавање. Из овог система, после прихватања атмосферских вода, одвођење се врши отвореним каналима до реципијента Старе Тисе – Медењаче, односно путем црпне станице Ц-1 (капацитета 1,5 m³/s) до крајњег реципијента реке Тисе.

Систем отворених канала у јужном делу планског простора, због низа недостатака, недовољно ефикасно функционише, а у ове разлоге спадају:

- високи положај нивелете на појединим деоницама и стање замуљености канала, који су без облоге (првобитне косине канала су нарушене);
- неадекватно постављене препреке (мостови, дикер, зацевљене деонице), који су неподесни за одржавање и
- капацитет црпне станице Ц-2 код канала ДТД, која са својим капацитетом од 0,5 m³/s задовољава потребе, под условом да отворени канали задрже ретензиону функцију, односно да уклањање воде из водопријемника до одређеног нивоа није временски ограничено на изузетно кратко време.

Атмосферске воде ће се, само мањим делом, оријентисати према зеленилу. Прихватање и оријентација атмосферских вода биће преко планиране отворене риголске мреже уз саобраћајнице.

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска инфраструктура у оквиру обухвата Плана је задовољавајућег капацитета за постојеће садржаје. Од објеката дистрибутивног електроенергетског система у обухвату Плана постоји једна дистрибутивна трафостаница зиданог типа (ЗТС) "Доњи парк", изграђена подземна и надземна нисконапонска мрежа и подземна и надземна средњенапонска мрежа на 10 kV и 20 kV напонском нивоу. Од

электроенергетских објеката трећих лица постоји МБТС "Младост" 20/0,4 kV/kV у оквиру ОСЦ "Младост", узидана ТС "Хотел" 20/0,4 kV/kV у оквиру хотела "Бела лађа", зидана ТС "Црпка Ц-2" 10/0,4 kV/kV у оквиру црпне станице атмосферске канализације и зидана трафостаница "ДТД" 35/6 kV/kV у оквиру постојеће везе канала ДТД и Тисе.

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

Постојећу надземну нисконапонску и средњенапонску мрежу у простору обухваћеном Планом је потребно каблирати, тј. изградити одговарајућу подземну мрежу. За подземну мрежу, изграђену уместо демонтиране надземне постојеће мреже, користиће се, где је то могуће, постојеће трасе надземне мреже.

У делу предметног простора где је планирано породично и резиденцијално становање, а непосредно уз делове постојећих улица Милоша Црњанског, Змај Јовина и Бориса Кидрича постоје купци електричне енергије из категорије "домаћинство" који су прикључени на постојећу надземну нисконапонску мрежу (део улице Бориса Кидрича и Милоша Црњанског) коју је, потребно прерадити у подземну, а постојећа подземна нисконапонска мрежа (део улице Змај Јовина) се задржава. Најављеном изградњом резиденцијалних објеката - вила, на предметном локалитету, јавиће се потреба за "појачавањем постојеће нисконапонске мреже", односно потреба за изградњом нове подземне нисконапонске мреже, подземне средњенапонске мреже и једне дистрибутивне трафостанице монтажно-бетонског типа ("дупла"), снаге 2x630 kVA.

Капацитет ове трафостанице представља могућност уградње два енергетска трансформатора назначене снаге до 630 kVA и могућност формирања до 16 нисконапонских извода (нисконапонске мреже) за потребе породичног становања оптималне дужине до 400m по изводу, а за потребе индивидуалних купаца са максималном једновременом снагом од 100 kW, максималне дужине до 250m по изводу.

На ову трафостаницу се планира прикључење постојеће подземне нисконапонске мреже у делу улице Змај Јовина, постојећа надземна мрежа (која ће се "каблирати") у делу улице Милоша Црњанског и нова подземна нисконапонска мрежа изграђена за потребе резиденцијалног становања. Такође, из ове трафостанице се планира снабдевање електричном енергијом садржаја комплекса спортског центра, само уколико тражена максимална једновремена снага по кориснику не буде прелазила 150 kW. За потребе једног таквог комплекса (купца електричне енергије), у трафостаници ће бити одређена до два слободна нисконапонска извода.

Прикључци за планирано резиденцијално становање у блоку Б1 ће бити подземни, као и јавна нисконапонска мрежа, на коју ће се исти прикључивати. Купци прикључени на постојећу подземну нисконапонску мрежу у делу улице Змај Јовина (три извода) и купци из комплекса спортског центра прикључиће се на нову каблирану подземну нисконапонску мрежу. Постојећа нисконапонска мрежа, која ће бити "каблирана", у делу улице Бориса Кидрича, ће након посебних енергетских анализа бити прикључена на постојећу подземну нисконапонску мрежу на том подручју. Нову дистрибутивну трафостаницу, преко нове средњенапонске мреже, потребно је повезати са постојећом трафостаницом "Младост", односно са постојећим средњенапонским подземним водом у улици Милоша Црњанског (који повезује постојеће трафостанице МБТС "Напредак" и МБТС "Омладинска").

За садржаје спортског центра снабдевање електричном енергијом се предвиђа из постојеће монтажно-бетонске трафостанице "Младост" која припада спортском центру. У ову трафостаницу је могуће уградити енергетски трансформатор назначене снаге до 630 kW (постојећи инсталирани капацитет трафостанице). Уколико се развојем планираних садржаја, буде захтевала максимална једновремена снага, која превазилази постојећи инсталирани капацитет трафостанице, потребно је постојећу трафостаницу реконструисати за могућност проширења инсталисаног капацитета трафостанице.

Комплекс хотела "Бела Лађа" се електричном енергијом снабдева из постојеће узидане трафостанице "Хотел", која је изграђена у оквиру хотела. Тренутно је уграђен енергетски трансформатор назначене снаге 400 kVA. Уколико се развојем планираних садржаја, за потребе једног купца, буде захтевала максимална једновремена снага која превазилази могућности постојеће трафостанице, потребно је постојећу трафостаницу реконструисати за могућност проширења инсталисаног капацитета трафостанице. Термална бушотина у блоку Б2 је прикључена на оближњу постојећу нисконапонску мрежу.

Централни део простора обухваћеног Планом предвиђен је за различите туристичко-угоститељске садржаје (хотеле, ресторане, аква парк, манифестациони отворени простор и др). У овом делу простора постоје две изграђене трафостанице. Једна трафостаница је зиданог типа "Црпка Ц-2" и налази се на локацији ЦС атмосферских вода. Друга трафостаница је дистрибутивна, зиданог типа "Доњи парк" која снабдева електричном енергијом постојеће купце на том подручју. Изграђена је у улици Шаму Михаља уз границу површине предвиђене за аква парк. Из ове трафостанице се снабдевају електричном енергијом постојећи купци у улицама Шаму Михаља, Здравка Гложанског и Браће Чиплића. Ова трафостаница такође, електричном енергијом снабдева комплекс спомен обележја на Тиси и постојећи ресторан - чарду.

Постојећу надземну нисконапонску мрежу у улицама Шаму Михаља и Браће Чиплић је потребно каблирати у одговарајућу подземну мрежу. За подземну нисконапонску мрежу, изграђену уместо демонтиране надземне нисконапонске мреже, користиће се трасе демонтиране надземне мреже. Постојећу надземну средњенапонску мрежу (мешовити вод) који напаја трафостаницу "Доњи парк" такође треба каблирати. У просеку, ова трафостаница је оптерећена 50-70%. Тренутно је уграђен енергетски трансформатор назначене снаге 400 kVA (већи трансформатор није могуће уградити).

За централни део предметног простора, у којем је планирано мноштво различитих садржаја, предвиђене су слободне површине (димензија 7,1mх6,3m) на две локације за изградњу дистрибутивних трафостаница. Капацитет сваке од ових трафостаница представљаће могућност уградње једног енергетског трансформатора назначене снаге до 630 kVA и могућност формирања до 8 нисконапонских извода (нисконапонске мреже). Постојећа дистрибутивна трафостаница "Доњи парк" са бар још две додатне дистрибутивне трафостанице ће подмирити потребе за електричном енергијом на овом простору.

За међусобно повезивање постојећих и нових трафостаница у централном делу простора обухваћеног Планом, обезбеђене су трасе и коридори за изградњу подземне средњенапонске мреже, као и коридори (трасе) за изградњу подземних водова којим ће се омогућити повезивање постојећих трафостаница МБТС "Младост" (на постојећем 20kV изводу "Пословница") и МБТС "Матије Губца" (на тренутно 10 kV изводу "Бечеј 2") преко постојеће трафостанице ЗТС "Доњи Парк" (на тренутно 10 kV постојећем изводу "Бечеј 1") и низа нових дистрибутивних трафостаница означених у графичком прилогу бр. 6, у затворен прстен средњенапонске мреже. Пуни ефекти оваквог начина повезивања ће се осетити преласком целокупне средњенапонске мреже на територији насеља Бечеј на рад под 20kV погонским напоном.

Јужни део простора обухваћеног Планом предвиђен је за развој спортско-рекреативних садржаја (отворени терени), ауто камп, инфраструктурни комплекс (црпна станица фекалне канализације), резиденцијално становање и др. У овом делу простора обухваћеног Планом постоји изграђена трафостаница 35/6 kV/kV "ДТД".

Величина овог простора, мноштво различитих планираних садржаја, велика могућност избора слободног простора за локацију изградње трафостанице, непознавање расподеле максималне једновремене снаге по планираним садржајима и слично, изискује обезбеђење слободне површине димензија 7,1mх6,3m на две локације за изградњу дистрибутивних трафостаница, које су предложене и означене у графичком прилогу бр. 6. Капацитет сваке од ових трафостаница представљаће могућност уградње једног енергетског трансформатора назначене снаге до 630 kVA и могућност формирања до 8 нисконапонских извода (нисконапонске мреже).

Планирани садржаји у склопу инфраструктурних комплекса, у зависности од тражене максималне једновремене снаге, могу бити прикључени на дистрибутивни електроенергетски систем, било изградњом подземног нисконапонског вода из постојеће МБТС "Матије Губца" до локације ормана мерног места, било изградњом нове трафостанице за потребе једног купца. За планиране садржаје на острву (повремено коришћење за екстремне спортове и др.), због величине и физичке одвојености простора, планирана је, по потреби, нова трафостаница.

За међусобно повезивање постојећих и нових трафостаница у преосталом делу простора обухваћеног Планом, обезбеђене су трасе и коридори за изградњу подземне средњенапонске мреже. Планирана дистрибутивна трафостаница ће подземним средњенапонским водом бити повезана са постојећом трафостаницом МБТС "Новобечејски пут". Такође, у простору обухваћеном Планом, предвиђен је коридор за изградњу 35kV подземног вода, којим је постојећа ТС 35/6 kV/kV "ДТД" повезана са ТС 35/10 kV/kV "Индустрија". Предметни далековод је у власништву трећег лица.

