

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧКИ ПЕТРОВАЦ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАЧКИ ПЕТРОВАЦ

ПРЕДСЕДНИКА СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ: _____
Др. Рајко Перић дипл.еџц.

Број: 011 - 18/2013 - 02
Дана: 01.03.2013. године



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
»BUSINESS PARK« -а (блок 31)
У БАЧКОМ ПЕТРОВЦУ



О.Д. ГЕОПАНОНИЈА - НОВИ САД
Е - 148/11

Одговорни урбаниста
Владимир Кисловски, дип.инж.арх.

Директор
Мираш Батуран, дип.инж.геод.

НОВИ САД, март 2013. године

**НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
»BUSINESS PARK« -а (блок 31)
У БАЧКОМ ПЕТРОВЦУ**

НАРУЧИЛАЦ:

**ОПШТИНА БАЧКИ ПЕТРОВАЦ
Бачки Петровац, Коларова 6**

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Павел Марчок, инж.инфор.

ИНВЕСТИТОР:

**Д.О.О. »АГРОГРЊА«
Пивнице, улица Маршала Тита 95
Јан Грња**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ
ПЛАНА:**

**О.Д. »ГЕОПАНОНИЈА«
Нови Сад, Петра Драпшина 46**

БРОЈ ЕЛАБОРАТА:

Е - 148/11

ДИРЕКТОР:

Мираш Батуран, дип.инж.геод.

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Владимир Кисловски, дип.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Владимир Кисловски, дип.инж.арх.

Јелена Кисловски Лијешевић, дипл.инж.арх.

Мирослава Червена, дипл.инж.арх.

Душан Недељков, мастер инж.геод.

Марија Недељков, студент арх.

Бранислав Билкан, инж.информатике

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
А) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА	2
А.1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА	2
А.1.1. Граница Плана и обухват планског подручја	2
А.1.2. Подела простора на функционалне зоне и целине	2
А.1.3. Биланс површина у обухвату плана	2
А.1.4. Заштита животне средине	3
А.1.5. Заштита природних и непокретних културних добара	3
Б) ПЛАНСКИ ДЕО	4
Б.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	4
Б.1.1. Намена земљишта са поделом простора на функционалне зоне и целине	4
Б.1.2. Површине јавне намене	5
Б.1.2.1. Саобраћајне површине	5
Б.1.3. Остале површине	5
Б.1.3.1. Зона радних садржаја	5
Б.1.4. Трасе, коридори и капацитети јавне комуналне инфраструктуре и зеленила	6
Б.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура	6
Б.1.4.2. Водопривредна инфраструктура	6
Б.1.4.3. Електроенергетска инфраструктура	7
Б.1.4.4. Гасоводна инфраструктура	9
Б.1.4.5. Телекомуникациона инфраструктура	9
Б.1.4.6. Јавне зелене површине	9
Б.1.4.7. Биланс површина	9
Б.1.5. Регулација, нивелација и парцелација површина јавне намене	10
Б.1.6. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	11
Б.1.7. Услови за обезбеђење приступачности површина и објеката јавне намене лицима са посебним потребама у простору	12
Б.1.8. Услови за унапређење енергетске ефикасности	12
Б.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	13
Б.2.1. Правила грађења на површинама јавне намене	13
Б.2.1.1. Саобраћајни коридори	13
Б.2.2. Правила грађења на осталим површинама	20
Б.2.2.1. Зона радних садржаја	20
Б.3. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	27
Б.4. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	27

ГРАФИЧКИ ДЕО

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1. Положај предметног комплекса у ширем окружењу -
Извод из Генералног плана Бачког Петровца
2. Граница простора обухваћеног планом 1:1000
3. Постојећа намена земљишта у обухвату плана 1:1000

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

4. Намена површина са поделом на урбанистичке целине и зоне 1:1000
5. Предлог одређивања површина јавне намене 1:1000
6. План саобраћајне инфраструктуре са планом нивелације и регулације 1:1000
7. Карактеристични профили уличних коридора 1:100
8. План инфраструктуре (електроенергетска, водопривредна, тт и гасоводна) 1:1000
9. План парцелације 1:1000
10. Карта спровођења плана 1:1000

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник Републике Србије», бр. 72/2009, 81/2009-исправак, 64/2010-одлука УС и 24/2011) и члана 34. Статута Општине Бачки Петровац («Службени лист општине Бачки Петровац», бр. 11/2008 и 4/2009), Скупштина општине Бачки Петровац на IX седници, одржаној 01.03.2013. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ »BUSINESS PARK« -а (блок 31) У БАЧКОМ ПЕТРОВЦУ

УВОД

Основни циљ израде Плана детаљне регулације »BUSINESS PARK« -а у Бачком Петровцу (у даљем тексту: План), 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 Бачког Петровца («Службени лист општине Бачки Петровац», бр. 11/2004), који представља плански документ вишег реда, а којим је прописана даља урбанистичка разрада простора код којих долази до промене регулације, односно када је потребно извршити издвајање јавних површина.

План је урађен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације »BUSINESS PARK« -а (блок 31) у Бачком Петровцу («Службени лист општине Бачки Петровац», бр. 3/2011), у складу са члановима 27 - 32. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник Републике Србије», бр. 72/2009, 81/2009-исправак, 64/2010-одлука УС и 24/2011) и члановима 29. и 33. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената («Службени гласник Републике Србије», бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011).

Носилац израде плана - О.Д. »Геопанонија« Нови Сад, је план израдио у сарадњи са представницима Општинске управе Бачки Петровац, Одељењем за привреду, урбанизам, комунално-стамбене и инспекцијске послове, као и представницима Д.О.О. »АГРОГРЊА« из Пивница, инвеститором овог планског документа. У План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција.

Планом су дефинисани: предлог одређивања површина јавне намене, претежна намена површина са поделом на урбанистичке зоне и целине према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије саобраћајница - површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридоре и капацитете мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила уређења и грађења по зонама и целинама основне намене, мере и услове заштите, као и спровођење Плана.

Планом је обухваћен простор који се налази у катастарској општини Бачки Петровац, у јужном делу насеља Бачки Петровац, у блоку број 31, оивичен са западне стране улицом Лењиновом. Северна граница простора обухвата плана наслања се на блок број 29, док се јужним делом протеже блок број 33. Површина обухвата плана износи око 22,25 ха, намењених претежно активностима радних садржаја.

А) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

А.1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

А.1.1. Граница Плана и обухват планског подручја

Граница обухвата Плана је дефинисана у члану 2. Одлуке о изради плана детаљне регулације »BUSINESS PARK« -а (блок 31) у Бачком Петровцу (»Службени лист општине Бачки Петровац«, бр. 3/2011).

Одлуком о изради плана граница планског подручја дефинисана је као прелиминарна.

Почетна тачка описа планског подручја је тачка 1, која се налази на тремеђи улице (парцела 7424/2) и парцеле 6930/2 и 6934.

