

PLAN DETALJNE REGULACIJE STANOVANJE SA POSLOVANJEM U BEČEJU - deo celine 5 -

	ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÓSÁG KÖZVÁLLALAT
JP	 DIREKCIJA ZA IZGRADNJU BEČEJ



SADRŽAJ

UVOD	1
POLAZNE OSNOVE PLANA	2
1.0. IZVOD IZ KONCEPTA PLANA	2
2.0. GRAFIČKI PRIKAZI KONCEPTA PLANA	3
PLANSKI DEO.....	8
I PRAVILA UREĐENJA	8
1.0. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	8
1.1. Obuhvat plana.....	8
1.2. Opis granice plana	8
2.0. PODELA PROSTORA NA POSEBNE CELINE I ZONE	8
3.0. NAMENA ZEMLJIŠTA.....	9
4.0. REGULACIJA I NIVELACIJA.....	10
5.0. PRAVILA PARCELACIJE	11
6.0. TRASE, KORIDORI I KAPACITETI ZA SAOBRAĆAJNU, ENERGETSKU I DRUGU INFRASTRUKTURU	13
7.0. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA.....	21
8.0. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA I AMBIJENTALNIH VREDNOSTI.....	23
9.0. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE	23
10.0. USLOVI I MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA	24
11.0. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI	25
12.0. LOKACIJE ZA KOJE JE PREDVIĐENA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA	26
13.0. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM	26
II PRAVILA GRAĐENJA.....	27
1.0. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA DO 50 st/ha.....	27
2.0. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SA POSLOVANJEM DO 50 st/ha	31
3.0. ELEMENTI PRAVILA GRAĐENJA KOJI SU ZAJEDNIČKI ZA CELOKUPNI PROSTOR OBUHVAĆEN PLANOM	36
4.0. PRAVILA ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	41
III GRAFIČKI DEO	45
1. Postojeća funkcionalna organizacija u obuhvatu plana sa pretežnom namenom i komunalnom infrastrukturom R=1:1000	
2. Granica plana i predlog određivanja površina javne namene R=1:2500	
3. Planirana namena površina sa podelom na karakteristične celine i zone R=1:1000	
4. Plan saobraćaja, atmosferske kanalizacije, regulacije i nivelacije R=1:1000 sa prilogom Poprečni profili saobraćajnica	
5. Plan regulacije i građenja sa uslovima za formiranje parcela javne namene R=1:1000	
6. Plan mreže komunalne infrastrukture i javnog zelenila R=1:1000	
7. Prikaz površina javne namene za koje je potrebno izvršiti eksproprijaciju R=1:2500	

UVOD

Plan detaljne regulacije za deo prostorne celine 5 izrađuje se u skladu sa Generalnim planom naselja Bečej (Službeni list opštine Bečej, 10/2009), a na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije “Stanovanje sa poslovanjem u Bečeju – deo prostorne celine 5” (Službeni list opštine Bečej, broj 13/2009) i Koncepta Plana detaljne regulacije za stanovanje sa poslovanjem – deo prostorne celine 5.

Plan se izrađuje u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS, 72/2009 i 81/2009–ispravka) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (Službeni glasnik RS, 31/2010 i 69/2010) .

POLAZNE OSNOVE PLANA

1.0. IZVOD IZ KONCEPTA PLANA

Prostor obuhvaćen Planom nalazi se u južnom delu naselja na prelazu između stambenog dela naselja i industrijske zone u Bečeju, iz čega je i proistekla dvojna namena predmetnog prostora: Zona porodičnog stanovanja do 50 st/ha i Zona porodičnog stanovanja sa poslovanjem – obodne zone – do 50 st/ha. Takođe je i postojeća parcelacija uticala na dvojaku namenu: delom nasleđena urbana matrica stambenog dela – porodično stanovanje, i nekadašnji obod naselja sa velikim parcelama – stanovanje sa poslovanjem.

Dva su osnovna cilja uređenja prostora obuhvaćenog Planom:

- Prvi je da se već izgrađenom prostoru porodičnog stanovanja obezbedi neophodna saobraćajna i komunalna infrastruktura, i
- Drugi, da se slobodne površine u obuhvatu plana artikulišu u opremljeno građevinsko zemljište sa definisanim urbanističkim parametrima za parcelaciju i preparcelaciju i buduću izgradnju objekata.

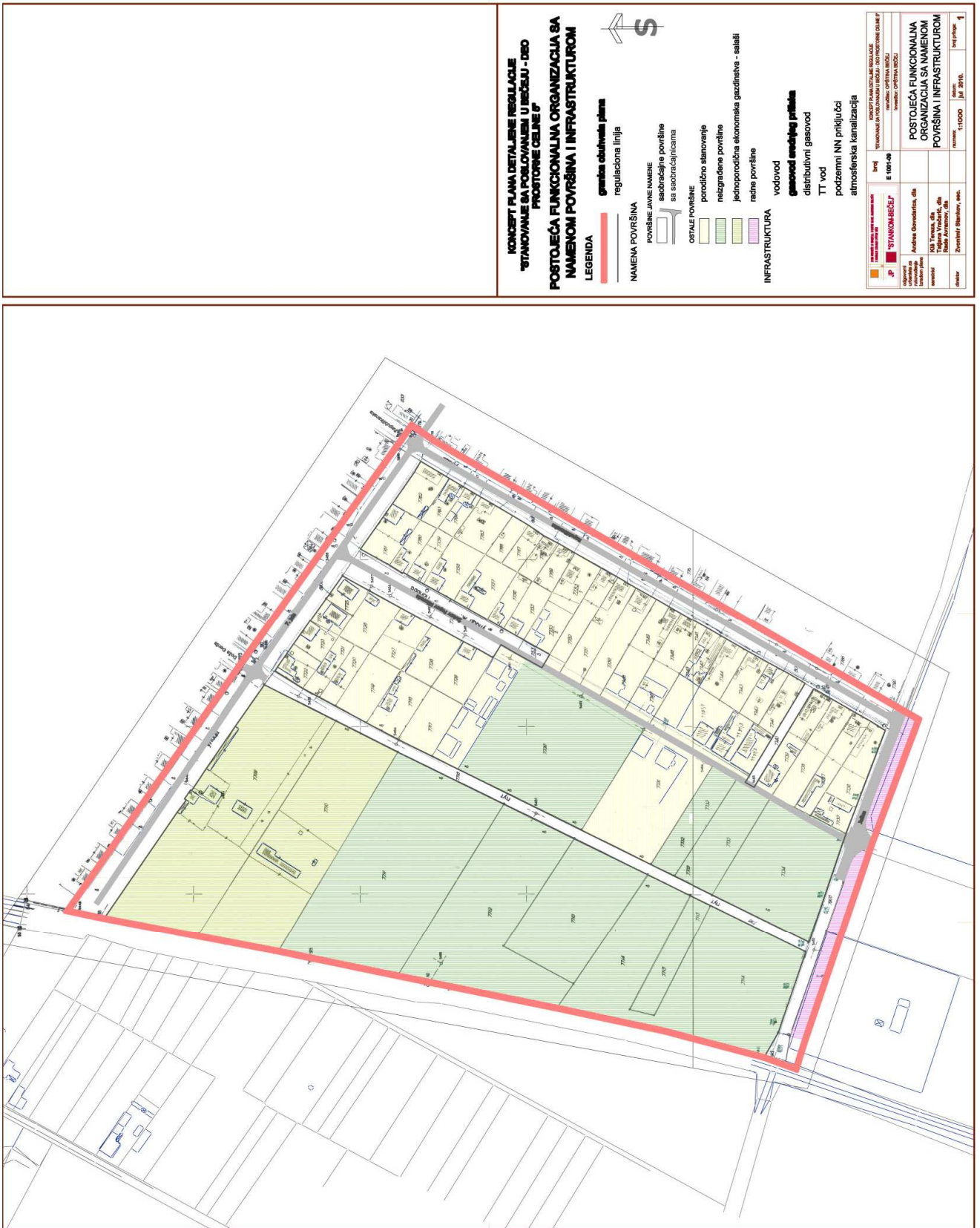
Osnovni programski elementi proistekli su iz smernica GP naselja Bečej, karakteristika postojećeg prostora u obuhvatu Plana i podataka i uslova pribavljenih od nadležnih organa i organizacija.

GP naselja Bečej za prostor obuhvaćen planom predviđa dve pretežne namene: porodično stanovanje do 50 st/ha i porodično stanovanje sa poslovanjem – obodne zone – do 50 st/ha. Za zonu porodičnog stanovanja maksimalna zauzetost parcele iznosi 50%, maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 0,6, maksimalna spratnost P+1+Pk i minimalna širina uličnog fronta 9,5m; a za zonu porodičnog stanovanja sa poslovanjem maksimalna zauzetost parcele iznosi 50%, maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,0, maksimalna spratnost P+1+Pk i minimalna širina uličnog fronta 19,0m. Za saobraćajnu infrastrukturu su preuzeti programski elementi ranga saobraćajnica sa propisanim merama iz GP naselja Bečej. Za vodnu infrastrukturu programski elementi su osim Generalnim planom, definisani i idejnim projektima vodovoda, fekalne i atmosfere kanalizacije izrađenim za potrebe područja celog naselja Bečej.

KONCEPT PLANA DETALJNE REGULACIJE "STANOVANJE SA POSLOVANJEM U BEČEJU - DEO PROSTORNE CELINE 5" IZVOD IZ GP NASELJA BEČEJ



<p>JP "STANKOM-BEČEJ"</p>	<p>broj E 1001-09</p>	<p style="text-align: center;">KONCEPT PLANA DETALJNE REGULACIJE "STANOVANJE SA POSLOVANJEM U BEČEJU - DEO PROSTORNE CELINE 5"</p> <p style="text-align: center;">naručilac: OPŠTINA BEČEJ</p> <p style="text-align: center;">izradio: OPŠTINA BEČEJ</p>
<p>odgovorni urbanista za rukovodjenje izradom plana</p> <p>saradnici</p> <p>direktor</p>	<p>Andrea Govedarica, dia</p> <p>Kla Tereza, dia Tatjana Vračarić, dia Rade Avramov, dia</p> <p>Zvonimir Stankov, eec.</p>	<p>IZVOD IZ GP NASELJA BEČEJ</p> <p style="text-align: right;">dat, m jul 2010.</p>



PLANSKI DEO

I PRAVILA UREĐENJA

1.0. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

1.1. Obuhvat plana

Planom je obuhvaćen prostor između stanovanja i industrije omeđen ulicama 7. Jula, Republikanskom, Južnom i prugom Novi Sad – Senta, u okviru građevinskog područja naselja Bečej.