Нова подземна нисконапонска и средњенапонска мрежа, у оквиру простора обухваћеног Планом, ће бити грађена полагањем нисконапонског или средњенапонског кабла у претходно припремљен земљани ров. Где год буде могуће и потребно, користиће се систем заједничког земљаног рова, односно земљаног рова довољне ширине да се у исти може заједно паралелно положити (по потреби) више нисконапонских и средњенапонских каблова, у складу са важећим техничким прописима.

Подземна нисконапонска мрежа ће бити формирана изградњом подземних нисконапонских водова, који ће међусобно повезивати систем кабловских прикључних кутија са припадајућим дистрибутивним трафостаницама. Систем кабловских прикључних кутија ће бити грађен комбиновано, постављањем ових кутија на слободностојећа армирано-бетонска постоља на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора или њиховом уградњом на делове спољашњих фасада (или зиданих ограда) објеката, које су изграђене на регулационим линијама.

Надземни прикључни водови, постојећих купаца, са демонтиране надземне нисконапонске мреже, морају бити зељењени ("каблирани") одговарајућим подземним водовима и увезани у систем новопостављених кабловских прикључних кутија. Постојећи подземни прикључни водови, морају бити "сведени" у систем новопостављених кабловских прикључних кутија. Изградњу нове нисконапонске мреже и нисконапонских подземних водова, мора пратити и изградња одговарајућих дистрибутивних трафостаница и пратеће средњенапонске мреже.

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 прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода). За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 5,8mх6,3m за изградњу једноструке монтажно-бетонске трафостанице и слободан простор максималних димензија 7,1mх6,3m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице. Поред објеката ових трафостаница обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистравање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Нове и постојеће објекте, прикључивати на постојећу или планирану мрежу дистрибутивног електроенергетског система. Од трафостанице вршиће се развод нисконапонским кабловским водовима до новопланираних потрошача. На простору који није брањен од поплава електроенергетску мрежу градити надземно.

Постојећи водопривредни објекат на устави ће се реконструисати у малу хидроелектрану и у исти уградити два агрегата укупне снаге око 620 kVA. Хидроелектрана ће се повезати средњенапонском мрежом до постојеће мреже, у складу са условима надлежног предузећа.

Дуж саобраћајница и пешачких стаза треба изградити мрежу јавне расвете, са расветним телима у складу са новим технологијама развоја истих.

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

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја биће из градског гасоводног дистрибутивног система. На великом делу обухвата Плана није изграђен гасовод, али је планирана дистрибутивна мрежа са прикључењем на постојећу гасоводну мрежу. На овај начин ће се омогућити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја.

6.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

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, по потреби двострано дуж уличних коридора, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија, којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимодијални сервиси.

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

За потребе мобилних телекомуникација могу се градити базне-радио станице на погодним локацијама у обухвату Плана (као што је инфраструктурни комплекс у блоку Б17), у складу са плановима развоја оператера и условима из овог Плана.

7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

7.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У делу грађевинског подручја Бечеја, који је обухваћен овим Планом, налази се неколико објеката и простора од изузетног или великог културно-историјског и архитектонско-урбанистичког значаја, који уживају заштиту или претходну заштиту, а за које је неопходно обезбедити услове даљег чувања, обнове и презентације².

Унутар простора који је предмет обраде Плана налазе се и објекти мањег значаја па и без значаја, али се они не могу посматрати одвојено од окружења у коме су подигнути нити се могу занемарити приликом уређења предметног простора, као непосредно окружење заштићених објеката.

Културно добро од изузетног значаја - Стара бродска преводница

Свакако највреднији објекат и локалитет у обухвату Плана је комплекс старе бродске преводнице, тзв. "Шлајз", који има велику историјску и архитектонску вредност, те је категоризован као културно добро од изузетног значаја³.

У оквиру заштићене локације културног добра бродске преводнице налази се турбинско постројење, изнад и око ког је изграђено спомен обележје. Садашње стање преводнице и објекта турбине је доста лоше (оштећења настала ударима бродова, дејством воде, атмосферских утицаја, корозије, као и нестанком оригиналних делова).

Током 2008. године израђен је конзерваторски архитектонско-грађевински пројекат санације и ревитализације овог комплекса од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе. Како је претварањем низводне главе у бетонску уставу и надвишавањем одбрамбеног насипа, изградњом бетонског зида висине 50 см, значајно измењен оригинални изглед, пројектом санације је предвиђено очување и реконструкција оригиналног изгледа, у што већој мери.

Бетонска устава је део система одбране од поплава те се мора задржати, а такође је неопходно санирати и обале канала. Мера заштите локалитета је изградња стабилне и сигурне заштитне ограде око целог комплекса.

Оригинални зидани стубови и подзиди од опеке, челична конструкција обе главе преводнице, те камене облоге косина насипа канала и коморе биће третиране у складу са строгим захтевима конзерваторске праксе. При избору материјала који ће се уграђивати мора се водити рачуна да у потпуности или великој мери одговарају оригиналним.

Сви радови на преводници морају се изводити у сувој средини, што подразумева израду загата узводно и низводно од глава преводнице и испумпавање воде из делова канала и коморе.

Пројектом, који је израдио ПЗЗЗСК 2008. године, предвиђена је адаптација и санација постојећих просторија турбинског постројења за потребе формирања музејске поставке, која би обухватила постојеће сачуване делове машинског постројења и експонате везане за историју преводнице. Постојећа бетонска

² Подаци о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту, са утврђеним мерама заштите, које је за потребе израде Плана детаљне регулације Комерцијалне бање Бечеј издао Покрајински завод за заштиту споменика културе, број 02-332/3-2009 од 27.04.2010. године и допуна услова број 03-332/5-2009 од 29.09.2010. године

³ Овај комплекс заштићен је решењем бр. 01-267/4-83 од 22.6.1983. године, које је донео Покрајински завод за заштиту споменика културе

конструкција турбинског постројења се задржава, јер је део спомен обележја. Неопходно је санирати све постојеће бетонске зидове и оштећења, односно потребни су значајни радови на санацији зидова, степеништа, ограде и пода платоа. Све машинске делове потребно је очистити и заштитити од корозије.

У партерном уређењу простора преводнице враћају се зелене, затрављене површине у мери у којој је могуће. Спомен обележје код турбинског постројења се такође задржава и рестаурира.

За радове реконструкције, рестаурације, конзервације, санације и доградње на објектима унутар границе НКД од изузетног значаја (погледати графички приказ број 8) је обавезна израда архитектонско-конзерваторских пројеката од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, уз претходне услове и сагласност ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад.

Заштићена околина непокретног културног добра ужива заштиту као и културно добро. Остали објекти на парцели подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат.

Културна добра под претходном заштитом

Римокатоличка капела св. Ивана Непомука

Капела светог Ивана Непомука, познатог као заштитника лађара, саграђена је 1842. године, а средства за њену изградњу је обезбедио Ференц Сенеш, који је и сахрањен у крипти капеле.

Капела је мања слободно стојећа једнобродна грађевина. Налази се у Змај Јовиној улици, са улазом оријентисаним ка Улици зеленој. Објекат носи карактеристике неоготике, што би могло указивати на неку каснију реконструкцију, с обзиром да је овај стилски израз постао популаран у Војводини тек у другој половини XIX века.

Овај објекат би могао бити категоризован као културно добро од великог значаја.

Стара Јодна бања

Данашња Јодна бања је раније носила назив "Шош". Тај назив је добила по Карољу Шошу који је бању изградио, а касније био и њен власник. Купатило је подигнуто 1904. године, када је и пуштено у употребу.

Објекат у коме се налази јодна бања конципиран је као приземна зграда, са полукружно засведеним прозорима, који су имали оквире од малтерске пластике. Поткровни венац је изведен у виду широког појаса, са слепим аркадама и розетама. На дужијој фасади кров је делимично заклоњен атиком, а на краћој фасади је необарокна кибла са окулусом.

Зграда јодне бање је осмишљена у духу епохе историзма, а пројектант је имао еkleктички приступ, користећи елементе неороманике и необарока, што је и за оно време била необична комбинација.

Током времена уклањани су украси и малтерска пластика, тако да су фасаде потпуно поједностављене, а оригинални изглед је нарушен у знатној мери.

Стара Јодна бања има историјске и амбијенталне вредности, а након реконструкције би се повратила и архитектонска вредност, те би објекат могао бити категоризован као културно добро од великог значаја.

Опште мере заштите за објекте под претходном заштитом

Према Закону о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94), добра под претходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра и за њих важе исте мере техничке заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера;
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
- Дозвољено је осавремењавање објекта, у циљу бољег коришћења (увођење савремених инсталација, осветљења и сл.), под условом да се не нарушавају ентеријерске и екстеријерске вредности објекта;
- Дворишни простор и остали објекти на парцели подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат, односно марају се ускладити са главним објектом;
- Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према условима и под надзором надлежне установе заштите - Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Археолошки локалитети

На простору обухваћеном предметним Планом нису констатовани археолошки локалитети. Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на подручју обухвата Плана наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

7.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Планским решењем су прописане мере за очување биодиверзитета и функционалности еколошког коридора реке Тисе и канала ДТД Богојево - Бечеј и то:

- очувати травну вегетацију насипа и формирати континуирани појас вишеспратне дрвенасте вегетације у ширини од најмање 10,0m уз насип, у складу са водопривредним условима;
- очувати приобалну вегетацију врбака уз Тису и обновити природну вегетацију уз обалу, уз учешће аутохтоних врста преко 50% (врбе, аутохотне тополе, јасен и жбунасте врсте);
- избегавати коришћење инвазивних врста;
- за озелењавање појединачних комплекса користити претежно лишћарске врсте, фирмирањем спрата шибља и дрвећа;
- лоцирати објекте на одговарајућој удаљености од обале реке Тисе и канала ДТД, према условима надлежне институције;
- поплочавање уз обалу свести на минимум, како би се омогућило кретање животиња и
- избегавати директно осветљење обале.

8. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

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

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

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

- снабдевање санитарном водом за пиће свих потрошача прикључењем на насељску водоводну мрежу,
- одвођење отпадних вода упуштањем у насељску канализациону мрежу,
- одвођење атмосферског вода зацевљеном мрежом и отвореним каналима, уз третман пречишћавања пре упуштања у реципијент,
- озелењавање простора у обухвату Плана формирањем зелених површина јавног коришћења и осталих категорија зеленила у оквиру планираних намена,
- обезбеђење природног гаса за све кориснике као еколошки најчистијег и најекономичнијег фосилног горива прикључењем на дистрибутивну гасну мрежу,
- одлагање комуналног отпада ће се вршити у складу са општинским прописима,
- обезбеђење мера заштите од пожара, као и заштите људи и материјалних добара од елементарних непогода,
- коришћење простора у близини еколошких коридора треба ускладити са потребама опстанка природних вредности,
- уважавање прописаних мера заштите природних и културних добара.

Реализацијом плана озелењавања, унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови овог дела насеља.

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

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

Заштита од пожара обезбедиће се:

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

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

- прорачуном на отпорност за земљотрес јачине најмање 8⁰ MCS за све објекте;
- поштовањем прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

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

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом;
- заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила;
- заштита од града обезбедиће се постојећим противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града, по потреби, испаљују противградне ракете.

Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

- поштовањем основне намене површина и очувањем интегритета водотока реке Тисе, канала ДТД, као и детаљне каналске мреже и припадајућих објеката;
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања, изградње и реконструкције хидротехничких објеката (карактеристике обале, насипа, канала, уставе, пропуста и др.).

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

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицање горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;
- паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила, које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава обезбедиће се:

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

10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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 бициклических стаза за потребе обезбеђење унутарнасељског и међублоковског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености 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 (коришћењем локалних 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).

Неке зграде, као што су историјски споменици, верски објекти и слично, могу бити изузете из примене ових мера.

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.

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

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),

којима 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, пешачких 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, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97.)

12. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајнице и пешачке стазе	Врста радова	Површ. (m ²)	Јед. цена (дин/m ²)	Укупно (дин)
Приступне саобраћајнице	изградња	15 572	4500	70 074 000
Колско-пешачке саобраћајнице	изградња	4 560	4500	20 520 000
Пешачке саобраћајнице	изградња	9 252	3000	27 756 000
Пешачке стазе (тротоари)	изградња	7 380	3000	22 140 000
Бицикличка стаза	изградња	1 785	3000	5 355 000
Пешачки плато	изградња	3 105	3000	9 315 000
Паркинг	изградња	8 220	3000	24 660 000
Укупно				179 820 000

Водопривредна инфраструктура

Водопривредна инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/m)	Укупно (дин)
Водовод	изградња	3 180	4 500	14 310 000
Канализација отпадних вода	изградња	2 990	11 000	32 890 000
Атмосферска канализација	изградња	1 520	9 500	14 440 000
Укупно				61 640 000

Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/м)	Укупно (дин)
МБТС 20/0,4 kV	изградња	5 ком.	5 600 000	28 000 000
20 kV кабл	изградња	7 690	4 000	30 760 000
Нисконапонска мрежа	изградња	10 420	3 000	31 260 000
Јавна расвета	изградња	307 ком.	100 000	30 700 000
Укупно				120 720 000

Термоенергетска инфраструктура

Термоенергетска инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/м)	Укупно (дин)
Гасовод	изградња	2 240	3 500	7 735 000
Укупно				7 840 000

Телекомуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура	Врста радова	Дужина (m)	Јед. цена (дин/м)	Укупно (дин)
ТТ мрежа	изградња	6 770	2 000	13 540 000
Укупно				13 540 000

Зелене површине јавне намене

Зелене површине јавне намене	Врста радова	Површ. (m ²)	Јед. цена (дин/м ²)	Укупно (дин)
Улично зеленило и паркинзи	реконструкција и подизање	39 800	500	19 900 000
Паркови и скверови	реконструкција и подизање	90 900	700	63 630 000
Тематски паркови	реконструкција и подизање	16 600	400	6 640 000
Отворени манифестациони простор	подизање	16 500	300	4 950 000
Инфраструктурни комплекси	реконструкција и подизање	4 000	300	1 200 000
Укупно				96 320 000

Укупна цена реконструкције и изградње јавних саобраћајница и комуналног опремања и озелењавања површина јавне намене процењује се на 479 880 000 динара (око 480 милиона динара).

13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Према специфичностима, намени и условима планског уређења и грађења за одређене просторне целине, зоне и локације је утврђена израда урбанистичких пројеката (погледати графички приказ бр. 8).

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације су:

- Зона бањско-лечилишних садржаја, тј. бањско-лечилишни комплекс и комплекс павиљона за медицинске услуге (у целини I, део блока Б2);
- Део зоне туристичко-угоститељских садржаја, тј. нови садржаји у склопу комплекса хотела и комплекса хостела, ресторана и др. (у целини II, блокови Б4, Б5, Б7, Б9 и Б11);
- Комплекс аква парка (у целини II, блок Б8);
- Комплекс спомен обележја (у целини II, део блока Б12);
- Комплекс ауто-кампа (у целини III, блок Б14).

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене су:

- Тематски паркови (у целини I, део блока Б3 и у целини III, део блокова Б15 и Б16);
- Део обале реке Тисе са сезонским угоститељским објектима (у целини II, део блока Б19);
- Јавни "зелени" паркинг (у целини II, блок Б10);
- Острво (у целини IV, блок Б18).

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

- За обимнију и сложенију изградњу и уређење простора унутар формираних грађевинских парцела;
- За уређење постојећих (оформљених) просторних целина паркова, скверова, паркинга, дела обале и др.

Изградња на наведеним површинама се реализује на основу урбанистичког пројекта, прибављених услова од надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање и услова из овог Плана.

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

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/05 и 123/07);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/09);
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру уличних и саобраћајних коридора и других јавних површина треба обезбедити следеће услове:

- све саобраћајнице у оквиру јавног земљишта пројектовати у складу са одредбама Правилника о основним условима за које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81) и у складу са одредбама Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05 и 123/07);
- главну насељску саобраћајницу полагати у утврђени коридор са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 7,0 (2x3,5) m и осталим припадајућим елементима;
- сабирне насељске саобраћајнице полагати у утврђене коридоре, са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 6,0 (2x3,0) m и осталим припадајућим елементима;
- приступне насељске саобраћајнице полагати у утврђене коридоре, са коловозном конструкцијом за лак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од 5,0 (2x2,5) m, максимално 6,0 (2x3,0) m и осталим припадајућим елементима;
- колско-пешачке саобраћајнице полагати у утврђене коридоре са различитим ширинама и коловозним површинама (савремени материјали: асфалт-бетон, префабриковани бетонски елементи и др.) са носивошћу за лак саобраћај и за одвијање првенствено пешачког саобраћаја, односно искључиво режимског колског саобраћаја;
- пешачке саобраћајнице полагати у утврђене коридоре уз одговарајућу ширину регулације (3,0m), врсту и носивост застора и квалитетно одводњавање;
- пешачке платое извести уз примену одговарајућих материјала за застор и одговарајуће одводњавање;
- бицикличке стазе извести од савремених материјала, са ширином од 1,6 m и одговарајућом носивошћу и одводњавањем;
- све раскрснице - прикључке изградити са одговарајућим радијусима, уз обезбеђење потребне прегледности и обавезно опремање хоризонталном (ознаке на коловозу) и вертикалном сигнализацијом (саобраћајни знаци);
- пешачке стазе (у оквиру саобраћајница) извести од бетонских-бехатон плоча са ширином од 2,0 m, по диспозицији на графичком приказу бр. 4;

- паркинг површине за путничка возила извести у нивоу са препорученим системом паркирања управан (ПМ 5,0mх2,5m) или подужан (ПМ 5,5mх2,0m) и застором од асфалта, бетона, префабрикованих бетонских елемената и обезбеђењем квалитетног одводњавања и озелењавања (тзв. "еко паркинзи");
- у блоку Б10 планирана је изградња централног "зеленог" паркинга за путничка возила и за смештај такси станица моторних возила и возила запреге; за овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене; пројектом предвидети максимални проценат озелењености високим растињем – ретком шумом; интерне саобраћајнице паркинга асфалтирати, док паркирна места могу бити травната;
- одводњавање са коловозних површина, решавати путем попречних и подужних падова до сливника и даље до реципијента; код нових саобраћајница обавезна је изградња зацељене атмосферске канализације, начелно у оси пута (коловоза);
- карактеристични елементи попречног профила саобраћајница (уличних коридора) дати су у графичком прилогу бр. 7.

1.1.2. Водопривредна инфраструктура

Правила за изградњу водовода

Општа правила за изградњу водовода су следећа:

- Снабдевање водом корисника на простору обухвата Плана обезбедити из насељског изворишта;
- Извршити изградњу неопходних објеката на мрежи (резервоари, црпне станице, итд.), како би се комплетирао цео систем, а тиме и обезбедити потребни капацитети;
- Трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном коридору, по могућности у зелени појас;
- Трасу полагати са једне стране улице или обострано, зависно од ширине уличне регулације;
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви, односно према рангу пута и условима путне привреде;
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0-1,2m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења;
- Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законском регулативом и условима надлежних органа.

Правила за изградњу атмосферске канализације

Општа правила за изградњу атмосферске канализације су следећа:

- У канализацију атмосферских вода могу се укључити искључиво атмосферске воде и подземне воде, а у посебним случајевима, очишћена отпадна вода по законским прописима;
- Код избора материјала за канализационе цеви и шахтове, мора се узети у обзир агресивност подземне воде, састав тла у коме се поставља и динамичко оптерећење изнад канализације;
- Избор материјала од којих су сачињене цеви за атмосферску канализацију препушта се пројектанту и инвеститору;
- Траса атмосферске канализације мора бити изведена са таквим падовима, који обезбеђују једнаку брзину кретања атмосферске воде;
- Профил цеви одређује пројектант, а пречник цеви не може да буде мањи од $\phi 200\text{mm}$ за бетонске цеви, а $\phi 160\text{mm}$ за ПВЦ цеви;
- На крају трасе атмосферске канализације, пре упуштања у колектор вишег реда, изграђује се таложник за муљ;
- Шахтове и поклопце шахтова, потребно је прилагодити захтевима површинског оптерећења и функционалног сакупљања атмосферских и површинских вода.

Правила за изградњу канализације отпадних и фекалних вода

Општа правила за изградњу канализације отпадних и фекалних вода су следећа:

- У обухвату Плана пројектовати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- Минимални пречник уличних канализационих колектора не сме бити мањи од $\varnothing 160\text{mm}$;
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће.