Од тачке 1 у правцу истока сече парцелу улице (парцела 7424/2), прати северну границу парцела 6752/2 и 6752/1, сече парцелу пољског пута (парцела 7413/4), прати северну границу парцеле 6697/2 до преломне тачке 2 која се налази на тремеђи парцела 6697/1, 6697/20 и 6697/4.

Од тачке 2 граница се ломи на југ, прати источну границу наилазећих парцела од парцеле 6697/2 све до тремеђе парцела 6687, 6688/7 и 6688/8, где дефинише тачку 3.

Од тачке 3 граница се ломи према западу, прати северну границу парцеле 6687, до тремеђе парцела 6687, 6688/1 и пољског пута (парцела 7413/4, где формира тачку 4.

Од тачке 4 граница се ломи на југ, прати источну границу пољског пута (парцела 7413/4), све до пресека са линијом експропријације, где формира тачку 5.

Од тачке 5 граница се ломи на запад, прати линију експропријације, односно јужну границу парцеле пољског пута (парцела 7413/4) и северну границу парцела 6757/3 и 6757/4, до тремеђе парцела 6757/2, 6757/4 и 6758/1, где дефинише тачку 6.

Од тачке 6 граница у правцу запада прати јужну границу парцеле 6757/3, сече парцелу улице (парцела 7424/2) и долази до тачке 7, која се налази на тремеђи парцеле улице (парцела 7424/2) и парцела 6907/3 и 6912/5.

Од тачке 7 граница се ломи у правцу севера, прати западну границу парцеле улице (парцела 7424/2) и долази до тачке 1, која је уједно и почетна тачка описа планског подручја.

Површина обухвата Плана износи сса 21,0 ha, према донетој Одлуци о изради плана детаљне регулације »BUSINESS PARK« -а (блок 31) у Бачком Петровцу.

А.1.2. Подела простора на функционалне зоне и целине

Комплетан простор обухваћен Планом се налази у грађевинском подручју насеља Бачки Петровац, на простору постојећих радних површина, и представља градско грађевинско земљиште

Према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама грађевинско земљиште обухваћено Планом се дели на следеће функционалне целине и зоне:

- Површине јавне намене
 - улични и саобраћајни коридори и
- Остале површине
 - зона радних садржаја.

А.1.3. Биланс површина у обухвату плана

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

Табела - Биланс површина у обухвату Плана

редни број	намена површина	величина [ha]			[%]
		постојеће	ново	укупно план.	
1.	Површине јавне намене	0,61	1,84	2,45	11,0
1.1.	Коридор општинског пута Л-1	0,61	-	0,61	2,7
1.2.	Сабирна саобраћајница	-	0,80	0,80	3,6
1.3.	Приступне саобраћајнице	-	1,04	1,04	4,7
2.	Остале површине	-	19,80	19,80	89,0
2.1.	Зона радних садржаја	-	19,80	19,80	89,0
укупно	површина обухваћена Планом	0,61	21,64	22,25	100

A.1.4. Заштита животне средине

У контексту заштите животне средине применити адекватне превентивне и санационе мере и активности на заштити ваздуха, воде и земљишта. Заштиту природних ресурса обезбедити рационалним водоснабдевањем, сакупљањем и пречишћавањем отпадних вода до прописаног квалитета пре упуштања у реципијент, адекватним третманом и одлагањем комуналног отпада, формирањем заштитног зеленила и другим мерама, у складу са постојећом законском регулативом која се односи на ове области. Планом је предвиђено:

- снабдевање корисника водом за пиће, за санитарне потребе и потребе технолошких процеса, захтеваног квалитета, као и хидрантска мрежа за заштиту од пожара;
- посебно одвођење атмосферских вода а посебно употребљених санитарних вода и вода третираних у технолошким процесима, са обавезом пречишћавања до захтеваног нивоа квалитета санитарно-техничких услова пре упуштања у реципијент;
- гасификацијом простора у обухвату Плана постићи ће се унапређење квалитета животне средине, у контексту смањења потрошње и сагоревања необновљивих енергената, са позитивним утицајем на очување природних ресурса;
- комунални отпад ће се сакупљати, третирати и одлагати на адекватан начин поштовањем услова и обавеза прописаних Законом о управљању отпадом (»Службени гласник Републике Србије«, бр. 36/2009) и осталом актуелном законском регулативом;
- примена конкретних мера заштите од пожара, као и заштите људи и материјалних добара од елементарних непогода и техничко-технолошких удеса;
- озелењавање простора у обухвату Плана формирањем јавних и осталих зелених површина.

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

За објекте, који ће бити лоцирани у радној зони, а који 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. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон и 43/2011 - одлука УС), Законом о процени утицаја на животну средину (»Службени гласник РС«, бр. 135/2004 и 36/2009), 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 пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (»Службени гласник РС«, бр. 114/2008).

A.1.5. Заштита природних и непокретних културних добара

Како на предметном простору нема регистрованих заштићених, нити предложених за заштиту природних добара, планом се не предвиђају посебне мере заштите.

Канал хидросистема ДТД Бачки Петровац-Каравуково, који се протеже јужним делом предметног простора обухваћеног Планом, представља регионални еколошки коридор. На простору ових еколошких коридора забрањена је промена намене површина под природном и полуприродном вегетацијом.

На предметном простору је након извршеног рекогносцирања локације утврђено постојање вишеслојног археолошког налазишта у источном делу блока број 31. Изградња објеката у овом делу захтева извођење претходних заштитних археолошких истраживања.

Б) ПЛАНСКИ ДЕО

Б.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1.1. Намена земљишта са поделом простора на функционалне зоне и целине

Према Генералном плану Бачког Петровца, земљиште обухваћено Планом налази се у грађевинском подручју насеља, дефинисано као постојећа радна површина намењена индустрији, малој привреди и складиштима.

Простор је делимично изграђен објектима у функцији радних садржаја који су у доброма стању, док се део земљишта у обухвату користи као пољопривредно земљиште (њиве-оранице).

Привредни објекти су изграђени уз северну и западну границу предметног подручја

Постојећа намена земљишта приказана је на графичком прилогу број 3.