1.2. Opis granice plana

Početna tačka granice Plana je tromeđa parcela 7685, 26175 i 7708. Granica se od te tačke proteže severoistočnom granicom parcele 7708 do parcele 6656 i nastavlja dalje njenom severoistočnom granicom do parcele 8081. Granica preseca parcelu 8081 do tačke tromeđe parcela 8081, 6338 i 6339. Od te tačke granica se proteže jugoistočnom granicom parcele 8081 do parcele 7906, preseca parcelu 7906 u pravcu jugoistočne granice parcele 8081 i u istom pravcu produžava do tačke koja je od južne granice parcele 7906 udaljena 8,4m. Od te tačke granica se pruža paralelno sa južnom granicom parcele 7906 na odstojanju od 8,0m presecajući parcele 7913/1, 7928, 7910/1 i 7907 do parcele pruge 26175 (to je regulaciona linija koja je preuzeta iz PDR Industrijske zone, Službeni list opštine Bečej broj 1/2011) i ide njenom istočnom granicom do tačke preloma parcele 26175 sa parcelom 7907, seče parcelu 26175 do tačke preloma parcele 26175 sa parcelom 7714 i nastavlja dalje istočnom granicom parcele 26175 do početne tačke.

Površina obuhvaćena planom je 10,85ha.

2.0. PODELA PROSTORA NA POSEBNE CELINE I ZONE

Prostor obuhvaćen planom koncipiran je u četiri celine formirane planiranom saobraćajnom mrežom.

U okviru celina 1 i 2 izgrađeni su porodični stambeni objekti, u malom obimu celine 2 je neizgrađeno građevinsko zemljište koje se ovim planom takođe namenjuje porodičnom stanovanju.

U okviru celine 3, u njenom severnom delu, izgrađeni su porodični stambeni objekti. Na većem delu celine 3 je neizgrađeno građevinsko zemljište koje se ovim planom namenjuje porodičnom stanovanju i na samom jugu celine porodičnom stanovanju sa poslovanjem.

U okviru celine 4, u severnom delu, izgrađena su ekonomska gazdinstva – salaši – zaostala namena od vremena kada je prostor pripadao vangrađevinskom reonu. Ostali deo celine 4 je neizgrađeno građevinsko zemljište i ovim planom prostor celine 4 namenjuje se porodičnom stanovanju sa poslovanjem.

U okviru celina 2 i 3 indentifikovani su objekti porodičnog stanovanja izgrađeni bez građevinske/upotrebne dozvole koji će se uklopiti u planirane namene i parametre plana.

U ove četiri prostorne celine razlikuju se dve zone namene: Porodično stanovanje i Porodično stanovanje sa poslovanjem.

3.0. NAMENA ZEMLJIŠTA

U okviru obuhvata plana nema objekata javne namene niti su predviđeni ovim planom. Površine javne namene planirane su za koridore saobraćajnica i linijske infrastrukturne objekte.

Od celih i delova postojećih parcela obrazovaće se parcele za površine javne namene – ulice, prema grafičkom prilogu “ Plan regulacije i građenja sa uslovima formiranja parcela javne namene“ u R=1:1000, i to:

- cele parcele broj 7716, 7708, 6656, 7740, 7754 i 7753/3 KO Bečej
- delovi parcela broj 26175, 8081, 7709, 7710, 7711, 7712, 7713, 7714, 7715, 7906, 7734, 7733, 7732, 7731/1, 7730, 7717, 7718, 7719, 7720, 7721, 7752, 7751, 7750, 7748, 7747, 7739, 7738, 7737, 7736, 7735, 7907, 7910/1, 7928 i 7913/1 KO Bečej.

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu “Plan regulacije i građenja sa uslovima formiranja parcela javne namene“ u R=1:1000, važi grafički prikaz.

Ostale površine planirane su za sadržaje porodičnog stanovanja i porodičnog stanovanja sa poslovanjem.

3.1. Bilans površina

Bilans planiranih površina u obuhvatu plana iskazan je u tabeli kroz osnovnu namenu površina:

Namena površina	Površina u ha	%
Površine javne namene	3,52	32,44
Zona uličnih koridora i infrastrukturnih sadržaja	3,52	
Površine ostale namene	7,33	67,56
Zona porodičnog stanovanja do 50st/ha	3,79	
Zona porodičnog stanovanja sa poslovanjem do 50st/ha	3,54	
Ukupna površina u obuhvatu plana	10,85	100

4.0. REGULACIJA I NIVELACIJA

Prostor obuhvaćen planom nalazi se na nadmorskoj visini od 79,0 do 82,0m. Nivelacije postojećih kolovoza se zadržavaju. Teren je u visinskom pogledu uređen tako da nisu planirana znatna nasipanja. Planirane kote trotoara više su od nivelete saobraćajnica, odnosno usklađuju se sa niveletom postojećih saobraćajnica, a računaju se sa poprečnim padom od 2%.

Na grafičkom prikazu “Plan saobraćaja, atmosfere kanalizacije, nivelacije i regulacije” u R=1:1000 dati su elementi: kota preloma nivelete osovine saobraćajnica, interpolovane kote i nagibi niveleta.

Ovim planom su definisane regulacione linije površina javne namene. One su definisane postojećim međnim tačkama i analitičkim elementima na grafičkom prilogu “Plan regulacije i građenja sa uslovima formiranja parcela javne namene” u R=1:1000.

Kod sprovođenja regulacionih linija nedostatak adekvatnih geodetskih podloga se prevazilazi obaveznom izradom projekta parcelacije i preparcelacije čiji je sastavni deo projekat geodetskog obeležavanja.

5.0. PRAVILA PARCELACIJE

Građevinska parcela namenjena za izgradnju, nezavisno od namene, mora da ima oblik paralelograma ili trapeza.

Svaka parcela mora biti naslonjena na javnu površinu – ulicu sa koje je obezbeđen pristup.

Uslovi u pogledu veličine i širine parcele u zoni porodičnog stanovanja do 50 st/ha utvrđeni su u sledećoj tabeli:

Vrsta objekta	Namena objekta	Minimalna veličina parcele m ²	Minimalana širina parcele m
slobodnostojeći objekti	– porodični stambeni objekat	400	12
	– porodični stambeni sa maksimum tri stana	600	12
	– stambeno–poslovni	600	15
	– poslovni	600	12
	– stambeni poljoprivrednog tipa	600	15
u neprekinutom nizu	– porodični stambeni objekat	300	9.5
	– porodični stambeni sa maksimum tri stana	400	12
	– stambeno–poslovni	400	9.5
	– poslovni	400	12
u prekinutom nizu	– porodični stambeni objekat	300	9.5
	– porodični stambeni sa maksimum tri stana	400	12
	– stambeno–poslovni	300	12
	– poslovni	300	9.5
	– stambeni poljoprivrednog tipa	600	15
poluatrijumski	– porodični stambeni objekat	300	9.5
	– porodični stambeni sa maksimum tri stana	400	15
	– stambeni poljoprivrednog tipa	600	15

Uslovi u pogledu veličine i širine parcele u zoni porodičnog stanovanja sa poslovanjem – obodne zone – do 50 st/ha utvrđeni su u sledećoj tabeli:

Vrsta objekta	Namena objekta	Minimalna veličina parcele m ²	Minimalana širina parcele m
slobodnostojeći objekti	– porodični stambeni objekat	600	19
	– porodični stambeni sa maksimum tri stana	800	
	– stambeno–poslovni	800	
	– poslovni	800	
	– proizvodni	1000	
u neprekinutom nizu	– porodični stambeni objekat	600	19
	– porodični stambeni sa maksimum tri stana	800	
	– stambeno–poslovni	600	
	– poslovni	600	
	– proizvodni	600	
u prekinutom nizu	– porodični stambeni objekat	600	19
	– porodični stambeni sa maksimum tri stana	800	
	– stambeno–poslovni	800	
	– poslovni	800	
	– proizvodni	800	
poluatrijumski	– stambeni poljoprivrednog tipa	1000	19
	– porodični stambeni objekat	600	
	– porodični stambeni sa maksimum tri stana	600	
	– stambeni poljoprivrednog tipa	1000	

Obrazovanje parcela namenjenih stanovanju, poslovanju i stanovanju sa poslovanjem vršiće se na osnovu projekata parcelacije i preparcelacije.

Obrazovanje nove parcele javne namene vršiće se na osnovu projekta preparcelacije izrađenog za potrebe eksproprijacije, u skladu sa uslovima iz ovog urbanističkog plana. Uz zahtev za sprovođenje preparcelacije podnosi se projekat preparcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma i rešenje kojim je utvrđen javni interes za eksproprijaciju. Parcelacija i preparcelacija se može vršiti i etapno, putem parcelacije pojedinačnih parcela, u zavisnosti od finansijskih mogućnosti Opštine, kao i u skladu sa potrebama za izgradnjom objekata na parcelama budućih poslovno–proizvodnih kompleksa, gde će se parcelacija vršiti radi utvrđivanja granica parcela koje će nakon eksproprijacije postati regulacione linije. U tom slučaju, parcele koje će kasnije postati površine javne namene, neće se obrazovati kao građevinske parcele, pa i ne moraju zadovoljavati uslove za obrazovanje istih, i mogu ostati u vlasništvu privatnih lica do eksproprijacije. One će se kao takve tretirati kao planirane površine javne namene i neće predstavljati smetnju za uređenje i izgradnju objekata planiranih namena.