1.1.3. Електроенергетска инфраструктура

Правила за изградњу трафостаница

- 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;
- Монтажностале (зидане или узидане) трафостанице, градиће се као слободностојећи објекти; могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 5,8mх6,3m за изградњу једноструке монтажностале трафостанице и слободан простор максималних димензија 7,1mх6,3m за изградњу двоструке монтажностале трафостанице;
- Поред објеката ових трафостаница обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Правила за изградњу подземне електроенергетске мреже

- Електроенергетске каблове полагати на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8m;
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5m од темеља објеката и 1,0m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°;
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10 kV; угао укрштања треба да буде 90°;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5m;
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.

Правила за изградњу јавног осветљења

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

1.1.4. Термоенергетска инфраструктура

Правила за изградњу гасоводне мреже

Дубина полагања гасовода је мин. 0,6m до макс. 1,0m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

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

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних прописаних растојања гасовода у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 m	0,3 m
- водовод, канализација	0,5 m	1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- топловод – прорачунско растојање за температуру од 20 °C		

Удаљеност гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити мин. 0,5m.

Правила за изградњу мерно-регулационе станице

Мерно-регулационе станице (MPC) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима. Растојања од других објеката су:

	Улазни притисак од 7 bara	Улазни притисак од 7-13 bara
од зграда и других објеката	10,0m	15,0m
од ивице пута	5,0m	8,0m
од надземних електричних водова	1,5 висина стуба	

Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом ограде. Удаљеност ограде од спољних зидова МРС мора бити 3,0m, а висина ограде најмање 2,0m.

Мерно-регулациону станицу предвидети на основу потребне количине гаса будућих тарифних купаца, који ће изградити објекте на планском простору, у складу са прописима и стандардима за ту врсту објеката.

Правила за изградњу топловодне мреже

Дубина полагања топловода је од 0,6m до 1,0m. 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 топловод 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.

Укрштање и паралелно вођење топловода са другим подземним инсталацијама и другим инфраструктурним објектима извести у складу са важећом регулативом и условима надлежног предузећа (власника инсталација).

Удаљеност укопаних топловодних инсталација од стубова електричне расвете, надземне нисконапонске и телекомуникационе мреже, мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, односно у складу са условима надлежног предузећа.

Правила за изградњу термалне бушотине

Удаљеност бушотине од заштитног појаса пловног канала, далековода, јавних и стамбених објеката износи најмање две висине торња бушотине. Удаљеност осе бушотине од јавних саобраћајница износи најмање 15,0m.

Објекти за експлоатацију термалне воде не смеју бити удаљени мање од 30,0m од јавних објеката и стамбених зграда и 10,0m од ивице појаса јавних саобраћајница и заштитног појаса далековода и телефонских линија.

У појасу ширине минимум 30,0m мерено од осе бушотине треба обезбедити слободан простора за могућност лоцирања и изградње хидротермалног система на бушотини.

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;
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m, односно 1,0m (оптички кабл);
- ТТ мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајнице или поред пешачких стаза, а у случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза;
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- При паралелном вођењу са електроенерг. кабловима најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, а 1,0m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,5m, а угао укрштања 90°;
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.

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 10,0mX10,0m;
- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена;
- Обезбедити колски прилаз објекту мин. ширине 3,0m са постојеће приступне саобраћајнице, као и пешачки прилаз;
- 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 отворати ван регулационе линије;
- Минимална висина ограде је 2,0 m.

1.1.6. Улично зеленило

Основна улога ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја, да створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и да повећају естетско-декоративне квалитете градског пејсажа. Од укупне површине уличних коридора око 30% треба да је под зеленилом.

У оквиру саобраћајница треба формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формирани и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће треба садити на мин. 2,0m од ивице коловоза, а шибље 2,0m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7,0m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0m, а у зависности од врсте креће се од 5-15,0m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да омогуће максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту простора у ком бораве људи од буке и аерозагађења. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

За све улице, у којима не постоје дрвореди, потребно је изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тако обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката. Цветњаке треба лоцирати само на појединим деловима (код пешачких прелаза, на раскрсницама). Поред бицикличких стаза, такође, треба формирати линијско зеленило у складу са ширином зелене траке.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да, сем декоративних својстава (фенолошке особине), саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину и гасове).

1.2. ЗОНА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА

1.2.1. Водно земљиште и водопривредни објекти

Водно земљиште користи се на начин којим се не утиче штетно на воде и приобални екосистем и не ограничавају права других, и то за:

- изградњу водних објеката и постављање уређаја намењених уређењу водотока и других вода;
- одржавање корита водотока и водних објеката;
- спровођење мера заштите вода;
- спровођење заштите од штетног дејства вода и
- остале намене, утврђене Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10).

Забране, ограничења права и обавезе власника и корисника водног земљишта и водних објеката утврђене су члановима од 133. до 139. Закона о водама.

Појас земљишта уз канал хидросистема ДТД Бечеј-Богојево и део земљишта који је ограђен и унутар којег се налазе изграђени водопривредни објекти, не може да промени своју намену.

У појасу ширине 10,0m од ножице одбрамбеног насипа мора се оставити слободан простор за радно инспекцијску стазу и у том појасу се не могу градити никакви подземни и надземни објекти.

У појасу од 10,0m до 20,0m у брањеној зони могу се предвидети саобраћајнице и паркинзи, ниско растиње и плитке инсталације; у појасу од 20,0m до 30,0m могућа је изградња и реконструкција без дубоког темеља, а у појасу од 30,0m до 50,0m простор се може користити за друге намене, осим копања дубоких ровова и бунара.

Забрањено је садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инудацијском појасу ширине најмање 10,0m од небрањене ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености од 50,0m од унутрашње ножице насипа ради његове заштите у складу са Законом о водама.

У обалном појасу мелиорационих канала, ширине минимално 7,0m, не могу се градити никакви објекти нити садити зеленило и овај појас мора бити стално проходан за механизацију која одржава канале.

1.2.2. Део обале са сезонским угоститељским објектима

На овом простору планирани су садржаји привременог, сезонског и туристичког карактера са монтажном-демонтажним објектима и то: угоститељски садржаји, мобилни WC-и, тушеви, дечија игралишта, сунцобрани, лежалке, сплавови, мањи спортски терени и слично. За овај простор обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене, уз прибављене услове и сагласност ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада.

1.2.3. Привез за бродове

На делу обале реке Тисе планиран је привез за бродове и чамце у сврху туристичке понуде, за који је потребна реконструкција постојећег бетонског степеништа, ради прилагођавања простора планираној намени.

Основни услов за изградњу овог прихватног објеката наутничког туризма је обавезна израда главног пројекта уз поштовање одредби Правилника о врстама, минималним условима и категоризацији објеката наутничког туризма ("Службени гласник Републике Србије", бр. 69/94) и уз прибављене услове и сагласност ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада.

1.2.4. Комплекс старе бродске преводнице

Комплекс старе бродске преводнице представља културно добро од изузетног значаја. Садашње стање преводнице, која је у међувремену претворена у уставу, је доста лоше. Бетонска устава је део система одбране од поплава те се мора задржати, уз неопходну санацију обале канала.

Такође, комплетан простор старе бродске преводнице треба реконструисати и презентовати у функцији туристичко-рекреативног, меморијалног и едукативног комплекса, а према конзерваторско-архитектонском пројекту Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Рестаурација и ревитализација овог објекта, обале канале и партерно уређење комплетног простора вршиће се у складу са условима и уз сагласност надлежног водопривредног предузећа - ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада. Овај изузетан технички објекат би се презентовао посетиоцима и повремено користио за јавне манифестације (концерти, представе) на отвореном – летња сцена са позорницом на води и мобилним седиштима за ограничени број (до 500) гледалаца.

Мера заштите локалитета је и изградња стабилне и сигурне заштитне ограде од ливеног гвожђа око целог комплекса, која ће се изградити према постојећој оригиналној оградни, која се налази око ниша у којима су увучене капије.

Помоћни објекти који не одговарају функционалним потребама, односно обликовним или естетским вредностима просторне културно-историјске целине морају бити уклоњени или премештени.

При избору материјала мора се водити рачуна да у потпуности или великој мери одговарају оригиналним. Ово се пре свега односи на опеку, која се уграђује у стубове и подзиде и која мора у свему одговарати оригиналној, по димензијама, боји, структури, коефицијенту упијања воде, отпорности на спољашње утицаје и слично.

1.2.5. Острво

Острво између старе и нове бродске преводнице је, пре свега, у функцији експлоатације и одржавања околних хидротехничких објеката – користи се као радни и манипулативни простор, за одлагање материјала, опреме и сл. На острву није предвиђена изградња трајних објеката, осим сервисне саобраћајнице за режимски саобраћај и, по потреби, линијских инфраструктурних објеката.

Како се ради о великом неизграђеном простору, планирано је његово повремено коришћење за екстремне спортове или друге манифестације, а по претходно прибављеним условима и уз сагласност ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада.

Могуће је моделовање терена и постављање монтажно демонтажног мобилијара за одвијање екстремних спортова за потребе рекреације и такмичења, као и формирање терена за друге групе спортова, који не захтевају посебну изградњу. За овај простор обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене.

1.3. ЗОНА ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

1.3.1. Градски паркови и скверови

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 треба реконструисати постојеће градске паркове у оквиру обухвата Плана: Горански парк у блоку Б2 и Доњи парк у целини у блоку Б6.

У оквиру парковских површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине. Паркове треба опремити вртно-архитектонским елементима и уредити у вртно-пејсажном или мешовитом стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

1.3.2. Тематски паркови

Планирано је формирање тематских паркова у целини I (део блока Б3) и у целини III уз канал ДТД (делови блокова Б15 и Б16), који ће представљати паркове са одређеном темом и наменом. За тематске паркове обавезна је разрада урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене.

1.4. ЗОНА КУЛТУРНО-МАНИФЕСТАЦИОНИХ САДРЖАЈА

1.4.1. Комплекс спомен обележја

Комплекс меморијалног спомен обележја, у склопу кога је и старо турбинско постројење, чини, заједно са простором старе бродске преводнице на каналу ДТД, непокретно културно добро од изузетног значаја. За овај простор обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз прибављање посебних услова и уз сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада и других надлежних институција.

У комплексу спомен обележја дозвољена је рестаурација, реконструкција и доградња, у смислу допуне културно-манифестационих и туристичких садржаја. Тако су на овом простору планирани садржаји ресторана са видиковцем, музеја хидротехнике и информативног центра за подручје комерцијалне бање.

Предвиђена је адаптација зграде турбинског постројења у музејску поставку, као и доградња у сврху израде неопходних пратећих садржаја (санитарни чвор, сала за презентације капацитета 20-25 места, угоститељски садржаји и сл.). Приказ орјентационе (могуће) будуће физичке структуре овог комплекса дат је у графичком прилогу бр. 9.