Према подацима Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Бачки Петровац, на основу достављеног прегледа парцела и преписа листа непокретности, утврђено је да се Планом обухваћене парцеле воде као:

1. Пут 3. реда, општински пут Л-1 Гложан-Бачки Петровац - грађевинско земљиште, друштвена својина, корисник је Општинска заједница за путеве Бачки Петровац, део катастарске парцеле број 7424/2;
2. Пут 4. реда, друштвена својина, корисник је Општинска заједница за путеве Бачки Петровац, део катастарске парцеле број 7413/4, и катастарске парцеле број 6688/8, 6688/9, 6688/12, 6689/4, 6690/3, 6691/6, 6692/3, 6693/4, 6693/7, 6694/6, 6694/8, 6694/10, 6695/5, 6695/8, 6696/5, 6696/8 и 6697/2;
3. Њива I класе - парцеле у грађевинском подручју, друштвена својина, корисник Д.О.О. »Кооператива«, Индустијска зона 30, Бачки Петровац, катастарске парцеле број 6688/1, 6688/2, 6688/3, 6689/1, 6690/4, 6691/1, 6692/4, 6693/5, 6693/6, 6694/2, 6694/7, 6694/11, 6695/6, 6695/7, 6696/6, 6696/7, 6697/3 и 6755;
4. Њива I класе - парцеле у грађевинском подручју, друштвена својина, корисник Д.О.О. »Агрогрња«, Маршала Тита 95, Пивнице, катастарске парцеле број 6752/2, 6752/3, 6752/4 и 6752/5;
5. Њива I класе, гаража и фабричко двориште - парцела у грађевинском подручју, друштвена својина, корисник Д.О.О. »Агрогрња«, Маршала Тита 95, Пивнице, катастарска парцела број 6752/1;
6. Њива II класе - парцеле у грађевинском подручју, друштвена својина, корисник Д.О.О. »Кооператива«, Индустијска зона 30, Бачки Петровац, катастарске парцеле број 6753/1 и 6754/1;
7. Њива II класе - парцеле у грађевинском подручју, друштвена својина, корисник Кудељара 28. октобар, Неушорени део 32, Бачки Петровац, катастарска парцела број 6754/2;
8. Њива I и III класе - парцеле у грађевинском подручју, друштвена својина, корисник Кудељара 28. октобар, Неушорени део 32, Бачки Петровац, катастарске парцеле број 6757/1 и 6757/2;
9. Њива, виноград и канал II класе - парцела у грађевинском подручју, друштвена својина, корисник Д.О.О. »Кооператива«, Индустијска зона 30, Бачки Петровац, катастарска парцела број 6753/2 и
10. Њива I и III класе - парцеле у грађевинском подручју, друштвена својина, корисник Д.О.О. »Кооператива«, Индустијска зона 30, Бачки Петровац, катастарске парцеле број 6756/1 и 6756/2.

Према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама грађевинско подручје обухваћено Планом се дели на следеће функционалне целине и зоне:

Површине јавне намене

- саобраћајни коридор - општински пут Л-1;
- саобраћајни коридор - сабирна саобраћајница и
- саобраћајни коридор - приступне саобраћајнице, и

Остале површине

- зона радних садржаја.

Б.1.2. Површине јавне намене

Б.1.2.1. Саобраћајне површине

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес. Ове површине, односно земљиште, одређује се за грађевинско земљиште јавне намене, ако је у државној својини, односно после његовог прибављања у државну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији.

Постојеће грађевинско земљиште јавне намене у обухвату Плана представља део катастарске парцеле број 7424/2 (општински пут Л-1 Гложан-Бачки Петровац).

На графичком приказу број 5 дат је предлог одређивања површина јавне намене, где су поред постојећих посебно назначене и будуће, планиране површине јавне намене.

То су сабирна и приступне саобраћајнице, као веза до будућих радних комплекса, као и веза до комплекса планиране окретнице шлепова на каналу Каравуково - Бачки Петровац.

Надлежни орган ће ово земљиште, у складу са законом, одредити за грађевинско земљиште јавне намене.

Све остале катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као градско грађевинско земљиште јавне намене представљају остало градско грађевинско земљиште.

Улични и саобраћајни коридори су површине од општег интереса и биће проглашене за јавно грађевинско земљиште, у складу са Законом. За саобраћајни коридор у простору обухваћеном планом предвиђена је укупна површина од 2,80 ха и следећи параметри:

- општински пут Л-1: задржава се постојећа регулациона ширина коридора (око 12,5 до 18,0 m) и ширина коловоза 6,0 m у складу са ажурним стањем према катастарском оперативном надлежног РГЗ-а (0,61 ха);
- сабирна саобраћајница: планирана регулациона ширина коридора је 18,0 m, а ширина коловоза минимално 6,0 m (0,80 ха) и
- приступне саобраћајнице: планирана регулациона ширина коридора је 16,0 m, а ширина коловоза минимално 5,0 m (1,39 ха).

Према условима издатим од стране Дирекције за грађевинско земљиште, путну привреду и комуналне делатности општине Бачки Петровац, број 225/2011 од 18.07.2011. године, дозвољена су максимално два прикључка »BUSINESS PARK« -а на општински пут Л-1, Гложан - Бачки Петровац, са прикључењем од приближно 90°.

Планом обухваћени део коридора општинског пута Л-1, односно део насељске саобраћајнице представља везу будућих радних комплекса са ширим окружењем.

Постојећи и планирани саобраћајни коридори су довољно широке регулације да обезбеде простор за коловоз за двосмерни саобраћај и изградњу пешачке и бицикличке стазе, као и свих видова комуналне инфраструктуре: водовода, канализације, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе мреже.

Све слободне (неизграђене) површине саобраћајног коридора биће адекватно уређене и озелењене.

Б.1.3. Остале површине

Б.1.3.1. Зона радних садржаја

На предметном простору, у делу блока 31, планира се формирање савремене, уређене и опремљене радне зоне, на укупној површини од око 19,45 ха.

Постојећи привредни објекти се задржавају, уз могућност реконструкције, доградње и изградње нових радних садржаја, у складу са условима и правилима грађења дефинисаним Планом.

Формирање грађевинских парцела за планиране радне комплексе вршиће се на основу одговарајућих пројеката парцелације и препарцелације, када буду познати корисници простора, односно њихови конкретни захтеви.

У оквиру зоне радних садржаја могу бити заступљене следеће категорије радних активности:

- индустријски комплекси,
- производни погони мале привреде, малих и средњих предузећа,

- стоваришта, складишта и магацини,
- логистички центри, сервиси и други услужни комплекси.

Пожељно је да се у оквиру радне зоне групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан могућ степен утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслужења. У сваком случају, планирани радни садржаји не смеју бити загађивачи, који на било који начин могу имати негативан утицај на околину, а нарочито на функцију становања и пољопривредну производњу, која се одвија у окружењу.

Планирани урбанистички показатељи за зону радних садржаја су:

- индекс изграђености парцеле максимално 2, а
- индекс заузетости парцеле 70 %.

У склопу парцела намењених за радне садржаје формирати и уредити зелене површине, у виду форми пејзажних групација декоративног дрвећа и шибља, и травњака око објеката, паркинга, платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима, с тим да је минимални степен озелењености 30% површине парцеле.

Б.1.4. Трасе, коридори и капацитети јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

Б.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура

На посматраној локацији налази се изграђена саобраћајна инфраструктура трасе општинског пута Л-1 Гложан-Бачки Петровац. Простор у обухвату Плана, применом одговарајућих мера опремити адекватном саобраћајном инфраструктуром (изградња прикључка на постојећу путну мрежу, изградња сабирне и приступних саобраћајница).

Непосредни излазак на општински пут Л-1, са два планирана прикључења, преко планиране сабирне и приступних саобраћајница, јесу елементи који предметном простору дају изванредне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој.