6.0. TRASE, KORIDORI I KAPACITETI ZA SAOBRAĆAJNU, ENERGETSKU I DRUGU INFRASTRUKTURU

6.1. Plan saobraćajne infrastrukture

U okviru obuhvata Plana postojeća širina pojasa regulacije zadržava se u ulici 7. jula i Republikanskoj u rangu ostalih naseljskih saobraćajnica sa postojećom širinom kolovoza. Planom su predviđene sledeće saobraćajnice:

6.1.1. Glavna naseljska saobraćajnica pored pruge preuzeta iz GP naselja Bečej

- planirana širina pojasa regulacije iznosi 18,0m,
- kolovoz širine 7,0 (2x3,5)m,
- računaska brzina $V_{rac}=50\text{km/h}$,
- nosivost kolovoza za srednje teški saobraćaj,
- jednostrani nagib kolovoza,
- ukrštanje sa kategorisanom putnom mrežom: površinske (signalisane) raskrsnice
- parkiranje u okviru koridora: dozvoljeno
- biciklistička staza min. 1,6m

6.1.2. Sabirna naseljska saobraćajnica – proširenje širine pojasa regulacije Ulice Južne

- planirana širina pojasa regulacije na 24,0m,
- kolovoz širine 6,0 (2x3,0)m,
- računaska brzina $V_{rac}=50\text{km/h}$,
- nosivost kolovoza za srednje teški saobraćaj,
- jednostrani nagib kolovoza,
- ukrštanje sa naseljskom mrežom: površinske (signalisane) raskrsnice
- parkiranje u okviru koridora: dozvoljeno
- biciklistička staza min. 1,6m

6.1.3. Saobraćajnica na mestu parcele puta 7716 u produžetku Ulice Doža Đerđa u rangu ostalih saobraćajnica:

- planirana širina pojasa regulacije 18,0m;
- kolovoz širine 6,0 (2x3,0)m,
- nosivost kolovoza za laki saobraćaj,
- jednostrani nagib kolovoza,
- ukrštanje sa naseljskom mrežom: površinske (signalisane) raskrsnice
- parkiranje u okviru koridora: dozvoljeno

6.1.4. U Ulici Živkov Popov Milorada u rangu ostalih saobraćajnica:

- u severnom delu ulice zadržava se postojeća regulacija, dok se u produžetku planira sa širinom pojasa regulacije od 11,0m do 14,0m (uvažavajući izgrađene objekte porodičnog stanovanja),
- kolovoz postojeće širine, moguće proširenje na 5,0m (2x2,5m)
- nosivost kolovoza za laki saobraćaj,
- jednostrani nagib kolovoza,
- ukrštanje sa naseljskom mrežom: površinske (signalisane) raskrsnice
- parkiranje u okviru koridora: nije dozvoljeno

U svim ulicama planiraju se dvostrano pešačke staze, minimalne širine trotoara 1,8m, osim u koridoru glavne naseljske saobraćajnice pored pruge.

Prostor se sa zapadne strane graniči sa železničkom prugom. Planom je definisan koridor u kome nije dozvoljena gradnja u širini od 25m u skladu sa Zakonom o železnici (Sl. glasnik RS, br. 18/2005) i uslovima JP Železnice Srbije izdatim za potrebe izrade ovog plana.

6.2. Plan vodoprivredne infrastrukture

Vodosnabdevanje

Snabdevanje vodom vršiće se preko postojećeg vodovodnog sistema, sa planiranim proširenjem i odgovarajućim profilima koji će zadovoljiti i protivpožarne potrebe (prečnici cevovoda min. 100mm).

Primarna vodovodna mreža profila 400mm postoji južno od prostora ovog PDR, u ulici Industrijskoj i istočno u ulici Petefi Šandora, profila 300mm.

Sekundarna vodovodna mreža profila 100–150mm postoji severno od prostora ovog PDR, u ulici Pionirskoj.

U okviru prostora ovog Plana postoji sekundarna vodovodna mreža profila 160mm u ulici Južnoj (deonica između ulica Znanstvene i Novosadske) i distributivni vodovod prečnika 63mm u ulicama Republikanskoj i Živkov Popov Milorada.

U novoformiranim i postojećim ulicama planira se nova sekundarna mreža sa prečnikom cevi preko 100mm, koja treba da obezbeđuje sanitarne i PP potrebe korisnika prostora.

Planirana sekundarna vodovodna mreža povezaće se na postojeću primarnu mrežu u susednim ulicama.

Ukoliko je opredeljenje da se snabdevanje vodom u proizvodnim pogonima reši na drugi način, neophodno je, uz saglasnost nadležnog javnog preduzeća,

obezbediti snabdevanje iz drugih resursa (površinske vode, podzemne vode iz slojeva koji nisu namenjeni javnom vodosnabdevanju).

Položaj postojeće i planirane vodovodne mreže dat je na grafičkom prikazu "Plan mreže komunalne infrastrukture" u R 1:1000.

Odvođenje otpadnih voda

Prostor ovog Plana nije pokriven kanalizacionom mrežom, a novoplanirano rešenje treba da se uključi u postojeći glavni kolektor u susednom bloku, formiranjem nove gravitacione kanalizacione mreže, ili formiranjem odgovarajuće mreže kanalizacije, kao što su kanalizacija pod pritiskom ili vakumska kanalizacija.

Mreža je planirana do svih objekata i korisnika prostora, a trasa kanalizacionih vodova se planira duž postojećih i novoplaniranih (proširenih) javnih koridora koristeći raspoložive prostore i padove terena.

Odvođenje otpadnih voda predviđa se preko planirane kanalizacione mreže separatnog tipa.

Postoji izgrađena kanalizacija otpadnih voda u ulici Južnoj sa kotom dna cevi 79,92m, na uglu sa ulicom Zanatskom, koja je preko ulice Južne orijentisana prema ulici Novosadskoj.

Postoji mogućnost priključenja na kanalizaciju otpadnih voda na uglu ulice Novosadske i 7. jula. Kota dna cevi je 77, 8m.

U novoformiranim ulicama na prostoru Plana planira se nova sabirna kanalizaciona mreža, koja se dimenzioniše prema potrebama budućih korisnika, sa prečnikom cevovoda min. 250mm, a sistem se formira sa orijentacijom prema novom kolekturu višeg reda u ulici 7.jula, koji se priključuje na industrijski kolektor u Novosadskoj ulici (kota dna cevi je 77, 8m).

Kao prelazno rešenje može se formirati potisna kanalizacija sa priključkom u postojeću kanalizaciju, u ulici Zanatskoj, sa kotom dna cevi 79,92m.

Postojeća i planirana kanalizaciona mreža date su u grafičkom prikazu "Plan mreže komunalne infrastrukture" u R 1:1000.

Priključenje industrijskih i drugih objekata na javnu kanalizaciju dozvolice se ukoliko su ugrađeni odgovarajući uređaji za primarno prečišćavanje koji obezbeđuju propisani kvalitet vode i instrumenti za merenje količine upuštenih otpadnih voda, saglasno Odluci o javnoj kanalizaciji otpadnih voda (Službeni list opštine Bečej, broj 8/2010) i Pravilniku o kvalitetu otpadnih voda koje se mogu upuštati u javnu kanalizaciju.

Odvođenje atmosferskih voda

Atmosferskom kanalizacijom treba omogućiti odvođenje atmosferskih voda sa saobraćajnica, krovova i ostalih površina do recipijenata.

Razvoj atmosferske kanalizacije ima zadatak da zaštiti izgrađene površine unutar zone stanovanja i poslovanja od plavljenja atmosferskim vodama. Kišnu kanalizaciju koncipirati za merodavne uslove (vremenski presek, urbanizovanost prostora, računski kiša itd.), a etapno realizovati tako da se izgrađeni deo racionalno uklapa u buduće rešenje.

Prostor ovog PDR-a nije pokriven atmosferskom kanalizacionom mrežom, a novoplanirano rešenje treba da se uključi u postojeći glavni kolektor u susednom bloku, formiranjem nove gravitacione kanalizacione mreže separatnog tipa.

Mreža je planirana do svih objekata i korisnika prostora, a trasa kanalizacionih vodova se planira duž postojećih i novoplaniranih (proširenih) javnih koridora koristeći raspoložive prostore i padove terena.

Postoji izgrađena kanalizacija atmosferskih voda u ulici Novosadskoj. Kota dna cevi je oko 78,8m. Ova kanalizacija, koja je uključena u Kanal DTD preko zemljišta ostale namene, je ograničenog kapaciteta, sa aspekta propusne moći i sa aspekta visine dna cevi.

U novoformiranim ulicama na prostoru Plana planira se nova sabirna kanalizaciona mreža, koja se dimenzioniše, sa prečnikom cevovoda min. 300mm, a sistem se formira sa orijentacijom prema kolektoru višeg reda u ulici Novosadskoj (kota dna cevi je 78, 8m) i koji je priključuje na Kanal DTD.

Površine koji se ne mogu uklopiti u visinu već izgrađenog kolektora u ulici Novosadskoj, usmeriti prema novom južnom slivu atmosferske kanalizacije koji će se formirati za Industrijsku zonu (Prostorna celina 1).

Postojeća i planirana kanalizaciona mreža date su grafičkom prikazu "Plan mreže komunalne infrastrukture" u R 1:1000.

Opšti uslovi za razvoj atmosferske kanalizacije su sledeći:

- U kanalizaciju atmosferskih voda mogu se uključiti isključivo atmosferske vode i podzemne vode.
- Kod izbora materijala za kanalizacione cevi i šahtove, mora se uzeti u obzir agresivnost podzemne vode, sastav tla u kome se postavlja i dinamičko opterećenje iznad kanalizacije.
- Izbor materijala od kojih su sačinjene cevi za atmosfersku kanalizaciju prepušta se projektantu i investitoru.
- Trasa atmosferske kanalizacije mora biti izvedena sa takvim padovima, koji obezbeđuju jednaku brzinu kretanja atmosferske vode.

- Profil cevi određuje projektant a prečnik cevi ne može da bude manji od $\phi 300$ mm za betonske cevi, a $\phi 200$ mm za PVC i PE.
- Na kraju trase atmosferske kanalizacije, pre upuštanja u kolektor višeg reda, izgrađuje se taložnik za mulj.
- Šahtove i poklopce šahtova, potrebno je prilagoditi zahtevima površinskog opterećenja i funkcionalnog sakupljanja atmosferskih i površinskih voda.

Za atmosferske vode sa zauljenih i zaprljanih površina (benzinska pumpa i sl.) pre uliva u kanalizacionu mrežu predvideti odgovarajući predtretman (separator ulja, taložnik). Sadržaj ulja u tretiranoj vodi ne sme biti veći od 0.5 mg/l, a suspendovanih materijala od 35 mg/l.

Podzemne vode

U prostoru ovog PDR-a se ne mere podzemne vode, a najbliži piezometar je udaljen 300m (pijezometr br. 14 na u kojem se merenje vrši od 1967. god. svakog meseca). Svi potrebni podaci: merodavni nivoi podzemnih voda, maksimalni i minimalni nivo podzemnih voda kao i pravac pada vodnog ogledala prosečnog nivoa podzemnih voda, mogu da se dobiju u tehničkoj službi Preduzeća VDP „Srednja Bačka“ Bečej.