Постојећа бетонска конструкција код турбинског постројења, која представља део спомен обележја, се такође задржава и рестаурира. Неопходно је партерно опремање и уређење комплетног простора меморијалног комплекса и кеја поред турбинског постројења.

1.4.2. Отворени манифестациони простор

Овај простор је резервисан за јавне, пре свега културне манифестације на отвореном, као што су концерти, хепенинзи, фестивали и слично. У складу са наменом, на овом простору могуће је постављати монтажно-демонтажне објекте: бине, тезге, покретне WC кабине,... Дозвољено је озелењавање високим растињем до 20% простора, док остатак треба да је травната површина са ниским растињем. Простор треба озеленити у складу са наменом, у смислу прегледности бина јавних манифестација. Простор је капацитета до 10.000 посетилаца.

У зимском периоду могуће је постављање клизалишта, капацитета до 600 клизача и оквирних димензија 30mх60m.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.1. ЗОНА СТАНОВАЊА

2.1.1. Породично становање

а) Врста и намена објеката

Под породичним становањем подразумева се један породични стамбени објекат на једној парцели. За потребе генерацијске поделе у оквиру габарита породичног стамбеног објекта дозвољава се формирање максимум 3 стамбене јединице. Изузетно код затеченог стања где су два породична објекта на једној парцели, а није могуће извршити парцелацију, овај тип становања се задржава као породично.

Поред објеката породичног становања у овој зони дозвољава се изградња објеката друге намене у складу са карактером целине у којој се налази: пословање, угоститељство, здравство, спорт и рекреација, социјална заштита и друго, с тим да њихова заступњеност не прелази 50% у оквиру зоне. На овом простору није дозвољена изградња објеката у сврху држања животиња и производње.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта. Пратећи и помоћни објекти се могу градити уколико је изграђен главни објекат или ако су обезбеђени просторни услови за његову изградњу.

Главни:

- породични стамбени објекат (максимално три стамбене јединице)
- породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
- пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом – као пратећим);

Пратећи:

- породични стамбени
- пословни

Помоћни:

- гаража
- летња кухиња
- надстрешница
- котларница
- ограда

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

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	минимална величина парцеле у m ²	минимална ширина парцеле у m ¹
слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат	400	12
	- породични стамбени објекат са максимум три стана	600	
	- породични стамбено-пословни	400	
	- пословни	400	
у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	300	9.5
	- породични стамбени објекат са максимум три стана	600	12
	- породични стамбено-пословни	300	12
	- пословни	300	9.5
у непрекинутом низу	- породични стамбени објекат	300	9.5
	- породични стамбени са максимум три стана	400	12
	- стамбено-пословни	400	9.5
	- пословни	400	12

в) Положај објекта на парцели

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

Растојање грађевинске од регулационе линије одређује се према позицији већине изграђених објеката (>50%) у блоку, тј. у уличном потезу.

Слободностојећи објекти, као главни објекти, се граде на минималном одстојању 1,0m од претежно северне, односно западне међе и на минимум 3,0m од границе претежно јужне, односно источне међе, с тим да минимално растојање до суседних објеката буде половина висине вишег објекта.

Објекти у прекинутом низу граде се на претежно северној или западној међи грађевинске парцеле, а минимум 3,0m од претежно јужне, односно источне међе или минимум половине висине објекта (растојање основног габарита објекта без испада). Пратећи објекти на парцели граде се према принципу који важи за главни објекат, а такође важе иста правила одстојања од суседних међа.

ОПШТЕ ПРАВИЛО у погледу положаја објекта свих врста и намена, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајићи и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

г) Дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 60%.

За парцеле у овој зони које су веће од 1000m² индекс заузетости ће се рачунати као за површину од 1000m².

д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта на парцели износи од П (приземље) до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), са тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 12m, односно до стрехе 9,0m.

Максимална спратност других објеката на парцели је иста или мања у односу на главни објекат, уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели, односно суседних објеката. Максимална висина ових објеката је до стрехе 7,0m.

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

- Подрум - за помоћне, пратеће и евентуално радне просторије. У подруму не смеју бити смештене стамбене просторије;
- Сутерен – за помоћне, пратеће и евентуално радне просторије. У сутерену не смеју бити смештене стамбене просторије;
- Приземље – за стамбене, пословне, пратеће и помоћне просторије;
- Спрат - за стамбене, пословне, пратеће и помоћне просторије;
- Поткровље – за стамбене и евентуално интерне радне просторије (у смислу обављања рада ван просторија послодавца и сл.)

Минимална кота пода приземља је +0,6m, код објеката са подрумском етажом +0,9m, а код објеката са сутереном +1,2m.

Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање главних објеката зависи од концепта поставке на парцели, те за објекте у прекинутом низу и слободностојеће објекте тај размак износи минимум 3,0m, односно најмање половину висине вишег објекта.

Уколико се пратећи и помоћни објекти не ослањају на главни, минимално одстојање ових објеката од главног објекта је 3,0m, односно половина висине вишег објекта.

Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 3,0m ако пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи (важи за све објекте на парцели) не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 3,0m од суседне међе, није дозвољено постављати отворе, већ се на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи, који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Пратећи и помоћни објекти би начелно требали да се граде по истом концепту који се усвоји за главни објекат. Уколико то није случај важе следећа правила:

- помоћни објекат мора од претежно јужне, односно источне међе бити одмакнут минимум 1,0m,
- изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Постављање других објеката дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- Ако се постављају на претежно северну, односно западну међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште).
- Ако се објекат не гради на претежно северној, односно западној међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 1,0m, изузев у зонама где постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтovima парцеле) где је минимална удаљеност 0,5m.

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

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

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

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду према претежно северној или западној (сопственој) међи и до половине међе у задњем делу парцеле.

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

Изградња сабирних непропусних јама није дозвољена, јер је простор опремљен градском канализацијом отпадних вода.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0m.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, и једно паркинг или гаражно место по једном локалу величине до 70m² или једно паркинг место на сваких 70m² пословног простора.

Уколико се ради о ивичној градњи (непрекинутим низовима) пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине мин. 3,0m и висине мин. 4,0m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних делатности у оквиру објекта на парцели. Евентуално, пасаж (ајнфорт) може бити затворен капијама и користити се као гаража.

2.1.2. Резиденцијално становање

а) Врста и намена објекта

Главни објекат: вила - као породични стамбени објекат (са максимум три стамбене јединице) или породични стамбени објекат са апартманима за издавање (са максимум осам апартмана и једном стамбеном јединицом, односно макс. три стамбене јединице и шест апартмана, дакле укупно девет јединица по објекту). На грађевинској парцели је дозвољена изградња једног главног објекта.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња других објекта на парцели, сем ако су то базени (који се не обрачунавају у параметре изграђености парцеле) и просторије за одржавање базена. Помоћне просторије се морају сместити у оквиру главног објекта.

Објекат може да се гради као слободностојећи, објекат у прекинутом низу, атријумски и полуатријумски објекат.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Минимална величина парцеле m ²	Минимална ширина парцеле m
слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат - породични стамбени са апартманима	600 800	14 16
у прекинутом низу	- породични стамбени објекат - породични стамбени са апартманима	600	14
атријумски	- породични стамбени објекат - породични стамбени са апартманима	800	16
полуатријумски	- породични стамбени објекат - породични стамбени са апартманима	600	14

в) Положај објекта на парцели

Главни објекат се може градити на регулационој линији. Удаљеност грађевинске од регулационе линије, у случају када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, износи од 6,0m до 10,0m.

Растојање грађевинске од регулационе линије одређује се према позицији већине изграђених објекта (>50%) у блоку, тј. у уличном потезу.

Слободностојећи објекти као главни објекти граде се на минималном одстојању од 1,0m од претежно северне, односно западне међе и на минимум 4,0m од границе претежно јужне, односно источне међе, с тим да минимално растојање до суседних објекта буде половина висине вишег објекта.

Објекти у прекинутом низу граде се на претежно северној или западној међи грађевинске парцеле, а минимум 4,0m од претежно јужне, односно источне међе или минимум половине висине објекта (растојање основног габарита објекта без испада)

ОПШТЕ ПРАВИЛО у погледу положаја објеката свих врста и намена, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајићи и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

г) Дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 50%.

д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта на парцели износи од П (приземље) до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), са тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже, као и базена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 12,0m, односно до стрехе 9,0m.

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

- Подрум - за помоћне просторије; У подруму не смеју бити смештене стамбене просторије;
- Сутерен – за помоћне просторије; У подруму не смеју бити смештене стамбене просторије;
- Приземље – за стамбене и помоћне просторије;
- Спрат - за стамбене просторије;
- Поткровље – за стамбене просторије.

Минимална кота пода приземља је +0,6m, код објеката са подрумском етажом +0,9m, а код објеката са сутереном +1,2m.

Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање главних објеката зависи од концепта поставке на парцели, те за објекте у прекинутом низу и слободностојеће објекте тај размак износи минимум 4,0m, односно најмање половину висине вишег објекта.

Објекат базена може бити у склопу главног објекта или као одвојени објекат, када је од границе суседних парцела одмакнут минимум 4,0m и од главног објекта одмакнут минимум 4,0m.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 3,0m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ са на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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 живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5m од ганице парцела или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2,0m, 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.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду према претежно северној или западној (сопственој) међи и до половине међе прочеља парцеле.

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 3,0m од објекта 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 мин. 3,0m.

За паркирање возила за сопствене потребе неопходно је обезбедити простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан и апартман.

2.2. ЗОНА БАЊСКО-ЛЕЧИЛИШНИХ САДРЖАЈА

2.2.1. Бањско-лечилишни комплекс

За бањско-лечилишни комплекс је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз поштовање основних урбанистичких параметара датих овим Планом.

Дозвољени индекс заузетости парцеле је макс. 50%, озелењеност мин. 30%, а спратност објекта је до П+6.

У овом комплексу је дозвољена изградња објекта здравствених и рехабилитационих садржаја са стационаром, поликлиника, пратећих садржаја, економско-техничких објекта и објекта пратеће инфраструктуре.

Објекти се граде као слободностојећи и у прекинутом низу, са могућношћу павиљонског размештаја према функционалним потребама. Приказ орјентационе (могуће) будуће физичке структуре овог комплекса дат је у граф. прилогу бр. 9.

За објекат старе Јодне бање, као културно добро под претходном заштитом, и за његову непосредну околину (припадајућу парцелу и објекте на њој) важе одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94). За било какве радове на овим објектима, морају се прибавити посебни услови и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада.

На подручју предметне целине неопходно је поштовање постојећих регулационих и уличних грађевинских линија, са наслеђеним начинима постављања објекта.