Планирано прикључење на општински пут Л-1 прилагодити потребама тешког саобраћаја - теретних возила, са новоформираним саобраћајним елементима безбедног и неометаног прикључења.

У оквиру планираних уличних коридора сабирне и приступне саобраћајнице предвидети изградњу саобраћајница, са свим потребним елементима за безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, обезбедити одговарајуће одводњавање са саобраћајних површина.

Површине за паркирање решавати у оквиру саобраћајних површина унутар комплекса.

Изградњом пешачких и бициклистичких стаза омогућити неометано и безбедно кретање свих учесника у саобраћају, с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност.

Б.1.4.2. Водопривредна инфраструктура

На предметном простору, који је предвиђен за зону радних садржаја, инсталације водовода налазе се уз трасу општинског пута Л-1 са стране предметног простора. Инсталације уличне канализације делимично су изграђене уз инсталације водовода.

Сувишне атмосферске воде на овом простору се насељском атмосферском каналском мрежом прикупљају и одводе у крајњи реципијент - каналску мрежу хидросистема ДТД.

Водопривредну инфраструктуру у обухвату Плана чине:

- водовод (снабдевање објеката водом и противпожарна хидрантска мрежа),
- канализација отпадних вода (фекална и технолошка канализација) и
- атмосферска (кишна) канализација.

Водоводном мрежом обезбедити снабдевање свих потрошача питком водом, као и мрежу за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска).

Покривање потреба за противпожарном водом, на парцелама појединачних радних комплекса, могуће је вршити бушењем бунара који захвата мање квалитетну издан.

Противпожарна потреба за водом износи 10 l/s, што је уједно, количина потребна за димензионисање хидрантске мреже.

Канализацијом отпадних вода омогућити одвођење употребљене санитарне воде, преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента.

Отпадне воде прихватају се из санитарних чворова, чесми и сл.

Кишном канализацијом омогућити одвођење атмосферских вода са планираних саобраћајница, површина предвиђених за мирујући саобраћај, кровова и осталих површина у обухвату Плана, до реципијента. Атмосферске воде, у зависности од порекла, упустити у реципијент тек након адекватног третмана. Зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратор, таложник и слично), у складу са водним условима.

Б.1.4.3. Електроенергетска инфраструктура

На делу простора обухваћеног Планом постоји изграђена електроенергетска нисконапонска надземна мрежа за напајање електричном енергијом постојећих потрошача.

Блок 31 напаја се електричном енергијом преко 10(20) kV извода »Индустрија«, из трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV »Бачки Петровац« (4+8) MVA.

У 2015. години планирана је реконструкција ове трансформаторске станице у разводно постројење 20 kV.

Део »BUSINESS PARK« -а, пословно производни комплекс »Агро-Грња«, напаја се електричном енергијом са сопствене монтажне бетонске трансформаторске станице (МБТС) »Нова метлара« 10(20)/0,42 kV, 20 x 630 kVA са уграђеним једним трансформатором инсталисане снаге 630 kVA.

Како нису познати крајњи корисници ни њихове потребе за електричном енергијом, осим две планиране трансформаторске станице са дефинисаним положајем, могућа је изградња потребног броја трансформаторских станица и кабловске нисконапонске и средњенапонске мреже према условима надлежног електродистрибутивног предузећа. За ове објекте обезбедити простор на јавној површини, у оквиру објекта или у оквиру грађевинске парцеле.

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана изградити трансформаторску станицу (ТС) 10(20)/0,42 kV напонског преноса, типа монтажне бетонске или зидане, која ће такође служити за напајање јавне расвете и садржаја на земљишту у јавној својини.

Напајање потрошача чије потребе изискују веће снаге вршиће се из трафостаница, које ће се градити на парцелама тих корисника.

Средњенапонску 20 kV мрежу за напајање нових трансформаторских станица обезбедити подземним каблом, по условима надлежне »Електродистрибуције Нови Сад«. Од трансформаторске станице вршити развод нисконапонским кабловским водовима до новопланираних потрошача.

За грађевинске објекте са већом ангажованом снагом (200 kW и више) на парцели или у оквиру објекта обезбедити простор за изградњу трансформаторске станице (ТС) 10(20)/0,42 kV напонског преноса, која ће бити у власништву купца електричне енергије. Овакве ТС могу бити типа МБТС, узидане ТС или компактне ТС.

Појединачне пословне објекте са максималном једновременом снагом до 43,5 kW, прикључивати на планирану 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).

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

Орман мерног места, за појединачне пословне објекте у зависности од максималне једновремене снаге, биће полиестерски орман мерног места за једно бројило типа ПОММ, ПОММ-1 или ПОММ-4. Орман мерног места је могуће уградити на слободностојеће армирано-бетонско постоје или на спољашњу фасаду објекта. У изузетним случајевима, орман мерног места може бити уграђен у оквиру објекта.

Дистрибутивне трансформаторске станице ће подземним средњенапонским водовима бити прикључиване на постојећу подземну средњенапонску мрежу. МБТС ће се градити 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 димензија (5,8 x 6,3) m за изградњу једноструке МБТС или слободан простор димензија (7,1 x 6,3) m за изградњу двоструке МБТС. Поред објеката ових трафостаница обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења комплекса.

Услови изградње прикључка пословних објеката са одобреном снагом од 17,25 kW до 100 kW у зависности од положаја објекта на грађевинској парцели:

Регулациона и грађевинска линија изградње објекта се поклапају

- у таквим случајевима, потребно је предвидети да се на погодном месту на уличном делу спољашње фасаде објекта, на висини 1 m од коте терена обезбеди простор, димензија у зависности од броја тражених бројила 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 или у зиданој оградни, која је на регулационој линији парцеле према улици. Прикључни вод, у свим напред наведеним случајевима уградње ормана мерног места, ће се реализовати изградњом подземног нисконапонског вода, од најближе кабловске прикључне кутије (КПК) кабловске нисконапонске мреже, до места уградње ормана мерног места.

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 или у зиданој оградни, која је на регулационој линији парцеле према улици. Прикључни вод, у свим случајевима уградње ормана мерног места, ће се реализовати искључиво изградњом подземног нисконапонског вода, од најближе КПК кабловске нисконапонске мреже, до места уградње ормана мерног места.

У случају уградње ормана мерног места на спољашњу фасаду објекта, која се налази на регулационој и грађевинској линији изградње објекта, односно 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 зиду:

- за орман мерног места на погодном месту на уличном делу спољашње фасаде објекта према улици, на висини 1 m од коте терена, за уградњу ормана мерног места (ОММ) обезбедити простор одговарајућих димензија и одговарајући број отвора за уводнице Ø32 mm.

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 на погодном месту на парцели инвеститора, а непосредно уз регулациону линију предметне парцеле према улици, обезбедити слободан простор одговарајућих димензија за уградњу слободностојећег армирано-бетонског постоља (САБП-300 или САБП-600) на који ће се поставити орман мерног места (ОММ), одговарајућег типа.