6.3. Plan elektroenergetske infrastrukture

Snabdevanje električnom energijom

Postojeća elektroenergetska mreža zadovoljava potrebe sadašnjih korisnika. U ulicama 7. jula, Republikanskoj, Živkov Popov Milorada i Južnoj izgrađena je vazдушna niskonaponska mreža sa javnom rasvetom. U Zanatskoj ulici postoji podzemna VN i NN mreža i javna rasveta. U produžetku ulice Doža Đerđa (parcela 7716) postoje obostrano 10kV i 20kV dalekovodi koje je neophodno kablirati u okviru budućeg koridora ulice.

U okviru regulacionih linija novoplaniranih ulica planom su obezbeđeni koridori za nadzemnu niskonaponsku mrežu (produženje postojeće mreže) za zonu porodičnog stanovanja. Ukoliko se produženjem postojeće nadzemne niskonaponske mreže ne budu pokrile narasle potrebe za električnom energijom stambenih jedinica i poslovnih prostora izgradiće se nova distributivna trafostanica (tipska MBTS 6,3 x 5,8m) za koju je planom predviđena lokacija na parceli koja je na uglu ulica Doža Đerđa i 7. Jula. Planom su određeni koridori za izgradnju podzemne srednjenaponske mreže za povezivanje nove trafostanice sa postojećim trafostanicama na uglu ulica Prvomajska i Doža Đerđa i postojećom trafostanicom na uglu ulica Pionirske i Novosadske. Za izgradnju radnog

kompleksa u okviru obuhvata plana, snabdevanje električnom energijom u zavisnosti od ukupne maksimalne jednovremene snage vršiće se izgradnjom trafostanice u okviru parcele investitora, uz regulacionu liniju.

Duž saobraćajnica i pešačkih staza planirana je mreža javne rasvete.

Snabdevanje gasom

Snabdevanje toplotnom energijom svih planiranih sadržaja biće iz gradskog gasovodnog distributivnog sistema.

Gasovodnom mrežom potrebno je obezbediti snabdevanje gasom svih potrošača na prostoru obuhvata plana.

Na prostoru ovog Plana izgrađena je distributivna mreža gasovoda niskog pritiska, sa mogućnošću priključenja postojećih parcela namenjenih stanovanju.

Distributivna gasna mreža dela prostorne celine 5 napaja se gasom sa četiri mesta: iz ulice Pionirske, Doža Đerđa, 7. jula i iz distributivne mreže Bloka 124.

Kvalitetno snabdevanje toplotnom energijom svih planiranih sadržaja izvršiće se proširenjem postojeće gasne mreže, a po potrebi, za potrošače proizvodnog karaktera planirano je polaganje industrijskih gasovoda srednjeg pritiska iz GMRS.

Planirano je polaganje distributivne gasovodne mreže u postojećim i novoplaniranim ulicama.

Gasovodnu mrežu sa pratećim objektima vezati u prsten, kako bi se obezbedilo kvalitetno snabdevanje svih potrošača i omogućile havarijske intervencije na gasovodnoj mreži bez prekidanja snabdevanja gasom ostalih potrošača.

6.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Planira se proširenje postojeće telekomunikacione infrastrukture u novoplaniranim ulicama. Korisnici sa ovog prostora biće povezani na centralu u ulici Danila Kiša. Planirana telekomunikaciona mreža postavlja se podzemno u PVC cevi prečnika 110 mm.

Na području plana nema planiranih i aktivnih baznih stanica mobilne telefonije, ali se one mogu postavljati prema uslovima iz GP naselja Bečej, kao i prema

preporuci Svetske zdravstvene organizacije i preporukama nadležnih službi za zaštitu životne sredine Pokrajinskog sekretarijata za zaštitu životne sredine i održivi razvoj.

6.5. Plan ozelenjavanja

U kontekstu realizacije Plana ozelenjavanja neophodno je pridržavati se sledećih pravila:

- Uspostaviti prostornu distribuciju i organizaciju svih kategorija zelenila, definisanih ovim Planom,
- Poštovati procenat zastupljenosti pojedinih kategorija zelenila u kompleksima osnovnih namena u zonama,
- U delovima plana koji se dalje ne razrađuju urbanističkim projektom, ozelenjavanje će se sprovoditi prema uslovima iz ovog Plana i ostalom tehničkom dokumentacijom u skladu sa Zakonom. Za ozelenjavanje je neophodna geodetska podloga sa snimljenom horizontalnom i vertikalnom predstavom terena i kompletnom infrastrukturuom. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturuom i tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina. Drveće saditi na min. udaljenosti od:
 - vodovoda 1,5 m
 - kanalizacije 1,5 m
 - elektrokabla 2,5 m
 - TT mreže 1,0 m
 - gasovoda 2,0 m

Odnos lišćara i četinara da bude 5:1, a sadnice I klase minimum 4–5 godina starosti.

- Pri formiranju zaštitnog i linijskog zelenila uz saobraćajnice rukovoditi se odredbama Zakona o javnim putevima ("Sl.glasnik RS" br. 101/2005 i 123/2007).

U cilju adekvatnije primene, navodi se uslov za svaku usvojenu kategoriju zelenila, predviđenu Planom.

Ulično zelenilo

Osnovna uloga ovih zelenih površina je da izoluje pešačke tokove i obodne zgrade od kolskog saobraćaja i stvori povoljne sanitarno–higijenske i mikroklimatske uslove i poveća estetsko–dekorativne kvalitete gradskog pejzaža. Od ukupne površine uličnog profila, oko 30% treba da je pod zelenilom.

U okviru uličnih profila treba formirati jednostrane i dvostrane drvorede ili zasade od šiblja u svim ulicama u kojima drvoredi nisu formirani i u kojima postoji dovoljna širina uličnog profila. Tako je u novoformiranoj ulici pored pruge i u novoformiranoj ulici u produžetku ulice Doža Đerđa moguće formirati jednoredni drvored sa zapadne strane, u ulici Živkov Popov Milorada u severnom delu se planira formiranje dvorednog drvoreda, a u južnom delu jednorednog sa zapadne strane ulice. U ulici Južnoj planirano je formiranje dvostrukog drvoreda sa južne strane ulice prema industrijskoj zoni i jednostrukog sa severne strane prema naselju. U ulici 7. Jula planira se dopunjavanje i obnavljanje postojećeg drvoreda obostrano, a u ulici Republikanskoj nema uslova.

U širim uličnim profilima moguće je formirati grupe sadnica lišćara i četinara sa spratom šiblja. Poželjno je da širina zelenog pojasa između kolovoza i trotoara bude između 2,5 – 3,5 m. Radi bezbednosti saobraćaja drveće treba saditi 2 m od ivice kolovoza, a šiblje 2 m od ivice zelene trake. Rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od 4,5 – 7 m što zavisi od izbora vrsta. Rastojanje između drvorednih sadnica je najmanje 5 m, a u zavisnosti od vrste kreće se od 5–15 m.

Kompozicioni principi ozelenjavanja ulica treba da omoguće maksimalne pogodnosti za kretanje saobraćaja i pešaka i zaštitu prostora u kom borave ljudi od buke i aerogađenja. Neophodno je stvarati i povoljnije uslove za sagledavanje pejzaža u toku kretanja.

Za svaku ulicu, u kojima ne postoje drvoredi, potrebno je izabrati po jednu vrstu drveća (lipa, divlji kesten, javor, sofora i dr.) i tako obezbediti individualnost ulice. Pri tome treba voditi računa o karakteru ulice, pravcu dominantnog vetra, kao i smeni fenoloških aspekata. Cvetnjake treba locirati samo na pojedinim delovima (kod pešačkih prelaza, na raskrsnicama). Pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da sem dekorativnih svojstava (fenološke osobine), sadnice budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove) i infrastrukturnim koridorima.

Pored biciklističkih staza, takođe, formirati linijsko zelenilo u skladu sa širinom zelene trake.

Položaj drvoreda dat je u okviru grafičkih priloga profila svake ulice pojedinačno.

Zelene površine u okviru porodičnog stanovanja i porodičnog stanovanja sa poslovanjem

Ova kategorija zelenila je važna sa sanitarno – higijenskog stanovišta, a pruža i intimnije povezivanje čoveka sa prirodom. Vrt oko kuće obezbeđuje mir, higijenske uslove stanovanja bez buke i prašine, stvara mogućnost aktivnog odmora.

U vrtu mogu da postoje sledeće funkcionalne zone: predvrt, prostor namenjen mirnom odmoru ili igri dece.

Kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno – arhitektonski elementi i mobilijar. Izbor biljnih vrsta i način njihovog kombinovanja treba da su u skladu sa okolnim pejzažom i opštim uslovima sredine (mora se uzeti u obzir i otpornost drveća i šiblja prema dimu i štetnim gasovima). Osnovu svakog vrta treba da čini dobro urađen i negovan travnjak. Na parcelama porodičnog stanovanja zastupljenost zelenila treba da je 30%, dok se na parcelama porodičnog stanovanja sa poslovanjem preporučuje ozelenjenost 40%, a minimum je 30%.

7.0. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA

Za prostor koji je obuhvaćen Planom nije donet srednjeročni program uređenja građevinskog zemljišta, te se plan izrađuje na osnovu strategije lokalne uprave kao priprema zemljišta za buduća ulaganja prema zahtevima zainteresovanih fizičkih i pravnih lica.