Обнову фасаде и целокупан излед објекта формирати према аутентичном изгледу, поштујући постојеће пропорцијске односе хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног и функционалног склопа, ентеријера, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта.

Други објекти на парцели подлежу режиму главног објекта и решавају се тако да не угрозе главни објекат. Други објекти на парцели, партерно уређење и ограда око парцеле могу се градити, постављати или обнављати само према условима надлежне установе заштите.

2.2.2. Комплекс павиљона за медицинске услуге

За овај комплекс је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз поштовање следећих урбанистичких параметара: минимална површина парцеле 800m², минимална ширина фронта парцеле 16m, индекс заузетости парцеле макс. 50% и спратност објеката до П+2. Објекти се граде као слободностојећи или у прекинутом низу, у виду павиљона за пружање разноврсних медицинских услуга, са или без стационара (смештајних капацитета), економско-техничких и услужних објеката, као компатибилних саджаја бањско-лечилишном комплексу.

2.3. ЗОНА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА

2.3.1. Комплекс спортског центра

У склопу постојећег спортског центра "Младост" налазе се: вишенаменска хала површине 1500m² са гледалиштем капацитета 2500 места, затворени базени - један 33mх25m за ватерполо и пливање и други за непливаче, трим кабинети, теретане, сауна, стрељана, административне и помоћне просторије у објекту, као и отворени базени и припадајући садржаји ван објекта. У овом блоку налази се и термални базен са угоститељским објектом Ватерполо клуба (нелегалани објекти).

Уређење и градња у овом блоку усмерени су ка реконструкцији и доградњи постојећих објеката у сврху побољшања квалитета простора и услуга. Овим Планом предвиђена је парцелација простора Ватерполо клуба и одвајање парцеле намењене спорту и рекреацији од садржаја бањско-лечилишног комплекса (Јодна бања). Грађевинска линија у односу на регулацију Змај Јовине улице прати грађевинску линију постојећег објекта Јодне бање.

Максимални индекс заузетости објектима високоградње износи 50%, односно 70%, ако се рачунају и објекти отворених базена, спортско-рекреативних терена и интерних саобраћајница, пошто 30% парцеле мора бити озелењено. Спортски центар задржава постојећу спратност и висину, док је за остале објекте у комплексу макс. спратност П+1+Пк, а макс. висина објекта од највише коте терена на парцели до слемена 12,0m, односно до стрехе 9,0m.

2.3.2. Комплекс отворених спортско-рекреативних терена

У склопу овог комплекса поред постојећег фудбалског терена планирана је изградња терена за групне спортове, који могу бити функционално одвојени или мултифункционални. Постојећи фудбалски терен се задржава, с тим да је дозвољена реконструкција и доградња у погледу квалитета простора. Такође је планирана реконструкција помоћног фудбалског терена у погледу привођења намени - поред помоћног фудбалског у мултифункционални терен.

На овом простору планирана је изградња минимум једног управног објекта за газдовање отвореним теренима са неопходним пратећим санитарним просторијама и

свлачионицама, а могућа је, по потреби, и изградња пословно-услужних садржаја, у склопу управног објекта или засебних објеката, типа кафеа, ресторана, продавница спортске опреме и сл.

Максимални индекс заузетости на нивоу овог комплекса са наведеним објектима је 20%, а максимална спратност објеката је П+2. Терени са завршним слојем од природних материјала не улазе у обрачун индекса заузетости. Такође, у склопу комплекса је дозвољена и изградња помоћних објекта у виду надстрешница/засена, као и објеката гледалишта (трибина) уз спортске терене.

Зелениле површине треба да чине мин. 40% од укупне површине комплекса. Високо зеленило треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Функција зеленила је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална.

Дозвољено је ограђивање комплекса транспаретном оградом, висине до 2,2m, као и засебно ограђивање терена заштитном транспаретном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају.

2.3.3. Комплекс аква парка

За комплекс аква парка је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз поштовање основних урбанистичких параметара датих овим Планом.

Није дозвољена парцелација комплекса, тј. уситњавање простора резервисаног за ову намену. Индекс заузетости парцеле је 30%, у који се не урачунавају садржаји на отвореном (базени, тобогани, стазе, "водопади", "брзаци", "тиха река", платои за сунчање, надстрешнице за засену и сл). Индекс изграђености је у директној зависности од техничко-технолошког процеса одабраног концепта аква парка.

Минимални проценат озелењености комплекса је 30%. Паркирање возила за потребе посетилаца аква парка овим Планом је предвиђено на јавном "зеленом" паркингу у блоку Б10.

2.4. ЗОНА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ САДРЖАЈА

У оквиру ове зоне планирани су комерцијални угоститељски садржаји под којим се подразумевају хотели, хостели, ресторани, кафеи и други за пружање угоститељских услуга и третмана за релаксацију и улепшавање, као пратећих садржаја бањских услуга, као и трговине у сврху туризма, који се морају градити у склопу главног објекта.

2.4.1. Комплекс хотела

Проширење постојећег хотела "Бела лађа" и реализација планираних садржаја у блоку Б3 ће се реализовати на основу овог Плана, а изградња комплекса хотела у блоковима Б5, Б7 и Б9, на основу урбанистичких пројеката, који морају бити у складу са урбанистичким параметрима из Плана.

а) Врста и намена објеката

Главни објекат: хотел (као слободностојећи објекат); У оквиру хотела могуће је сместити све пратеће садржаје бањских туристичко-трговинских услуга.

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 комплексе хотела није дата могућност парцелације, односно минимална величина и облик парцеле одговарају планираним блоковима, који су одређени регулационим линијама дефинисаним овим Планом.

в) Положај објеката на парцели

Главни објекат у блоку Б3 се може градити на регулационој линији, а удаљеност грађевинске од регулационе линије у случају кад се грађевинска и регулациона линаја не поклапају износи минимум 3,0m.

Главни објекат у блоковима Б5, Б7 и Б9 се гради на минималном одстојању од регулационе линије нове улице 6,0m, а од ножице насипа условно на 30,0m, јер се према условима ЈВП "Воде Војводине" даје могућност и ближе градње насипу, уколико се поднесу појединачни захтеви будућих инвеститора.

Слободностојећи објекти као главни објекти се граде на минималном одстојању 1,0m од претежно северне, односно западне међе и на минимум 4,0m од границе претежно јужне, односно источне међе, осим у блоковима Б5, Б7 и Б11 где су од регулације пешачких продора удаљени на минимум 3,0m.

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

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

г) Дозвоњени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости у блоку Б3 је 70%, а у блоковима Б5, Б7 и Б9 је 40%. Минимални индекс заузетости је 30%.

д) Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта у блоку Б3 је до П+2+Пк (приземље, 2 спрата и поткровље). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 15,0m, односно до стрехе 12,0m.

Спратност главног објекта у блоковима Б5, Б7 и Б9 је максимално П+6+Пк (пеиземље, 6 спратова и поткровље), а минимално П+4 (приземље и 4 спрата). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је макс. 30,0m, односно до стрехе 27,0m.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне као и базена, ако не постоје сметње геотехничке или 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.

Минимална кота пода приземља је +0,6m, код објеката са подрумском етажом +0,9m, а код објеката са сутереном +1,2m.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање између објеката износи минимум 4,0m, 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 4,0m.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

Уличне ограде се постављају 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 0,5m од ганице парцела или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2,0m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,0m, а максималне 6,0m.

За паркирање возила за сваку собу или апартман потребно је обезбедити по једно паркинг или гаражно место на сопственој парцели, као и по једно паркинг место на свакух 70m² пословног простора.

2.4.2. Комплекс хостела, ресторана и др. угоститељских садржаја

Планирани садржаји у блоку Б2 ће се реализовати на основу овог Плана, а у блоковима Б4 и Б11, на основу урбанистичких пројеката, који морају бити у складу са урбанистичким параметрима из овог Плана.

а) Врста и намена објеката

Главни објекти: хостели, ресторани, кафеи и други угоститељски објекти сличног садржаја, са или без апартманског смештаја.

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.

У оквиру наведених објеката могуће је сместити све пратеће садржаје бањских туристичко-трговинских услуга. Објекти се граде као слободностојећи објекти, објекти у прекинутом и непрекинутом низу.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

У зависности од локације и врсте, односно намене, објекта услови у погледу величине и ширине парцеле су дати у табели:

Локација - блок	Намена објекта	Минимална величина парцеле (m ²)	Минимална ширина парцеле (m)
Б2	Хостел	2000	20
	Ресторани, кафеи, и др. са и без апартманског смештаја	600	14
Б4 и Б11	Хостел Ресторани, кафеи, и др. са и без апартманског смештаја	2000	20

в) Положај објеката на парцели

Главни објекат у блоку Б2 се може градити на регулационој линији, а удаљеност грађевинске од регулационе линије у случају кад се грађевинска и регулациона линаја не поклапају износи минимум 3,0m.

Главни објекат у блоку Б4 гради се на минималном одстојању од регулације Улице ловачке на 12,0m, а од нове улице на источном делу блока на 15,0m.

Главни објекат у блоку Б11 се гради на минималном одстојању од регулационе линије нове улице 6,0m, а од ножице насипа условно на 30,0m, јер се према условима ЈВП "Воде Војводине" даје могућност и ближе градње насипу, уколико се поднесу појединачни захтеви будућих инвеститора.

Слободностојећи објекти као главни објекти се граде на минималном одстојању 1,0m од претежно северне, односно западне међе и на минимум 4,0m од границе претежно јужне, односно источне међе.

Објекти у прекинутом низу граде се на претежно северној или западној међи грађевинске парцеле, а минимум 4,0m од претежно јужне, односно источне међе или минимум половине висине објекта (растојање основног габарита објекта без испада).

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

ОПШТЕ ПРАВИЛО у погледу положаја објеката свих врста и намена, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајићи и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

г) Дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости у блоку Б2 је 70%, а у блоковима Б4 и Б11 је 40%.

д) Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта у блоковима Б2 и Б4 износи максимално П+2+Пк (приземље, 2 спрата и поткровље). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је макс. 15,0m, односно до стрехе 12,0m.

Спратност главног објекта у блоку Б11 износи максимално П+3+Пк (приземље, 3 спрата и поткровље), а минимална П+2. Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је макс. 18,0m, односно до стрехе 15,0m.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, као и базена, ако не постоје сметње геотехничке или 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 и смештајне просторије;
- Сутерен – за угоститељско-забавне и помоћне просторије. У подруму не смеју бити смештене собе и апартмани;
- Приземље – пословни и смештајни простори;
- Спрат – пословни и смештајни простори;
- Поткровље – смештајни простори.