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 оградни:

- за орман мерног места на погодном месту у зиданој оградни, на висини 1 m од коте терена, за уградњу ормана мерног места (ОММ) обезбедити простор одговарајућих димензија и одговарајући број отвора за уводнице Ø32 mm.

На местима преласка планираних средњенапонских и нисконапонских кабловских водова испод постојећих и планираних саобраћајница у простору обухваћеном Планом, за потребе додатне заштите положених каблова планирати постављање РУС равних цеви и то: цев Ø 125 mm за додатну заштиту положеног средњенапонског кабла и цев Ø 110 mm за додатну заштиту положеног нисконапонског кабла.

Дуж сабирне и приступне саобраћајнице, бицикличких и пешачких стаза треба изградити мрежу јавне расвете.

Б.1.4.4. Гасоводна инфраструктура

Уз простор општинског пута Л-1 је изграђена гасоводна инфраструктура, разводни гасовод од челичних цеви за радни притисак до 16 бара.

Постојећа гасоводна мрежа својим капацитетом и положајем пружа могућност даље изградње и проширења, ради снабдевања потрошача на простору обухвата Плана. Мрежу гасоводне инфраструктуре поставити у заштитним коридорима инфраструктурних система.

Радне површине снабдети гасом из нове мерно-регулационе станице, прикључене на постојећи разводни гасовод средњег притиска, којим се врши снабдевање насеља Бачки Петровац. Од мерно-регулационе станице изградити гасоводну полиетиленску мрежу са припадајућим полиетиленским прикључцима и гасним полиетиленским кугластим противпожарним славинама.

Гасоводну мрежу полагати у енергетске канале у коридору саобраћајница, а мерно-регулациону станицу у склопу планираног јавног грађевинског земљишта, сместити у ограђени простор ради заштите објекта, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања.

Б.1.4.5. Телекомуникациона инфраструктура

На предметном простору, у коридору општинског пута Л-1, постоји изграђена телекомуникациона мрежа, подземни ТТ каблови и каблови првог реда.

За потребе планираних корисника изградити одговарајућу телекомуникациону мрежу у коридорима планираних саобраћајница.

Најближа постојећа телефонска централа налази се у насељу, улица Коларова број 4, Бачки Петровац.

Телекомуникациону мрежу у потпуности каблирати.

За потребе корисника планског простора изградити телекомуникациону мрежу у уличним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM), којим ће се омогућити брзи приступ интернету.

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација обезбедити приступ свим планираним корисницима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцеле корисника.

Б.1.4.6. Јавне зелене површине

Постојећи путни коридор је делимично озелењен травнатим површинама и појединачним стаблима лишћара.

У обухвату Плана улично зеленило уз саобраћајнице представља једину јавну зелену површину, односно зелене површине јавног коришћења, у виду дрвореда и у комбинацији са партерним формама, а у зависности од конкретних просторних могућности.

Природни и створени услови на простору у обухвату Плана омогућавају формирање засада зеленила које одговарају станишним условима.

Б.1.4.7. Биланс површина у обухвату плана

Биланс површина у обухвату Плана је исказан у наредној табели кроз основну намену површина. Разлика у билансу површина која се јавила у односу на Концепт планског документа, последица је провлачења новог правца приступне саобраћајнице који омогућава формирање већег броја грађевинских парцела у централном простору комплекса.

Табела - Биланс површина у обухвату Плана

редни број	намена површина	величина [ha]			[%]
		постојеће	ново	укупно план.	
1.	Површине јавне намене	0,61	2,19	2,80	12,6
1.1.	Коридор локалног пута А-1	0,61	-	0,61	2,7
1.2.	Сабирна саобраћајница	-	0,80	0,80	3,6
1.3.	Приступна саобраћајница	-	1,39	1,39	6,3
2.	Остале површине	-	19,45	19,45	87,4
2.1.	Зона радних садржаја	-	19,45	19,45	87,4
укупно	површина обухваћена Планом	0,61	21,64	22,25	100

Б.1.5. Регулација, нивелација и парцелација површина јавне намене

План регулације дефинише регулационе линије и линије разграничења површина јавне намене својим новоодређеним преломним тачкама.

Број тачке	X	Y	Број тачке	X	Y
1	7389357	5023599	9	7389741	5023316
2	7389355	5023583	10	7389740	5023309
3	7389763	5023524	11	7389331	5023368
4	7389762	5023518	12	7389328	5023351
5	7389768	5023517	13	7389487	5023346
6	7389786	5023537	14	7389503	5023344
7	7389762	5023288	15	7389518	5023560
8	7389748	5023315	16	7389534	5023557

Списак координата описних тачка обухвата плана:

Број тачке	X	Y	Број тачке	X	Y
1	7389347	5023667	7	7389755	5023219
2	7389788	5023605	8	7389752	5023224
3	7389792	5023604	9	7389653	5023210
4	7389997	5023583	10	7389317	5023261
5	7389978	5023390	11	7389306	5023275
6	7389774	5023410			

План нивелације - као геодетска подлога за израду плана послужио је катастарско-топографски план у размери Р 1:1000.

У погледу рељефа, простор обухваћен Планом има изразито раван терен. Висинске разлике су незнатне и крећу се од 83,22 m до 84,70 m.

Планом нивелације на графичком прилогу број 6 дате су оријентационе коте прелома нивелете осовина саобраћајница, интерполоване коте и падови нивелете осовина саобраћајница.

За израду детаљне урбанистичке и пројектне документације подужни нагиб саобраћајница дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања и геодетског снимања терена.

Коте нивелације код израде и реализације пројеката преносити са државне нивелманске мреже.

План парцелације и препарцелације - на графичком прилогу број 10, поред прегледа површина са поделом на урбанистичке целине и зоне, приказан је начин формирања будућих парцела.

Унутар зоне радних садржаја могуће је формирање грађевинских парцела према потребама будућих корисника а према Планом дефинисаним правилима уређења и грађења. Када се ради о линијском инфраструктурном објекту (јавном путу и др.), грађевинска парцела може да представља збир појединачних делова катастарских парцела.

Планом парцелације и препарцелације обухваћене су парцеле које се налазе у катастарској општини Бачки Петровац.

Од постојећих парцела деобом се формирају парцеле (од 1 до 19) на следећи начин:

постојеће парцеле	парцеле настале деобом	постојеће парцеле	парцеле настале деобом
6753/2	1, 2	6752/5	8, 9, 10, 11, 12
6754/2	3, 4	6752/1	13, 14, 15, 16, 17
7413/4	5, 6, 7	6752/3	18, 19

Од парцела насталих деобом постојећих парцела, као и спајањем постојећих катастарских парцела, формираће се нове грађевинске парцеле разрадом кроз Пројекте парцелације и препарцелације, поштујући услове из Плана.