Potrebna sredstva za prioritete radove na uređivanju i izgradnji saobraćajnica i javne komunalne infrastrukture data su po cenama za oktobar 2010. godine:

Saobraćajna infrastruktura	Vrsta radova	m ²	Jedinična cena-din/m ²	Ukupno (dinara)
Glavna naseljska (7m)	izgradnja	3.010	6.500	19.565.000
Ostala (6m)	izgradnja	2.208	5.500	12.144.000
Sabirna (6m)	izgradnja	636	5.500	3.498.000
Pešačke staze-trotoari (1,8m)	izgradnja	2.500	3.000	7.500.000
Biciklističke staze (1,6m)	izgradnja	707	3.000	2.121.000
Pešački plato	izgradnja	300	3.000	900.000
Ukupno		9.361		45.728.000

Vodoprivredna infrastruktura	Vrsta radova	m¹	Jedinična cena-din/m¹	Ukupno (dinara)
Vodovod	izgradnja	448	4.500	2.016.000
Kanalizacija otpadnih voda	izgradnja	1.011	11.000	11.121.000
Atmosferska kanalizacija	izgradnja	904	10.500	9.492.000
Ukupno		2.363		22.629.000
Elektroenergetska infrastruktura	Vrsta radova	količina	Jedinična cena-din/jm	Ukupno (dinara)
MBTS 20/0,4 kV (komada)	izgradnja	2	5.600.000	11.200.000
20 kV vod (m)	izgradnja	356	5.000	1.780.000
Niskonaponska mreža (m)	izgradnja	945	3.000	2.835.000
Javna rasveta (m)	izgradnja	1.010	4.000	4.040.000
Ukupno				19.855.000
Termoenergetska infrastruktura	Vrsta radova	m¹	Jedinična cena-din/m¹	Ukupno (dinara)
Gasovod	izgradnja	709	3.500	2.481.500
Ukupno		709		2.481.500
Telekomunikaciona infrastruktura	Vrsta radova	m¹	Jedinična cena-din/m¹	Ukupno (dinara)
TT mreža	izgradnja	851	2.000	1.702.000
Ukupno		851		1.702.000
Zelene površine javne namene	Vrsta radova	m²	Jedinična cena-din/m²	Ukupno (dinara)
Ulično zelenilo i parkinzi	uređenje	9.000	1.000	9.000.000
Ukupno		9.000		9.000.000
Pribavljanje zemljišta	Vrsta radova	m²	Jedinična cena-din/m²	Ukupno (dinara)
Eksproprijacija	priprema	10.642	1.500	15.963.000
Ukupno		10.642		15.963.000
Ukupna procena ulaganja iz javnog sektora				117.358.500

8.0. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA I AMBIJENTALNIH VREDNOSTI

Na području obuhvata Plana nema evidentiranih zaštićenih, niti predloženih za zaštitu prirodnih dobara od strane Zavoda za zaštitu prirode. Kako se prostor nalazi u potencijalnoj zoni uticaja na područje Beljanske bare planom su predviđene mere za obezbeđenje očuvanja kvaliteta životne sredine usaglašavanjem rešenja infrastrukture i potencijalnih izvora zagađivanja sa svim postojećim propisima, kako bi se obezbedila zaštita vazduha, zemljišta, površinskih i podzemnih voda.

Na području obuhvata Plana detaljne regulacije nisu evidentirani objekti od interesa za službu zaštite spomenika kulture.

9.0. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije prema svim aktuelnim tehničkim propisima i Zakonom o zaštiti životne sredine (Službeni glasnik RS, broj 135/2004). Radi sagledavanja uticaja i promena koje će se ispoljiti na prostoru plana potrebno je da se prate pokazatelji od uticaja na stanje životne sredine, kao i da se obezbedi kontrola svih zahvata i aktivnosti u okviru pojedinih kompleksa.

Za sve objekte koji mogu imati uticaja na životnu sredinu, nadležni organ može propisati izradu Studije procene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine (Službeni glasnik RS, broj 135/2004 i 36/2009), Pravilnikom o sadržini studije o proceni uticaja na životnu sredinu (Službeni glasnik RS, broj 69/2004) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (službeni glasnik RS, broj 114/2008).

Između planiranih poslovno–proizvodnih kompleksa, duž saobraćajnica i parking prostora planom su predviđene zelene površine. Posebna pažnja mora se posvetiti uređenju zelenih površina kako sa aspekta ekoloških i drugih osobenosti, tako i u odnosu na obezbeđivanja potreba planiranih namena.

Odvođenje fekalnih voda rešeno je zatvorenim kanalizacionim sistemom koji se priključuje na postojeću naseljsku kanalizacionu mrežu.

Svi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima materijali koji će biti upotrebljeni moraju biti u skladu sa specifičnostima funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

U okviru svake parcele u zoni stanovanja sa poslovanjem obezbediti betonirani prostor za kontejnere za odlaganje komunalnog otpada. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na prostoru obuhvaćenog planom mora da bude takav da se omogući lak pristup nadležne komunalne službe. Za objekte porodičnog stanovanja se predviđa iznošenje kanti sa komunalnim otpadom uz saobraćajnicu prema rasporedu sakupljanja smeća.

10.0. USLOVI I MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA

Zaštitu od požara treba obezbediti u skladu sa Zakonom o zaštiti požara (Službeni glasnik RS, broj 111/2009) i Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Službeni list SFRJ, broj 30/91), što podrazumeva obezbeđivanje vatropregradnih površina, upotrebu nezapaljivih materijala prilikom gradnje objekata, realizaciju protivpožarne hidrantske mreže i mogućnost pristupa svim objektima. Radi zaštite od požara planom su utvrđene adekvatne mere u pogledu međusobne udaljenosti objekata i udaljenosti objekata od susednih parcela, kao i u pogledu širine saobraćajnica i mreže saobraćajnica koje omogućuju pristup vatrogasnim vozilima. Pri projektovanju i izgradnji poslovnih i ugostiteljskih objekata moraju se obezbediti uslovi za sigurnu evakuaciju ljudi u slučaju požara i uređaji i sredstva za gašenje požara.

Za sve objekte mora se proračunom obezbediti otpornost za zemljotres jačine najmanje 8^o MCS skale. Palnom su predviđene širine saobraćajnica koje obezbeđuju slobodni prolaz u slučaju zarušavanja.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda planom je predviđeno podizanje zaštitnog zelenila, izvođenje gromobranskih instalacija u skladu sa odgovarajućom zakonskom regulativom i projektovanje atmosfere kanalizacije u skladu sa idejnim projektom odvođenja atmosfernih voda za naselje Bečej.

Odbrana od poplava, odnosno od unutrašnjih voda, biće ostvarivana u okviru integralnih sistema pasivne odbrane kroz realizaciju linijskih zaštitnih sistema (atmosferske i fekalne kanalizacije).

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća (akcidenata) obezbeđuje se preduzimanjem mera za sprečavanje isticanja bilo koje supstance koja je štetna ili razarajuća po tlo ili njegove osobine. Skladištenje goriva i manipulacija naftom i njenim derivatima moraju se odvijati u osiguranim područjima u cilju sprečavanja izlivanja goriva i maziva, što važi i za hemikalije i tečni otpad. Za parkiranje građevinskih mašina potrebno je obezbediti prostor koji će štititi tlo od zagađivanja uljem, naftom i naftnim derivatima. Obavezno je sistematsko prikupljanje i deponovanje čvrstog otpada koji se javlja u procesu gradnje i boravka radnika u zoni gradilišta na za to uređene deponije, prema Odluci o određivanju lokacije za odlaganje građevinskog otpada i otpada od rušenja objekata na teritoriju opštine Bečej (Službeni list opštine Bečej, broj 8/2010).

Odlukom o utvrđivanju stepena ugroženosti naseljenih mesta u opštini Bečej sa rejonima ugroženosti i određenom vrstom i obimom zaštite u tim rejonima određeno je da delovi naselja Bečeja van centralnog dela spadaju u četvrti stepen ugroženosti za koji se predviđa izgradnja zaklona u datom trenutku.

11.0. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Mere energetske efikasnosti sprovode se u skladu sa Zakonom u cilju sigurnijeg snabdevanja energijom i obezbeđenjem zaštite životne sredine i održivog razvoja.

Imajući u vidu da se najveći deo energije u građevinskim objektima troši na grejanje i klimatizaciju, neophodno je posebnu pažnju posvetiti toplotnim karakteristikama objekata u smislu termoizolacije, instalacija ventilacije, grejanja i klimatizacije, rasvete, položaja i orijentacije objekata, uključujući spoljašnje i unutrašnje klimatske uslove, pasivne solarne uređaje, zaštitu od pregrevanja od sunca i prirodno provetravanje.

Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije, za potrebe proizvodnje električne i toplotne energije kao i primena prirodnog osvetljenja.

Mere energetske efikasnosti obavezno treba sprovoditi kod izgradnje novih objekata, kao i kod veće rekonstrukcije postojećih objekata.

Mere energetske efikasnosti ne smeju biti u suprotnosti sa drugim osnovnim uslovima kao što su planirana namena objekta, pristupačnost i sigurnost.

Mere energetske efikasnosti prilagođavaju se lokalnim klimatskim uslovima.

Planom su pravilima građenja objekti pozicionirani prema klimatskim aspektima, izloženosti suncu i uticaju susednih objekata, a pravilima uređenja predviđeno je podizanje uličnog zelenila što utiče na poboljšanje mikroklimatskih uslova.

12.0. LOKACIJE ZA KOJE JE PREDVIĐENA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA

U delu celine 3 i celini 4 moguća je izgradnja poslovno- proizvodnih kompleksa. U slučaju zahteva za izgradnju ovih kompleksa obavezna je izrada Urbanističkog projekta kao urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

13.0. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM

Pri planiranju i projektovanju javnih saobraćajnih površina, pešačkih staza, pešačkih prelaza, mesta za parkiranje i sl. u okviru ulica i drugih javnih površina, kao i prilazi do objekata, horizontalne i vertikalne komunikacije u javnim objektima i objektima za javno korišćenje moraju se obezbediti uslovi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica (Službeni glasnik RS broj 18/97).

II PRAVILA GRAĐENJA

1.0. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA DO 50 st/ha

Ova zona obuhvata prostor – celinu 1 i 2 koje su u većini privedeni nameni te će se izgradnja i uređenje nastaviti prema uslovima iz ovog Plana. U ovoj celini identifikovani su nelegalni objekti koji će se uklopiti u parametre iz ovog plana i sa njima je moguće sprovesti novu regulaciju ulice Živkov Popov Milorada. Takođe ovoj zoni pripada i deo prostora – celine 3. Ova celina je pretežno neizgrađena sa nekoliko legalno i nelegalno izgrađenih objekata porodičnog stanovanja.

1.1. Vrsta i namena objekata

Na prostoru obuhvaćenog planom, u zavisnosti od veličine parcele može se dozvoliti izgradnja sledećih objekata:

–Glavni objekat kao:

- porodični stambeni objekat (maksimalno tri stambene jedinice),
- porodični stambeno–poslovni ili poslovno–stambeni objekat
- poslovni objekat (može se graditi kao jedinstven objekat na parceli ili kao zaseban objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom – prateći)

Objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, objekat u neprekinutom nizu, objekat u prekinutom nizu i poluatrijumski objekat.

–Prateći objekat (ekonomski, poslovni i stambeni, ako je izgrađen glavni objekat ili su obezbeđeni prostorni uslovi za njegovu izgradnju).