Минимална кота пода приземља је +0,6m, код објеката са подрумском етажом +0,9m, а код објеката са сутереном +1,2m.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање главних објеката зависи од концепта поставке на парцели, те за објекте у прекинутом низу и слободностојеће објекте тај размак износи минимум 4,0m, 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 4,0m.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 3,0m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ се на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи, који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

Уличне ограде се постављају на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

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

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,0m, а максималне 6,0m.

За паркирање возила за сваку собу или апартман потребно је обезбедити по једно паркинг или гаражно место на сопственој парцели, као и по једно паркинг место на свакух 70m² пословног простора.

2.4.3. Комплекс ауто кампа

За овај простор обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Основни услов је да се сачува постојећа пошумљена површина, тј. сво квалитетно високо растиње. Планирани капацитет ауто-кампа је око 20 двокреветних бунгалова и 80 камперских јединица, а дозвољени индекс заузетости комплекса је макс. 20%.

Осим бунгалова и простора резервисаног за смештај шатора и каравана (који се такође урачунава у индекс заузетости), предвиђена је изградња још управне зграде, санитарних блокова, евентуалних угоститељких и услужних објеката, као и опремање неопходном инфраструктуром – приступне саобраћајнице, манипулативне и паркинг површине, водовод, канализација, електроенергетска, тт и гасна мрежа.

2.5. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

2.5.1. Комплекс верског објекта (капела)

а) Врста и намена објеката

Главни објекат: верски објекат - капела

Други објекти на парцели: објекти у функцији верске службе (продавница свећа и др. материјала, надстрешница за седење и сл.)

Врста објеката: слободностојећи или објекти у прекинутом низу.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Задржава се постојећа парцела.

в) Дозвољени индекс заузетости

Индекс заузетости парцеле је максимално 50%.

г) Посебни услови

За капелу св. Ивана Непомука, као културно добро под претходном заштитом, и за његову непосредну околину (припадајућу парцелу и објекте на њој) важе одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94). За било какве радове на овим објектима, морају се прибавити посебни услови и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада.

Фасаду капеле треба обновити према аутентичном изгледу уз поштовање наслеђених вредности (хоризонтални и вертикални габарит, примењени материјали, конструктивни склоп, функционални склоп, ентеријер) на начин очувања или рестаурације изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта.

Други објекти на парцели подлежу режиму главног објекта и решавају се тако да не угрозе главни објекат. Други објекти на парцели, партерно уређење и ограда око парцеле могу се градити, постављати или обнављати само према условима надлежне установе заштите.

3. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

3.1. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

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 оријентисаних 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, када 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 претходи 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 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m.

За грађење објеката у зони породичног и резиденцијалног становања грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстершнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне односно западне оријентације (најмањег растојања од 2,0m) – 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне односно источне оријентације (најмањег растојања од 3,0m) – 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) – 1,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m. Степенице којима се савладава висина преко 0,9m 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 3,0m 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 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 постојећег стамбеног објекта 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.

На заштићеним објектима реконструкција у смислу конзерваторско-рестаураторских радова дозвољава се на начин и према условима за предузимање мера техничке заштите које утврђује надлежна установа заштите.

Реконструкција помоћних објеката изграђених на парцели као самосталних засебних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев када је помоћни објекат дограђен уз постојећи стамбени објекат, уколико се тиме може обезбедити квалитетан и примерен стамбени простор.

Доградња стамбених објеката у циљу повећања, проширења стамбеног простора дозвољава се у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица у габариту јединственог објекта. Уз стамбени објекат се може доградити и помоћни, односно пословни простор, уз, над, а изузетно и испод објекта у зависности од намене и начина коришћења простора.

Дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, а изузетно и више спратности, до дозвољене максималне спратности у зони.

Доградња објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, према регулационој линији – до грађевинске линије положајно утврђене правилима за зону, блок, улични потез, према граници бочне суседне парцеле - до утврђене минималне удаљености од границе парцеле и објеката на

суседним парцелама и према правилима утврђеним за зону, и према дворишту – до минималне удаљености од објекта на сопственој и суседним парцелама у складу са правилима грађења.

Доградња над постојећим објектом дозвољена је уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности објекта у зони и максималног индекса изграђености парцеле утврђеног за зону, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруши архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

Доградња стамбеног објекта у смислу међуградње на начин повезивања постојећег стамбеног и помоћног, односно пословног објекта дозвољава се уз услов испуњења свих прописаних правила за грађење на грађевинској парцели у зони.

Доградња над помоћним објектима који су изграђени као самостални засебни објекти на парцели није дозвољена простором намењеним за становање, јер није дозвољен други стамбени објекат на једној грађевинској парцели, а јесте над постојећим помоћним и пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско-грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције.

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

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног и пословног објекта у стамбени, односно пословни, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

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.

Претварање пословног простора у стамбени у стамбено-пословном објекту или пословном објекту дозвољава се уколико пословни простор у објекту није изричито условљен и уколико становање као намена није у колизији са врстом делатности која се у објекту одвија.

Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су неправно 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 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 резулта анализе статичких и других особина објекта, носивости тла, уз усаглашавање архитектонско обликовних елемената са архитектуром објекта, као и суседних објеката и окружења.

Адаптација постојећих, наменски грађених гаража у другу намену се не дозвољава.

Затварање тераса, лођа и балкона и друге појединачне интервенције на фасадама и то нарочито уличним, није дозвољено, изузев једнообразно у склопу реновирања, реконструкције фасада према јединственом пројекту за целокупан објекат. Изузетно, на дворишним фасадама дозволиће се искључиво застакљивање тераса, лођа и балкона у циљу заштите од неповољних климатских утицаја.

У зони вила до реализације у садашњем концепту становања дозвољена је доградња реконструкција, адаптација и санација у свему према параметрима зоне породичног становања.

3.4. ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем - уличним коридором. Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине у оквиру парцеле извести у складу са захтевима корисника простора и законском регулативом.

Стационирање возила у оквиру парцеле дефинисати у складу са потребама, врстом и типом возила која се очекују и расположивим простором уз обезбеђење проходности ургентних возила. Одводњавање са манипулативних површина унутар парцела, извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље у атмосферску канализацију.

3.4.2. Водопривредна инфраструктура

Водовод

Прикључење објеката на јавни водовод вршити према условима надлежног јавног предузећа⁴, у складу са општинском одлуком⁵ и посебним правилником⁶, а начелно према следећим општим правилима:

- Да се прикључци и шахтови израђују од таквих материјала, који максимално обезбеђују функционалност и век трајања прикључка и јавног водовода;
- Мерење воде врши се путем водомера који се мора монтирати у складу са условима предузећа које се стара о водоводу;
- Поклопац водомерног шахта мора бити типски и прописно димензионисан;
- Положај водомерног шахта не може се планирати и градити између уличних регулационих линија;
- Водомерни шахт се смешта на парцелу корисника, на мин. 1,0m иза регулационе линије и мора бити изграђен у складу са санитарним прописима;

⁴ Јавно предузеће "Водоканал" Бечеј

⁵ Одлука о снабдевању водом ("Службени лист општине Бечеј", бр. 13/09)

⁶ Правилник о техничким условима за прикључење на јавни водовод ("Сл. лист општине Бечеј", бр. 2/10)

- Најмања дубина укопавања прикључног вода је 80cm од површине терена;
- Дубина бушења прикључног вода испод коте нивелете изграђеног коловоза износи мин. 80cm, уколико посебним условима није другачије одређено;
- Прикључни вод копан испод изграђеног коловоза или тротоара мора бити затрпан песком или шљунком;
- Прикључење на јавни водовод врши се под контролом и уз сагласност надлежног јавног предузећа;
- Обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар комуналних инсталација;
- У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно, предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Атмосферска канализација

Прикључење објеката на атмосферску канализацију вршити према посебном правилнику, а начелно према следећим општим правилима:

- Прикључни вод и шахтови се израђују од материјала који максимално обезбеђује функционалност и век трајања;
- Прикључење атмосферске канализације извршиће се преко ревизионих шахтова: са кровова зграда преко песколова, дренажних цеви преко шахта са таложником, улица, јавних површина, дворишта и других отворених простора око зграда преко сливника са решетком и таложником и отворених канала и ригола преко хоризонталних уличних сливника са таложником;
- Код уграђивања (постављања) прикључног вода и шахтова, мора се обезбедити равномеран и континуалан проток и из тих разлога изграђене елементе потребно је обрадити да не успоравају проток атмосферске воде;
- Прикључење у ревизионе шахтове на затвореној атмосферској канализацији може се извести на најнижој коти од 30cm изнад дна каналске цеви;
- Прикључење на отворени систем атмосферске канализације мора се предвидети тако да свако уливно место мора имати уливну главу без обзира на количине уливне воде да не би дошло до одроњавања и клизања косине канала, тј. да се не би угрозила стабилност канала;
- Прикључење на атмосферску канализацију врши се под контролом и уз сагласност надлежног јавног предузећа;
- Обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар комуналних инсталација;
- У реку Тису и отворене канале забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о категоризацији припадају II класи вода;
- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина пре улива у канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,5 mg/l, а суспендованих материјала од 35 mg/l.

Канализација отпадних вода

Прикључење објеката на јавну канализацију отпадних вода вршити према условима надлежног јавног предузећа⁷, у складу са општинском одлуком⁸ и посебним правилником, а начелно према следећим општим правилима:

- Код пројектовања и изградње прикључка и ревизионих шахтова потребно је обезбедити равномеран и континуалан проток (димензије, нагиб, угао уливања);
- Дубина полагања инсталација мора бити таква да обезбеђује заштиту од замрзавања и лома услед оптерећења од саобраћаја;

⁷ Јавно предузеће "Водоканал" Бечеј

⁸ Одлука о јавној канализацији отпадних вода ("Службени лист општине Бечеј", бр. 8/10)

- Потребно је водити рачуна да брзина тока отпадне воде не кочи функционалност, односно оштећује материјал канализације и потребно је обезбедити услове да не дође до слегања цеви;
- Да се прикључци и шахтови израђују од таквих материјала, који максимално обезбеђују функционалност и век трајања прикључка и јавне канализације;
- Да се код избора материјала за прикључке и шахтове, узме у обзир квалитет отпадне воде, која се транспортује, агресивност подземне воде и динамичко оптерећење;
- Ревизиони шахтови морају бити водонепропусни и димензионисани на одговарајуће динамичко оптерећење и са таквим горњим нивоом да се не дозволи улазак површинских вода;
- Прикључење на канализацију отпадних и фекалних вода врши се под контролом и уз сагласност надлежног комуналног предузећа;
- Обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар комуналних инсталација;
- Изузетно, до изградње јавне канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских сабурних јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

3.4.3. Електроенергетска инфраструктура

Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом, са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, према условима из електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

Целокупну електроенергетску мрежу градити подземно по правилима грађења подземне електроенергетске мреже.