Општински пут Л-1 Гложан-Бачки Петровац, који носи ознаку 1.1, задржава своју трасу и постојећу ознаку катастарске парцеле број 7424/2.

Коридоре сабирне (1.2) и приступних саобраћајница (1.3), могуће је објединити у једну грађевинску парцелу или формирати грађевинску парцелу као збир појединачних делова новонасталих катастарских парцела.

Попис парцела за јавне површине: 6753/1, 6754/1, 2, 4, 6, 9, 11, 12, 14, 17, 18 и 7424/2.

Б.1.6. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између објеката специјалне намене, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја);
- 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 7⁰ 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 - подземних вода обезбедиће се:

- поштовањем основне намене канала који пролазе поред предметног простора, односно насеља, и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода;
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

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 истицања 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 Бачком Петровцу.

Б.1.7. Услови за обезбеђење приступачности површина и објеката 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 других површина у оквиру улица, 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 техничким стандардима приступачности («Службени гласник РС», бр. 19/2012).

Б.1.8. Услови за унапређење енергетске ефикасности

При планирању и пројектовању објеката високоградње, у којима се користи енергија ради остваривања одређених термичких параметара средине, намењена боравку људи, односно смештају животиња, биљака и ствари, обављању неке делатности, а састоји се од грађевинских елемената, техничких система и уређаја и уграђене опреме, морају се поштовати услови за постизање енергетске ефикасности урбаних целина и зграда, термичке карактеристике грађевинских материјала и елемената, перформансе техничких система, поступци за утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности, као и методологија утврђивања енергетских карактеристика зграде.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су испуњени следећи услови:

1. обезбеђени минимални услови квалитета унутрашње средине (услови комфора) и
2. потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m^2 .

Енергетски разред нове зграде, који се доказује сертификатом о енергетским перформансама, мора бити најмање Ц или виши.

За постизање енергетске ефикасности урбаних целина дефинисаних планским решењем, нарочиту пажњу посветити материјализацији јавних и слободних простора, орјентацији у односу на сунце, мере у односу на утицај ветра на локацији, зеленило, коришћење вода.

Архитектонско-урбанистички параметри које је потребно поштовати приликом градње објеката односе се на њихову орјентацију, функционални концепт, облик и компактност (фактор облика), однос транспарентних и нетранспарентних површина, топлотно зонирање, начин коришћења природног осветљења и осунчања, оптимизацију система природне вентилације, оптимизацију структуре зграде и услове за коришћење пасивних и активних система.

Техничким захтевима за постизање услова енергетске ефикасности зграда морају се задовољити сви услови комфора: ваздушни комфор, топлотни комфор, светлосни и звучни комфор

Архитектонским решењима планираних објеката обезбедити да сви инсталирани системи морају бити приступачни ради одржавања.

Приликом пројектовања узети у обзир и планирани развој, односно, анализирати утицај постојећих и планираних суседних зграда.

Б.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења у обухвату плана

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева дефинишу се правила урбанистичке регулације за уређење простора и изградњу објеката по зонама и целинама из Плана.

Општа правила грађења која важе за цео обухват Плана су следећа:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS скале;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својства природног споменика, извођач радова дужан је да о томе, без одлагања, обавести надлежну организацију за заштиту природе и да предузме мере да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или уништи и да се чува на месту и у положају у ком је нађено;
- при пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара (»Службени гласник Републике Србије«, бр. 111/2009);
- спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (»Службени гласник Републике Србије«, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон и 72/2009 - др. закон 135/2004);
- обезбедити очување квалитета животне средине приликом изградње и коришћења објеката. Решење инфраструктуре усагласити са свим актуелним прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, воде и земљишта;
- при реализацији Плана применити сва законска и подзаконска акта која се односе на заштиту људи и материјалних добара чија је примена обавезна при изради документације, изградњи и коришћењу планираних садржаја и објеката;
- у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (»Службени лист СРЈ«, Међународни уговори, бр. 11/2001) дужни смо да спречавамо ширење или по потреби предузимамо мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина и захтева одржавање. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*).

Б.2.1. Правила грађења на површинама јавне намене

Б.2.1.1. Саобраћајни коридори

У правилима уређења дефинисане су регулација и нивелација постојећег општинског пута и регулација и нивелација за изградњу уличног коридора планиране сабирне и приступних саобраћајница у обухвату Плана, а овде су дати услови за уређење, изградњу и полагање јавне инфраструктуре (саобраћајне, водопривредне, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе), као и услови за озелењавање.

Саобраћајна инфраструктура

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

- Закона о јавним путевима («Службени гласник Републике Србије», бр. 101/2005, 123/2007 и 101/2011),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима («Службени гласник Републике Србије», бр. 41/2009, 53/2010 и 101/2011),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Коридор општинског пута Л-1

У оквиру коридора општинског пута Л-1, потребно је обезбедити програмско-планске елементе за реализацију реконструкције коловозне конструкције пута:

- ширина регулације коридора (постојећа) 12,5-18,0 m - задржава се постојећа регулациона ширина коридора и ширина коловоза 6,0 m у складу са ажурним стањем према катастарском оперативном надлежног РГЗ-а;
- ширина саобраћајних трака 3,0 m;
- ширина ивичних трака 0,2 m.

У оквиру реализације прикључака на општински пут (максимално два прикључка), основни елементи за саобраћајно пројектовање су следећи:

- осовина прикључака планираних саобраћајница и постојећег локалног пута треба да формира угао од приближно 90°;
- прикључке пројектовати са одговарајућим геометријским елементима (одговарајући радијуси прикључења на основу криве трагова меродавног теретног возила и даљина прегледности);
- геометрију саобраћајног прикључка прецизно дефинисати приликом израде саобраћано-техничке документације (Идејног и Главног пројекта);
- испод планираних прикључења предвидети зацењени пропуст минимално $\Phi 400$ у правцу постојећег атмосферског канала;
- постојећи улични канал за одвођење атмосферских вода продубити и проширити тако да ширина канала буде 1,25 m, односно да при дну буде минимално 50 cm, дубине минимално 60 cm и падом према каналу ДТД;
- постојеће и планиране инсталације предвидети на удаљености не мањој од 1 m од ивице коловоза, или спољње ивице путног канала за одводњавање;
- коловозна конструкција прикључака је са истом носивошћу као и локални пут;
- општински пут и улица мора бити оспособљена да поднесе осовинско оптерећење од најмање шест тона;
- рачунска брзина у оквиру зона прикључења од 40 km/h;
- заштитна ширина за постављање стубова јавне расвете је 1,0 m од ивице коловоза пута;
- реконструкција јавног пута и коришћење материјала врши се применом техничких прописа и стандарда за ту врсту објеката, односно материјала;
- јавни путеви морају да се планирају, пројектују и граде тако да се планска и техничка решења ускладе са најновијим знањима технике пројектовања и изградње јавних путева, са захтевима безбедности саобраћаја, са економским начелима и мерилима за оцену оправданости њихове изградње и са прописима о заштити животне средине, тако да штетни утицаји на средину због очекиваног саобраћаја буду што мањи;
- јавни пут, његов део и путни објекат подобан је за употребу када се на начин прописан законом утврди да јавни пут, његов део и путни објекат у погледу безбедности саобраћаја испуњава техничке прописе и стандарде који се односе на ту врсту објеката;
- ограде, дрвеће и засаде поред јавног пута подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- јавну расвету пројектовати једнострано (могуће је и обострано), са једном светиљком, удаљене минимално 1,0 m од ивице коловоза;
- заштитни појас са сваке стране пута предвидети у ширини од 5,0 m;
- у заштитном појасу забрањена је изградња објеката, осим привремених, дозвољено је постављање инсталација, јавне расвете, пешачких и бициклических стаза и канала за одвођење атмосферских вода;

- укрштање инсталација са путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви постављеној на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута увећана по 1,0 m са сваке стране;
- минимална дубина постављања инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m у зависности од конфигурације терена;
- минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег и планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m.