–Pomoćni objekat (uz glavni ili prateći objekat: garaža, letnja kuhinja, ostava, ograda i eventualno vodonepropusna betonska sabirna jama kao prelazno rešenje do izgradnje naseljske kanalizacione mreže samo za porodične stambene objekte). Objekat može da se gradi kao slobodnostojeći ili u nizu sa drugim pomoćnim objektima.

–Izgradnja ekonomskog objekta – stočna staja može se dozvoliti za maksimalni kapacitet objekta – uzgoj pet uslovnih grla (gde se pod uslovnim grlom podrazumeva 500kg „žive vage“ životinja), uz zadovoljavanje i drugih prostornih uslova navedenih u ovom Planu i odluci o držanju domaćih životinja (Službeni list opštine Bečej, broj 17/2006).

Na parceli namenjenoj stanovanju poljoprivrednog tipa parcela se funkcionalno deli na stambeni (prednji deo) i ekonomski (u dubini parcele).

Na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog glavnog objekta.

1.2. Položaj objekata

Glavni objekat se može graditi na regulacionoj liniji, osim u celini 3 u južnom delu ulice Živkov Popov Milorada gde se postavlja u produžetku regulacione linije dela šireg pojasa regulacije – prema grafičkom prilogu. Takođe se objekti mogu postavljati na rastojanju od 3,0 do 5,0m od regulacione linije.

Slobodnostojeći objekti kao glavni objekti grade se na minimalnom odstojanju od 1,0m od pretežno severne odnosno zapadne međe; na minimum 3,0m od granice pretežno južne odnosno istočne međe ili minimum na odstojanju jednakom polovini visine objekta.

Objekti u prekinutom nizu grade se na pretežno severnoj ili zapadnoj međi građevinske parcele, a minimum 3,0m od pretežno južne odnosno istočne međe ili minimum polovine visine objekta (rastojanje osnovnog gabarita objekta bez ispada).

Od zadnje međe parcele glavni objekat mora minimalno biti udaljen 5,0m.

OPŠTE PRAVILO u pogledu položaja objekata svih vrsta i namena, u odnosu na linije susednih građevinskih parcela je da objekti i njihovi najistureniji delovi (računajući i nadzemni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granice susednih parcela.

1.3. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele i visinska regulacija

Maksimalni urbanistički parametri iznose:

Maksimalni indeks zauzetosti i visinska regulacija:

tip	zauzetost (%)	spratnost
porodično stanovanje	50	od P do P+1+Pk
porodično stanovanje poljoprivrednog tipa	50	od P do P+1+Pk

Za parcele u ovoj zoni koje su veće od 1000 m² indeks zauzetosti će se računati kao za površinu od 1000 m².

Spratnost glavnog objekta na parceli iznosi od P (prizemlje) do P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje) za porodično stanovanje (i sa poslovanjem), sa tim da je dozvoljena izgradnja podrumske ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Visina glavnog objekta za objekte porodičnog stanovanja – rastojanje od najviše kote terena na parceli do slemena je 12m, odnosno do strehe 9,0m. Maksimalna spratnost drugih objekata na parceli je ista ili manja u odnosu na glavni objekat uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli odnosno susednih objekata. Maksimalna visina ovih objekata je do strehe 7,0m.

Namena etaža u ovoj zoni utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta i to:

- Podrum – za pomoćne, prateće i eventualno radne prostorije. U podrumu ne smeju biti smeštene stambene prostorije;
- Suteran – za pomoćne, prateće i eventualno radne prostorije. U suteranu ne smeju biti smeštene stambene prostorije;
- Prizemlje – za stambene, poslovne, prateće i pomoćne prostorije;
- Sprat – za stambene, poslovne, prateće i pomoćne prostorije;
- Potkrovlje – za stambene, i eventualno interne radne prostorije (u smislu obavljanja rada van prostorija poslodavca i sl.)

Minimalna kota prizemlja je +0.6m za objekte stanovanja u kojima je stanovanje u prizemlju, kod objekata sa podrumskom etažom +0,9m, a kod objekata sa suteranom +1,2m, kod poslovnih prostorija minimalna kota iznosi +0,2m.

Kod objekata sa podrumskom i suteranskom etažom potrebno je obezbediti pravilno provetravanje i osvetljavanje prostorija.

1.4. Najmanja međusobna udaljenost objekata

Međusobno rastojanje glavnih objekata zavisi od koncepta postavke na parceli, te za slobodnostojeće objekte taj razmak iznosi minimum 4,0m, odnosno najmanje polovinu visine objekta.

Prateći i pomoćni objekat u odnosu na glavni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi, odnosno međusobni razmak ne može biti manji od 4,0m ako prateći i pomoćni objekat ima otvore sa te strane, tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Na zidu koji je lociran na zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli. U slučaju da su objekti locirani na manje od 3,0m od susedne međe nije dozvoljeno postavljati otvore, već sa na tom zidu mogu projektovati fiksni transparentni elementi koji bi isključivo služili za nužno osvetljavanje prostorija.

1.5. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta) u ovoj zoni, na parceli se mogu graditi i drugi objekti i to:

- PRATEĆI OBJEKTI – poslovni, stambeni, ekonomski i sl.
- POMOĆNI OBJEKTI – bunari, ograde, garaža, ostava, infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice i dr.), nadstrešnice i sl.

Prateći i pomoćni objekti (osim bunara, ograda i vodonepropusnih jama) mogu se graditi na pretežno severnoj ili zapadnoj međi, na odstojanju od minimum 3,0m od pretežno južne ili istočne međe, dok se svi objekti osim koševa za kukuruz mogu graditi na zadnjoj međi.

Koševi za kukuruz se mogu graditi na minimalnom odstojanju od 2,0m u odnosu na susedne međe.

Građevinske parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom punom zidanom ogradom čija visina može biti najviše do 2,0m. Građevinske parcele sa ulične strane mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine 2,00 m, gde deo netransparentnog dela iznosi maksimalno 0,6m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Prema susedu građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi na min 0,5 od granice parcela ili transparentnom ogradom ili od čvrstog materijala do visine 2,00m, koja se postavlja tako da stubovi ograde, budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Svaki vlasnik parcele dužan je da napravi uličnu ogradu, kao i ogradu prema pretežno severnoj ili zapadnoj (sopstvenoj) međi i do polovine međe zadnjeg pročelja parcele.

Vodonepropusne sabirne jame za odlaganje fekalnih i otpadnih voda kao prelazno rešenje (samo kod porodičnih stambenih objekata i samo ako nema gradske kanalizacione mreže do njene realizacije) mogu se graditi na minimum 3,0m od objekata i granica parcele na kojoj se grade.

1.6. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 3,0m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih stambenih objekata svih vrsta obezbeđuju prostor na sopstvenoj parceli, izvan površine javnog puta, i to po pravilu – jedno parking – garažno mesto na jedan stan. Pristup zadnjem dvorištu parcele se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog objekta. Za svakih 70m² poslovnog prostora mora se obezbediti po jedno parking mesto na sopstvenoj parceli.

2.0. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SA POSLOVANJEM – OBODNE ZONE – DO 50 st/ha

Ova zona obuhvata prostor – celinu 4 i deo celine 3 (prema grafičkom prilogu) koje su u većini neizgrađeno građevinsko zemljište. U celini 4, u njenom severnom delu nalazi se ekonomsko domaćinstvo koje se zadržava do privođenja prostora nameni.

U ovoj zoni dozvoljene su delatnosti koje se mogu obavljati u sklopu stambeno-poslovnih i poslovnih objekata iz oblasti proizvodnje, poljoprivrede, trgovine, usluga, zanatstava, ugostiteljstva, zdravstva, socijalne zaštite, sporta, kulture u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekata ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju.

Obim delatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalno-tehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu, i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

U okviru ove zone može se graditi poslovno – proizvodni objekat u sklopu koga bi se obavljale delatnosti iz oblasti: proizvodnog zanatstva, male privrede i magacini i skladišta kao samostalna delatnost ili vezani uz zanatsku radionicu i proizvodni pogon. Uslov za obavljanje ovih delatnosti u sklopu zone je da za njih nije propisana izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izvršene Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka zagađenja vazduha, zemljišta, vode, emitovanja buke, vibracija, toplote, ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratnih negativnih uticaja proizvodne

delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, odnosno svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

U zavisnosti od namene – delatnosti koja će se odvijati u sklopu poslovnog ili proizvodnog objekta, uz zadovoljenje svih kriterijuma u pogledu pravila građenja i veličine parcele za određenu delatnost – namenu i uslove zaštite životne sredine, poslovni ili proizvodni objekat sa poslovnom delatnošću se može graditi i kao samostalan objekat na parceli.

Građevinska parcela namenjena porodičnom stanovanju poljoprivrednog tipa se funkcionalno deli na stambeni (prednji deo) i ekonomski deo parcele (u dubini parcele).

U ovoj zoni nije dozvoljena izgradnja mini farmi i klanica.

U navedenim celinama predviđa se uređenje i izgradnja prema parametrima iz ovog Plana:

2.1. Vrsta i namena objekata

Na prostoru obuhvaćenog planom, u zavisnosti od veličine parcele može se dozvoliti izgradnja sledećih objekata:

–Glavni objekat kao:

- porodični stambeni objekat (maksimalno tri stambene jedinice),
- porodični stambeno–poslovni ili poslovno–stambeni objekat
- poslovni objekat (može se graditi kao jedinstven objekat na parceli ili kao zaseban objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom – prateći)
- proizvodni objekat (uz poslovni ili stambeni)

Objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, objekat u neprekinutom nizu, objekat u prekinutom nizu i poluatrijumski objekat.

–Prateći objekat (ekonomski, poslovni i stambeni, ako je izgrađen glavni objekat ili su obezbeđeni prostorni uslovi za njegovu izgradnju).

–Pomoćni objekat (uz glavni ili prateći objekat: garaža, letnja kuhinja, ostava, ograda i eventualno vodonepropusna betonska sabirna jama kao prelazno rešenje do izgradnje naseljske kanalizacione mreže samo za porodične stambene objekte). Objekat može da se gradi kao slobodnostojeći ili u nizu sa drugim pomoćnim objektima.

–Izgradnja ekonomskog objekta – stočna staja može se dozvoliti za maksimalni kapacitet objekta – uzgoj pet uslovnih grla (gde se pod uslovnim grlom podrazumeva 500kg „žive vage“ životinja), uz zadovoljavanje i drugih prostornih uslova navedenih u ovom Planu i odluci o držanju domaćih životinja (Službeni list opštine Bečej, broj 17/2006).