За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ). У зависности од положаја објекта на грађевинској парцели, могућа су два случаја изградње прикључка:

1. Регулациона и грађевинска линија изградње објекта се поклапају:

У таквим случајевима, потребно је предвидети да се на погодном месту на уличном делу фасаде објекта, на висини 1,0m од коте терена обезбеди простор, димензија у зависности од броја тражених бројила (максимално четири) за смештај ормана мерног места (ОММ). Алтернативно, орман мерног места може бити постављен на слободностојећем армирано-бетонском постољу на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат према улици (приступној саобраћајници) или у зиданој огради, која се такође буде градила на регулационој линији парцеле према улици (приступној саобраћајници). Прикључни вод, у свим напред наведеним случајевима уградње ормана мерног места, ће се реализовати изградњом подземног нисконапонског вода, од најближе кабловске прикључне кутије, до места уградње ормана мерног места.

2. Регулациона и грађевинска линија изградње објекта се не поклапају:

У таквим случајевима, потребно је предвидети да орман мерног места буде постављен на слободностојећем армирано-бетонском постољу на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат према улици (приступној саобраћајници) или у зиданој огради, која се такође буде градила на регулационој линији парцеле према улици (приступној саобраћајници). Прикључни вод, у свим случајевима уградње ормана мерног места, ће се реализовати искључиво изградњом подземног нисконапонског вода, од најближе кабловске прикључне кутије, до места уградње ормана мерног места. Изузетно, у неким случајевима ће бити могуће орман мерног места поставити на слободностојећу кабловску прикључну кутију.

У случају уградње ормана мерног места на спољашњу фасаду објекта, која се налази на регулационој и грађевинској линији изградње објекта, потребно је да инвеститор објекта претходно обезбеди следећи слободан простор у зиду:

- за орман мерног места са једним бројилом (тип: ПОММ-1): "На погодном месту на уличном делу спољашње фасаде објекта према улици, на висини 1,0m од коте терена, за уградњу ормана мерног места (ОММ) обезбедити простор димензија: ширине 430mm, висине 760mm и дубине 220mm и два отвора за уводнице Ø32mm."
- за орман мерног места са два бројила (тип: ПОММ-2/Х-бројило једно поред другог и ПОММ-2/В-бројило једно изнад другог): "На погодном месту на спољашњој фасади уличног дела објекта према улици, на висини 1,0m од коте терена, за уградњу ормана мерног места (типа ПОММ-2/Х) обезбедити простор: ширине 700 mm, висине 750mm и дубине 220mm и три отвора за уводнице Ø32mm." или "На погодном месту на спољашњој фасади уличног дела објекта према улици, на висини 1,0m од коте терена, за уградњу ормана мерног места (типа ПОММ-2/В) обезбедити простор: ширине 430mm, висине 1090mm и дубине 220mm и три отвора за уводнице Ø32mm."
- за орман мерног места са четири бројила (тип: ПОММ-4): "На погодном месту на уличном делу спољашње фасаде објекта према улици, на висини 1,0m од коте терена, за уградњу ормана мерног места (ОММ) обезбедити простор димензија: ширине 750mm, висине 1090mm и дубине 220mm и пет отвора за уводнице Ø32mm."

У случају уградње ормана мерног места на слободностојећем армирано-бетонском постољу које ће се поставити на регулационој линији грађевинске парцеле објекта, потребно је да инвеститор објекта претходно обезбеди следећи слободан простор:

- за орман мерног места са једним бројилом (тип: ПОММ-1): "На погодном месту на парцели инвеститора, а непосредно уз регулациону линију предметне парцеле према улици, обезбедити слободан простор ширине 430mm и дубине по фронту 235mm за уградњу слободностојећег армирано-бетонског постоља (САБП-300) на који ће се поставити орман мерног места (ОММ), типа ПОММ-1."
- за орман мерног места са два бројила (тип: ПОММ-2/Х-бројило једно поред другог и ПОММ-2/В-бројило једно изнад другог): "На погодном месту на парцели инвеститора, а непосредно уз регулациону линију предметне парцеле према улици, обезбедити слободан простор ширине 700mm и дубине по фронту 235mm за уградњу слободностојећег армирано-бетонског постоља (САБП-600) на који ће се поставити орман мерног места (ОММ), типа ПОММ-2/Х."
- за орман мерног места са четири бројила (тип: ПОММ-4): "На погодном месту на парцели инвеститора, а непосредно уз регулациону линију предметне парцеле према улици, обезбедити слободан простор ширине 700mm и дубине по фронту 235mm за уградњу слободностојећег армирано-бетонског постоља (САБП-600) на који ће се поставити орман мерног места (ОММ), типа ПОММ-4."

У случају уградње ормана мерног места у зидану ограду која окружује улични део грађевинске парцеле објекта и која је изграђена на регулационој линији парцеле, потребно је да инвеститор објекта претходно обезбеди следећи слободан простор у огради:

- за орман мерног места са једним бројилом (тип: ПОММ-1): "За смештај ормана мерног места, у зиданој огради на висини 1,0m од коте терена, инвеститор је у обавези да обезбеди слободан простор следећих димензија: ширине 430mm, висине 760mm и дубине 220mm као и два отвора за уводнице Ø32mm од поменутог отвора до земље."
- за орман мерног места са два бројила (тип: ПОММ-2/Х-бројило једно поред другог и ПОММ-2/В-бројило једно изнад другог): "За смештај ормана мерног места (типа ПОММ-2/Х), у зиданој огради на висини 1,0m од коте терена, инвеститор је у обавези да обезбеди слободан простор следећих димензија:

ширине 700mm, висине 750mm и дубине 220mm као и три отвора за уводнице Ø32mm од поменутог отвора до земље." или "За смештај ормана мерног места (типа ПОММ-2/В), у зиданој огради на висини 1,0m од коте терена, инвеститор је у обавези да обезбеди слободан простор следећих димензија: ширине 430mm, висине 1090mm и дубине 220mm као и три отвора за уводнице Ø32mm од поменутог отвора до земље."

- за орман мерног места са четири бројила (тип: ПОММ-4): "За смештај ормана мерног места, у зиданој огради на висини 1,0m од коте терена, инвеститор је у обавези да обезбеди слободан простор следећих димензија: ширине 700mm, висине 1090mm и дубине 220mm као и пет отвора за уводнице Ø32mm од поменутог отвора до земље."

Појединачне објекте (са максималном једновременом снагом до 43,5 kW), прикључивати на постојећу подземну нисконапонску мрежу, уколико постоји изграђена мрежа довољног капацитета или на новоизграђену подземну нисконапонску мрежу.

Појединачне пословне објекте (са максималном једновременом снагом до 100 kW), прикључивати на дистрибутивни електроенергетски систем изградњом подземног нисконапонског вода из трафостанице (директан нисконапонски извод).

За потребе прикључења појединачних пословних објеката, веће максималне једновремене снаге, потребно је обезбедити слободне површине одговарајућих димензија за изградњу трансформаторске станице 10(20)/0,4 kV/kV. Трансформаторску станицу, по правилу, лоцирати на површинама (или у оквиру објеката инвеститора) што ближе центрима потрошње. Такве трансформаторске станице планирати за потребе једног купаца електричне енергије (трансформаторска станица у власништву трећег лица).

Уколико је тражена максимална једновремена снага за више локацијски блиских или суседних објеката снаге до 150 kW, за прикључење таквих купаца електричне енергије обезбедити јавне површине одговарајућих димензија за изградњу потребног броја монтажно-бетонских трансформаторских станица (трансформаторска станица у власништву електродистрибуције). Потребан број трансформаторских станица ће, пре свега, зависити од броја купаца електричне енергије и њихове тражене максималне једновремене снаге, карактеристика и центара потрошње, планираног размештаја таквих купаца у простору и сл.

Орман мерног места, за појединачне објекте са максималном једновременом снагом до 43,5 kW, је потребно поставити на горе описан начин. Димензије ормана мерног места, такође остају исте. У изузетним случајевима, орман мерног места може бити уграђен у оквиру објекта.

Орман мерног места, за појединачне пословне објекте са максималном једновременом снагом до 100 kW, ће бити полиестерски орман мерног места за полуиндиректно мерење (ПОММ). Уградњу полиестерског ормана мерног места ће, у овим случајевима пратити уградња и одговарајуће кабловске прикључне кутије (КПК). Орман мерног места је могуће уградити на слободностојеће армирано-бетонско постоље или на спољашњу фасаду објекта. Орман мерног места је, по потребним димензијама, идентичан типском орману мерног места (тип ПОММ-4).

Орман мерног места неће бити постављан у небрањеној зони реке Тисе и канала ДТД.

3.4.4. Термоенергетска инфраструктура

Гасни прикључак

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

Гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу). Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Кућни-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића мин. 1,0m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) мин. 1,0m, мерено по хоризонтали.

Гасна котларница

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90). Вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима и одводне вентилационе решетке на наспрамном зиду котларнице. Одвод продуката сагоревања вршити преко димњака са димњачком цеви. Код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације. Котао поставити на армирано-бетонско постоље.

3.4.5. Телекомуникациона инфраструктура

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

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника, или до објекта на јавној површини. Димензије новопроектваног окна треба да буду 1,5mх2,0mх1,9m.

3.5. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Озелењавање је важно са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Зелене површине у склопу парцеле (предврт, врт...) обезбеђују мир, хигијенске услове без буке и прашине и стварају могућност активног одмора.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибала према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Процент озелењености парцела свих намена у обухвату Плана треба да буде најмање 30%, док код спортко-рекреативних комплекса треба да чини 40-50% од укупне површине.

Општа правила за озелењавање у обухвату Плана су:

- Успоставити просторну дистрибуцију и организацију свих категорија зеленила, дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености појединих категорија зеленила у комплексима основних намена и зонама;
- Обавезна израда главних пројеката озелењавања за појединачне комплексе, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина садњом дрвећа на минималној удаљености од:
 - водовода 1,5 m
 - канализације 1,5 m
 - електрокабла 2,5 m
 - ТТ мреже 1,0 m
 - гасовода 2,0 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05), а уз водотоке Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10);
- У зонама заштите инфраструктурних коридора и уз каналску мрежу придржавати се услова о садњи зеленила у складу са важећом регулативом.

ГРАФИЧКИ ДЕО