Коридор сабирне саобраћајнице

Прикључење радних садржаја на саобраћајнице одвијаће се преко сабирне саобраћајнице са следећим елементима:

- ширина регулације коридора 18,0 m;
- ширина саобраћајних трака 3,05 m;
- издигнути ивичњаци или ивичне траке 0,2 m;
- коловозна конструкција димензионисана са истом носивошћу као и општински пут;
- заштитни појас са сваке стране пута предвидети у ширини од 5,0 m;
- у заштитном појасу забрањена је изградња објеката, осим привремених, дозвољено је постављање инсталација, јавне расвете, пешачких и бицикличких стаза и канала за одвођење атмосферских вода;
- ограде, дрвеће и засаде поред јавног пута подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- јавну расвету пројектовати једнострано (могуће је и обострано), са једном светиљком, удаљене минимално 1,0 m од ивице коловоза;
- прихватање и одводњавање површинских вода са простора Плана ускладити са одводњавањем изведеним уз општински пут Л-1;
- саобраћајницу пројектовати за двосмерни саобраћај.

Коридор приступних саобраћајница

Прикључење радних садржаја на саобраћајнице одвијаће се преко приступних саобраћајница са следећим елементима:

- ширина регулације коридора 16,0 m;
- ширина саобраћајних трака 2,55 m;
- издигнути ивичњаци или ивичне траке 0,2 m;
- коловозна конструкција димензионисана са истом носивошћу као и општински пут;
- заштитни појас са сваке стране пута предвидети у ширини од 5,0 m;
- у заштитном појасу забрањена је изградња објеката, осим привремених, дозвољено је постављање инсталација, јавне расвете, пешачких и бицикличких стаза и канала за одвођење атмосферских вода;
- ограде, дрвеће и засаде поред јавног пута подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- јавну расвету пројектовати једнострано (могуће је и обострано), са једном светиљком, удаљене минимално 1,0 m од ивице коловоза;
- прихватање и одводњавање површинских вода са простора Плана ускладити са одводњавањем изведеним уз општински пут Л-1;
- саобраћајницу пројектовати за двосмерни саобраћај.

Прикључење појединих радних садржаја на новоформирану сабирну и приступне саобраћајнице извести под углом од 90⁰ у односу на осовину новопроектваног пута, са ширином рампе максимално 6,0 m. За појединачне грађевинске парцеле дозвољена је изградња једног прикључка, осим у случајевима када се због потребе технолошког процеса унутар грађевинске парцеле предвиђа кружни ток саобраћаја, када је допуштена изградња два прикључка са једносмерним саобраћајем.

Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање потрошача санитарном водом обезбеђено је из насељског водовода. Постојећа траса дуж општинског пута Л-1 изграђена је у уличном коридору према радној површини и то од АСС цеви пречника Φ 150 mm. Прикључење на насељску водоводну мрежу за потребе санитарне и противпожарне воде будућих садржаја комплекса могуће је извести са DN 100 (Φ 110). Притисак у мрежи је константне јачине и износи 3,2 bar.

Бушење бунара за обезбеђивање техничке воде могуће је извести на парцелама унутар радних површина уколико се за то укаже потреба, а према условима надлежног водопривредног предузећа.

Мрежу водовода трасирати према условима ЈКП »Прогрес« Бачки Петровац:

- на мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст;
- водоводну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова;
- цевни материјал водоводне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима;
- трасе водовода водити у зеленој површини где год расположива ширина уличног профила то дозвољава;
- пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви;
- дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0-1,2 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Траса главног вакуумског канализационог вода, пружа се уз општински пут Л-1 са стране пута према комплексу »BUSINESS PARK« -а, између асфалтног коловоза и ограде комплекса, на дубини од ~1,4 m, пречника Φ 160 mm изведена од HDPE.

- канализацију радити по сепаратном систему за сакупљање атмосферских и санитарно-фекалних отпадних вода;
- системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана;
- пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ). Забрањено је у канале испустити непречишћене отпадне воде. Воде које се испуштају у канале својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у рангу II класе вода према Уредби о класификацији вода (»Службени гласник СРС«, број 5/68). Морају се исто тако задовољити одредбе Правилника о опасним материјама у водама (»Службени гласник СРС«, број 31/82);
- индустријске отпадне воде се решавају посебним системом. У зависности од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово претходно пречишћавање путем предтретмана до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију. Након таквог третмана ићи ће на заједничко пречишћавање са санитарном отпадном водом;
- одвођење отпадних вода изводи у рововима дубине 1,0-1,5 m на постељици од песка, прилагођено постојећем систему одвођења отпадних вода, а према условима надлежног предузећа;
- условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања испустити у отворене канале, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и не залазе у протицајни профил канала;
- прихватање и одводњавање површинских вода са сабирне и приступне саобраћајнице ускладити са одводњавањем општинског пута;

- за атмосферске воде са зауљених површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник);
- трасу фекалне канализације водити у слободном уличном профилу;
- пречник цеви фекалне канализације не сме бити мањи од Φ 200 mm;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви);
- дубина не сме бити мања од 1,20 m од нивелете коловоза;
- изградити зацењену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницима и системом ригола и каналета;
- сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнике за песак пре улива у сепаратор масти и уља;
- трасе водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице;
- реципијент је каналска мрежа;
- све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа;

На предметном простору налази се део мелиорационог подручја на којем се налази систем за одводњавање »Бачки Петровац«. Исти се морају задржати и мора се обезбедити њихова пројектована функција и неометани услови одржавања.

У појасу радно инспекционих стаза у зони 5 до 15 метара од ивице канала, не могу се градити надземни објекти (шахтови, ограде и др.) и садити дрвеће, а подземни објекти морају бити статички димензионисани на оптерећење од грађевинске механизације која се користи при одржавању канала.

Укрштање инфраструктурних објеката са мелиорационим каналима и хидротехничким објектима, изводи се подземно испод дна канала или надземно у склопу пропуста.