Na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog glavnog objekta.

2.2. Položaj objekata

Glavni objekat se može graditi na regulacionoj liniji, osim proizvodnog objekta koji je od regulacione linije udaljen minimum 6,0m. Takođe se objekti mogu postavljati na rastojanju od 3,0 do 5,0m od regulacione linije.

Slobodnostojeći objekti kao glavni objekti grade se na minimalnom odstojanju od 1,0m od pretežno severne odnosno zapadne međe; na minimum 4,0m od granice pretežno južne odnosno istočne međe ili minimum na odstojanju jednakom polovini visine objekta.

Objekti u prekinutom nizu grade se na pretežno severnoj ili zapadnoj međi građevinske parcele, a minimum 4,0m od pretežno južne odnosno istočne međe ili minimum polovine visine objekta (rastojanje osnovnog gabarita objekta bez ispada).

Od zadnje međe parcele glavni objekat mora minimalno biti udaljen 5,0m.

OPŠTE PRAVILO u pogledu položaja objekata svih vrsta i namena, u odnosu na linije susednih građevinskih parcela je da objekti i njihovi najistureniji delovi (računajući i nadzemni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granice susednih parcela.

2.3. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele i visinska regulacija

Maksimalni urbanistički parametri iznose:

Maksimalni indeks zauzetosti i visinska regulacija:

tip	zauzetost (%)	visinska regulacija
porodično stanovanje	40	P+1+Pk
porodično stanovanje sa poslovanjem	50	P+1+Pk
porodično stanovanje poljoprivrednog tipa	50	P+1+Pk

Spratnost glavnog objekta na parceli iznosi od P (prizemlje) do P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje) za porodično stanovanje (i sa poslovanjem), sa tim da je dozvoljena izgradnja podrumske ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Visina glavnog objekta za objekte porodičnog stanovanja – rastojanje od najviše kote terena na parceli do slemena je 12m, odnosno do strehe 9,0m. Maksimalna spratnost drugih objekata na parceli je ista ili manja u odnosu na glavni objekat uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli odnosno susednih objekata. Maksimalna visina ovih objekata je do strehe 7,0m, osim objekata koji zbog tehnologije rada u jednoj etaži zahtevaju veću visinu od propisane.

Namena etaža u ovoj zoni utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta i to:

- Podrum – za pomoćne, prateće i eventualno radne prostorije. U podrumu ne smeju biti smeštene stambene prostorije;
- Suteran – za pomoćne, prateće i eventualno radne prostorije. U suteranu ne smeju biti smeštene stambene prostorije;
- Prizemlje – za stambene, poslovne, radne, prateće i pomoćne prostorije;
- Sprat – za stambene, poslovne, prateće i pomoćne prostorije;
- Potkrovlje – za stambene, skladišne i eventualno interne radne prostorije (u smislu obavljanja rada van prostorija poslodavca i sl.)

Minimalna kota prizemlja je +0.6m za objekte stanovanja u kojima je stanovanje u prizemlju, kod objekata sa podrumskom etažom +0,9m, a kod objekata sa suteranom +1,2m, kod poslovnih i proizvodnih prostorija minimalna kota iznosi +0,2m.

Kod objekata sa podrumskom i suteranskom etažom potrebno je obezbediti pravilno provetravanje i osvetljavanje prostorija.

2.4. Najmanja međusobna udaljenost objekata

Međusobno rastojanje glavnih objekata zavisi od koncepta postavke na parceli, te za slobodnostojeće objekte taj razmak iznosi minimum 4,0m, odnosno najmanje polovinu visine objekta.

Prateći i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0m osim ekonomskih, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi, odnosno međusobni razmak ne može biti manji od 4,0m ako prateći i pomoćni objekti ima otvore sa te strane, tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Udaljenost ekonomskog objekta – stočna staja od glavnog, odnosno pratećeg objekta i susednih stambenih objekata ne može biti manja od 15,0m.

Udaljenost ekonomskog objekta – đubrišta od glavnog, odnosno pratećeg objekta ne može biti manja od 20,0m. Đubrište se gradi minimalno 1,0m od granice susedne parcele uz uslov da se gradi obodni zid visine 1,0m (da ne bi došlo do rasipanja) i da je podloga vodonepropusna.

Međusobni razmak između pomoćnih objekata uz ekonomske (na istoj parceli) može biti 0,0m odnosno minimalno polovina visine višeg objekta.

Na zidu koji je lociran na zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli. U slučaju da su objekti locirani na manje od 4,0m od susedne međe nije dozvoljeno postavljati otvore, već se na tom zidu mogu projektovati fiksni transparentni elementi koji bi isključivo služili za nužno osvetljavanje prostorija.

2.5. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta) u ovoj zoni, na parceli se mogu graditi i drugi objekti i to:

- PRATEĆI OBJEKTI – poslovni, stambeni, ekonomski i sl.
- POMOĆNI OBJEKTI – bunari, ograde, garaža, ostava, infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice i dr.), nadstrešnice i sl.

Prateći i pomoćni objekti (osim bunara, ograda i vodonepropusnih jama) mogu se graditi na pretežno severnoj ili zapadnoj međi, na odstojanju od minimum 3,0m od pretežno južne ili istočne međe, dok se svi objekti osim koševa za kukuruz mogu graditi na zadnjoj međi.

Koševi za kukuruz se mogu graditi na minimalnom odstojanju od 2,0m u odnosu na susedne međe.

Građevinske parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom punom zidanom ogradom čija visina može biti najviše do 2,0m. Građevinske parcele sa ulične strane mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine 2,00 m, gde deo netransparentnog dela iznosi maksimalno 0,6m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Prema susedu građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi na min 0,5 od ganice parcela ili transparentnom ogradom ili od

čvrstog materijala do visine 2,00m, koja se postavlja tako da stubovi ograde, budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Svaki vlasnik parcele dužan je da napravi uličnu ogradu, kao i ogradu prema pretežno severnoj ili zapadnoj (sopstvenoj) međi i do polovine međe zadnjeg pročelja parcele.

Vodonepropusne sabirne jame za odlaganje fekalnih i otpadnih voda kao prelazno rešenje (samo kod porodičnih stambenih objekata i samo ako nema gradske kanalizacione mreže do njene realizacije) mogu se graditi na minimum 3,0m od objekata i granica parcele na kojoj se grade.

2.6. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 3,0m. Za građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju poljoprivrednog tipa i poslovanju, kolsko-pešački prilaz je minimalne širine 4,0m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih stambenih objekata svih vrsta obezbeđuju prostor na sopstvenoj parceli, izvan površine javnog puta, i to po pravilu – jedno parking – garažno mesto na jedan stan. Pristup zadnjem dvorištu parcele se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog objekta. Za svakih 70m² poslovnog prostora mora se obezbediti po jedno parking mesto na sopstvenoj parceli, odnosno za prostore manje od 70m² – jedno parking mesto po lokalu.

3.0. ELEMENTI PRAVILA GRAĐENJA KOJI SU ZAJEDNIČKI ZA CELOKUPNI PROSTOR OBUHVAĆEN PLANOM

3.1. Zaštita susednih objekata

Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara – podzemne etaže – mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- stope temelja i zidovi podzemnih etaža max 0,15 m do dubine od 2,6m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5 m;

- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara do 1,0 m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0.

Stope temelja kao i ivica strehe ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenosti od susednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja i dr.

Položaj novih objekata u odnosu na postojeće u neposrednom okruženju treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od dozvoljenog propisanog vremenskog intervala (polovina trajanja direktnog osunčanja).

Kod građenja objekata u tradicionalnom nizu, kada se građenje novoplaniranog objekta na građevinskoj parceli planira naslanjanjem na jednu ili obe bočne granice susednih parcela do kojih su izgrađeni objekti na susednim parcelama (interpolacija), potrebno je obezbediti zaštitu susednog ili susednih objekata.

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj ili obe susedne parcele na zajedničkoj međi (interpolacija), treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, kao i obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podziđivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

3.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata

Ispadi na objektima ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 3,0 m.

Za građenje objekata svih namena građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu – 1,6 m.
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne odnosno zapadne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,0 m) – 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja.

- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne odnosno istočne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 3,0 m) – 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) – 1,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Za građenje objekata sa poslovnom namenom – lokalima u prizemlju, građevinski elementi u nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- izlozi lokala do 0,30 m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju
- transparentne bravarske konzole nadstrešnice u zonama prizemne etaže do 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0 m.
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom do 1,0m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0 m.
- konzolne reklame do 1,20 m na visini iznad 3,0 m.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija minimum 3,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da ulaze u gabarit objekta. Otvorene spoljne stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

Za građenje objekata koristiti proverene i atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja.

Kose krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

3.3. Pravila za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata

Na postojećim objektima, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- zamena postojećeg objekta novim objektom može se dozvoliti u okviru uslova datih ovim Planom,
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom,
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom.

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promenama konstruktivnih elemenata, tehnološkog procesa, spoljnog izgleda objekta i drugog, dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni.

Rekonstrukcija pomoćnih objekata izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor nije dozvoljena, izuzev kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

Dogradnja stambenih objekata u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u sklopu postojećeg stana ili kao zasebna stambena jedinica u gabaritu jedinstvenog objekta. Uz stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz, nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora.

Dograđeni deo uz postojeći stambeni objekat može biti iste ili niže spratnosti kao stambeni objekat na kojem se vrši dogradnja, a izuzetno i više spratnosti, do dozvoljene maksimalne spratnosti u zoni.

Dogradnja objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnih parametara za građevinsku parcelu, prema regulacionoj liniji – do građevinske linije položajno utvrđene pravilima za ulični potez, prema granici bočne susedne parcele– do utvrđene minimalne udaljenosti od granice parcele i objekata na susednim parcelama i prema pravilima iz ovog plana, i prema dvorištu – do minimalne udaljenosti od objekata na sopstvenoj i susednim parcelama u skladu sa pravilima građenja.

Dogradnja nad postojećim stambenim i poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite objekta, za namenu u skladu sa osnovnom namenom objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti objekata i maksimalnog indeksa izgrađenosti parcele, uz uslov da se dogradnjom ispoštuje položaj otvora, vrata i prozora i ne naruši arhitektonsko–oblikovna forma i proporcije objekta.

Dogradnja stambenog objekta u smislu međugradnje na način povezivanja postojećeg stambenog i pomoćnog, odnosno poslovnog (proizvodnog) objekta dozvoljava se uz uslov ispunjenja svih propisanih pravila za građenje na građevinskoj parceli.

Dogradnja nad pomoćnim objektima koji su izgrađeni kao samostalni zasebni objekti na parceli nije dozvoljena prostorom namenjenim za stanovanje, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na jednoj građevinskoj parceli, a jeste nad postojećim pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim na stambeni objekat, tako da čini jedinstvenu arhitektonsko–građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehaničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

Dogradnja u smislu podgradnje se dozvoljava samo izuzetno, uz uslov da se pri građenju objekta preuzmu svi propisani radovi, odnosno mere zaštite i obezbeđenja sopstvenog i susednih objekata.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu, zamene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, bez promene konstruktivnih elemenata, spoljnog izgleda objekta i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

Rušenje objekta odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenje na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta, do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

Dogradnja jedne ili više etaža dozvoljava se se do maksimalne spratnosti utvrđene za postojeće objekte prema nameni, u cilju sanacije ravnih krovova ili krovnih terasa, dobijanja korisnog prostora, iz arhitektonskih i drugih razloga, a na osnovu pozitivnih rezultata analize statičkih i drugih osobina objekta, nosivosti tla, uz usaglašavanje arhitektonsko oblikovnih elemenata sa arhitekturom objekta, kao i susednih objekata i okruženja.

Na objektima koji su planom predviđeni za rušenje, do realizacije plana dozveljena je rekonstrukcija, sanacija i adaptacija.

4.0. PRAVILA ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

4.1. Uslovi za priključenje na vodovodnu mrežu

Priključenje objekata na javni vodovod predvideti prema Odluci o snabdevanju vodom (Službeni list opštine Bečej, broj 13/2009) i Pravilniku o tehničkim uslovima za priključenje na javni vodovod (Službeni list opštine Bečej, broj 2/2010), a načelno po sledećim opštim uslovima:

- Da se priključci i šahtovi izrađuju od takvih materijala, koji maksimalno obezbeđuju funkcionalnost i vek trajanja priključka i javnog vodovoda.
- Merenje vode vrši se putem vodomera koji se mora montirati u skladu sa uslovima preduzeća koje se stara o vodovodu. Kod porodičnih stambenih objekata (maksimalno tri stambene jedinice) svaki stan mora imati svoj vodomer.
- Poklopac vodomernog šahta mora biti tipski i propisno dimenzionisan.
- Položaj vodomernog šahta ne može se planirati i graditi između uličnih regulacionih linija.
- Vodomerni šaht u dvorištu mora biti udaljen od đubrišta, suvog klozeta i drugih zagađivača u skladu sa sanitarnim propisima.
- Najmanja dubina ukopavanja priključnog voda je 110 cm od površine terena.
- Dubina bušenja priključnog voda ispod kote nivelete izgrađenog kolovoza iznosi 120 cm ukoliko posebnim uslovima nije drugačije određeno.

- Priključni vod kopan ispod izgrađenog kolovoza ili trotoara mora biti zatrpan peskom ili šljunkom.
- Priklučenje na javni vodovod vrši se pod kontrolom i uz saglasnost nadležnog javnog preduzeća.
- Obavezno je geodetsko snimanje svih novih objekata i unošenje istih u katastar komunalnih instalacija.

4.2. Uslovi za priključenje na kanalizacionu mrežu

Priključenje objekata na atmosfersku kanalizaciju predvideti prema posebnom pravilniku, a načelno po sledećim opštim uslovima:

- Priključni vod i šahtovi se izrađuju od materijala koji maksimalno obezbeđuje funkcionalnost i vek trajanja.
- Priklučenje atmosferske kanalizacije izvršice se preko revizionih šahtova: sa krovova zgrada preko peskolova, drenažnih cevi preko šahta sa taložnikom, ulica, javnih površina, dvorišta i drugih otvorenih prostora oko zgrada preko slivnika sa rešetkom i taložnikom i otvorenih kanala i rigola preko horizontalnih uličnih slivnika sa taložnikom.
- Kod ugrađivanja (postavljanja) priključnog voda i šahtova, mora se obezbediti ravnomeran i kontinualan protok i iz tih razloga izgrađene elemente potrebno je obraditi da ne usporavaju protok atmosferske vode.
- Priklučenje u revizione šahtove na zatvorenoj atmosferskoj kanalizaciji može se izvesti na najnižoj koti od 30 cm iznad dna kanalske cevi.
- Priklučenje na otvoreni sistem atmosferske kanalizacije mora se predvideti tako da svako ulivno mesto mora imati ulivnu glavu bez obzira na količine ulivne vode da ne bi došlo do odronjavanja i klizanja kosine kanala tj. da se ne bi ugrozila stabilnost kanala.
- Priklučenje na atmosfersku kanalizaciju vrši se pod kontrolom i uz saglasnost nadležnog javnog preduzeća.
- Obavezno je geodetsko snimanje svih novih objekata i unošenje istih u katastar komunalnih instalacija.

Priključenje objekata na javnu kanalizaciju otpadnih i fekalnih voda predvideti prema Odluci o javnoj kanalizaciji otpadnih voda (Službeni list opštine Bečej, broj 8/2010), a načelno po sledećim opštim uslovima:

- Kod projektovanja i izgradnje priključka i revizionih šahtova potrebno je obezbediti ravnomeran i kontinualan protok (dimenzije, nagib, ugao ulivanja), dubina polaganja instalacija mora biti takva da obezbeđuje zaštitu od zamrzavanja i loma usled opterećenja od saobraćaja, potrebno je voditi računa da brzina toka otpadne vode ne koči funkcionalnost, odnosno oštećuje materijal kanalizacije, potrebno je obezbediti uslove da ne dođe do sleganja cevi.

- Da se priključci i šahtovi izrađuju od takvih materijala, koji maksimalno obezbeđuju funkcionalnost i vek trajanja priključka i javne kanalizacije.
- Da se kod izbora materijala za priključke i šahtove, uzme u obzir kvalitet otpadne vode, koja se transportuje, agresivnost podzemne vode i dinamičko opterećenje.
- Revizioni šahtovi moraju biti vodonepropusni i dimenzionisani na odgovarajuće dinamičko opterećenje i sa takvim gornjim nivoom da se ne dozvoli ulazak površinskih voda.
- Priključenje na kanalizaciju otpadnih i fekalnih voda vrši se pod kontrolom i uz saglasnost nadležnog javnog preduzeća.
- Obavezno je geodetsko snimanje svih novih objekata i unošenje istih u katastar komunalnih instalacija.

Ukoliko nema gradske kanalizacije otpadnih i fekalnih voda do njene izgradnje kao prelazno rešenje mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame, i to samo u slučaju porodične gradnje, pod sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo – autocisternu koje će ih prazniti,
- da su komore izgrađene od vodonepropusnih betona,
- da su udaljene od svih objekata i međa prema susedima najmanje 3,0 m,
- da se lako mogu preorijentisati na javnu kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje,

4.3. Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu

Snabdevanje električnom energijom porodičnih objekata rešiti priključenjem na postojeću distributivnu elektroenergetsku mrežu prema uslovima i saglasnosti nadležne elektrodistribucije.

4.4. Uslovi za priključenje na gasovodnu mrežu

Snabdevanje gasom objekata rešiti priključenjem na postojeću gasnu distributivnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnog distributera gasa. Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom.

Pri polaganju kućnog gasnog priključka naročito poštovati sledeće odredbe propisa:

- trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna,
- cevovod mora biti bezbedan od oštećenja,
- cevovod se polaže na dubinu ukopavanja od 0,6 do 1,0 m, a izuzetno na minimum 0,5 m, odnosno, maksimum 2,0 m,
- najmanje rastojanje cevovoda od svih ukopanih instalacija mora biti 0,2 m
- položaj i dubina ukopavanja gasnog priključka snimaju se geodetski,

- početak priključka trajno se označava natpisnom pločicom,
- cevovod se kroz šupljine ili delove zgrade (terase, stepeništa) polaže u zaštitnu cev,
- pri uvođenju u zgradu prostorija mora biti suva i pristupačna, a cevovod mora biti pristupačan i zaštićen od mehaničkih oštećenja,
- gasni priključak ne polaže se u skladišta zapaljivih i eksplozivnih materija,
- polietilenske cevi gasnog priključka polažu se u zemlju ispod zgrade pod uslovom da prelaz sa PE na čeličnu cev izvede u metalnoj kapsuli; prelaz se obavlja po pravilu podzemno uz zgradu,
- nadzemni delovi priključka od PE cevi štite se od delovanja sunca sa zaštitnom čeličnom cevi,
- ukopani i nadzemni delovi priključka od čeličnih cevi moraju se zaštititi od korozije, bilo omotačima, premazima, katodno, galvanizacijom i dr.,
- gasni priključak završava na pristupačnom mestu glavnim zapornim cevnom zatvaračem, koji može da se ugradi neposredno po ulasku u zgradu ili van nje (u priključnom ormariću ili u zidnom ormariću),
- kod gasnog priključaka radnog pritiska iznad 1,0 bar i kod priključkavećeg od DN80 ugrađuje se ispred zgrade jedan zaporni cevni zatvarač,
- položaj glavnog zapornog cevnog zatvarača se označava,
- ako se pomoću jednog gasnog priključka snabdeva više objekata, u blizini glavnog cevnog zatvarača postavlja se natpisna ploča sa oznakama zgrada koje se snabdevaju i označavaju se njihovi cevni zatvarači,
- pri prvom puštanju gasa u gasni priključak potrebno je obezbediti potpuno odvođenje mešavine gasa i vazduha u atmosferu.

U svemu ostalom pri projektovanju, izgradnji, ispitivnju i puštanju u rad gasnog priključka pridržavati se odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za gasni priključak za radni pritisak do 4 bara ("Sl.list SRJ" broj 20/92), a pri projektovanju i izgradnji unutrašnje instalacije Pravilnika o tehničkim normativima za unutrašnje gasne instalacije ("Sl. list SRJ" broj 20/92).

4.5. Uslovi za priključenje na telekomunikacionu mrežu

Telefonski priključak rešiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekata izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

4.6. Uslovi za evakuaciju otpada

Sudovi za smeće moraju biti smešteni u okviru parcele u betonskom boksu ili niši, ograđenoj lakim armirano–betonskim zidovima, živom ogradom i slično.

III GRAFIČKI DEO