Електроенергетска инфраструктура

- трансформаторске станице за потребе садржаја у обухвату Плана градити као монтажну бетонске или зидане, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- за објекат трафостанице обезбедити минималну површину од 5,0 m x 6,0 m;
- минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана градити подземно;
- електроенергетске каблове полагасти на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m;
- електроенергетску мрежу полагасти најмање 0,5 m од темеља објеката и 1,0 m од саобраћајница;
- при укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- при паралелном вођењу електроенергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m;

- светиљке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40 m и ван колских прилаза објектима;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом;
- светиљке за осветљење саобраћајница и паркинг простора поставити на више стубове поред саобраћајнице на минималном растојању од 0,5 m, а осветљење пешачких стаза, зелених површина и платоа решити декоративним канделабрима;
- прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног ЕД предузећа.

При планирању осветљења применити одговарајућа техничка решења у складу са функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење). Обезбедити могућност смањења интензитета светлости током друге половине ноћи.

Гасоводна инфраструктура

- гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима;
- дубина полагања гасовода је минимално 0,6 до максимално 1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8 m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m 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 1,0 m 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;
- удаљеност укопаних стубова електричне расвете, постојеће ваздушне нисконапонске и ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m;
- вредности минималних прописаних растојања гасовода у односу на укопане инсталације су:

	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
општински путеви и улице	1,0 m	0,5 m
бензинске пумпе	-	5,0 m

Изградња МРС-а и РоС-а

- планирана мерно-регулациона станица (МРС) ће се градити на површини јавне намене - у склопу уличног коридора, а може се формирати и засебна парцела за МРС;

- мерно-регулациона станица се мора сместити у ограђени простор, ради заштите објекта, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања;
- минимална удаљеност мерно-регулационих станица (МРС) и регулационо одоризаторских станица (РоС) у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и производних објеката, радионица и складишта запаљивих материјала износи у зависности од притиска: до 7 bar је 10,0 m, а од 7 до 13 bar је 15,0 m;
- минимална удаљеност заштитне ограде од МРС мора бити 3,0 m, а висина ограде најмање 2,0 m;
- минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од трафостанице износи 30,0 m;
- минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од надземних електро водова износи 1,5 пута висина стуба;
- минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката је (рачунајући код путева од ивице путног појаса):

државни путеви II реда	10,0 m
остали путеви	5,0 - 8,0 m
водотоци	5,0 m
шеталишта и паркиралишта	10,0 m
остали грађевински објекти	10,0 m

Телекомуникациона инфраструктура

- целокупну ТТ мрежу (фиксна телефонија, КДС, интернет и др.) градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима;
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно;
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8 m, односно 1,0 m (оптички кабл);
- ТТ мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајнице или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- при укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању са електроенергетским кабловима најмање вертикално растојање мора бити 0,5 m, а угао укрштања 90°;
- при укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m;
- уређаји и опрема УПС (МСАН) поставиће се у метално кућиште- слободностојећи орман на јавној површини.

Улично зеленило

Основни задатак зелених површина у склопу уличних коридора је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејсажа. Од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом.

У ширем уличном профилу 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 - 3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7m, што зависи од избора

врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

При избору врста треба водити рачуна о правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се и одредбама Закона о јавним путевима.

Општа правила уређења за зелене површине

- обавезна израда главних пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од инсталација и то од: водовода, канализације и гасовода 1,5 m, електрокаблова до 2,5 m, ТТ и КДС мрежа 1,0 m;
- избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте;
- учешће аутохтоних дрвенстих врста треба да буде минимално 20% (оптимално 50%), а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама, од укупног минималног процента грађевинске парцеле под зеленим површинама;
- због близине регионалног еколошког коридора (канал Каравуково-Бачки Петровац), не планирати садњу инвазивних врста: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*);
- планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева;
- у простору према фреквентним саобраћајницама избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би привукле животиње и повећале њихов морталитет, а паркинг просторе равномерно прекрити високим лишћарима;
- саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

Б.2.2. Правила грађења на осталим површинама

По образовању грађевинских парцела, према условима датим у Плану, уређење и изградња објеката се реализују на основу услова из овог Плана, односно услова из Урбанистичког пројекта. Све садржаје Плана могуће је градити фазно у зависности од потреба инвеститора уз поштовање свих међусобно условљених садржаја.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област дефинишу.

Б.2.2.1. Зона радних садржаја

а) Намена и врста објеката

Намена и врста објеката планираних за изградњу у зони радних садржаја, као и размештај будућих садржаја, биће дефинисани разрадом кроз урбанистичке пројекте према конкретним захтевима будућих корисника, применом правила из Плана.

У оквиру грађевинске парцеле у зони радних садржаја дозвољена је изградња следећих објеката:

пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат, пословно-производно-складишни објекат.

Објекте унутар парцеле повезати одговарајућим комуникацијама, које осим функције повезивања појединих садржаја, треба да омогуће несметано кретање специјалних возила (ватрогасне јединице, јединице за пружање хитне помоћи).

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама.

Остали објекти на парцели: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине, као што су: откупне станице пољопривредних производа, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекарне, кланице и сл.), прераду житарица, конзервирање воћа, поврћа и грожђа (хладњаче, сушаре, пецаре, вински подруми и сл.), производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

Врста објеката: објекти се у оквиру грађевинске парцеле могу градити као слободностојећи или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

У оквиру зоне радних садржаја није дозвољена изградња објеката за становање.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони радних садржаја, која је превасходно намењена изградњи привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости парцеле и индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m, уз толеранцију одступања до 10% у случају када затечено стање не испуњава услове.

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

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се предњом фасадом постављају на регулациону линију уколико се ради о постојећим објектима или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за минимално 5,0 m.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимално 5,0 m, а изузетно 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на мин. 10,0 m, а изузетно 6,0 m ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

г) Урбанистички показатељи

Максималан дозвољен индекс заузетости грађевинске парцеле у зони радних садржаја, са платоима и саобраћајницама, износи 70 %.

Минимални степен озелењености простора износи 30 %

Индекс изграђености парцеле је максимално 2.

д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- пословни: максимално П+1+Пк (укупна висина објекта не може прећи 12,0 m);
- портирница и чуварска кућица: максимално П, односно максималне укупне висине 5,0 m;
- производни: максимално П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње;

- складишни: максимално П+1;
- помоћни: максимално П, односно максималне укупне висине 5,0 m.

ђ) Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекти у оквиру парцеле могу да се граде као слободностојећи и у низу.

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже, односно прикључења на исту), треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од границе парцеле.

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажно-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m x 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Трафостаница се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите. Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у зони радних садржаја, у оквиру објекта (у и на објекту) појединачних корисника или у оквиру комплекса/парцеле појединачних корисника. Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV.

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом) оградом максималне висине до 2,2 m уз границу са зоном становања. Радни комплекси унутар зоне радних садржаја, могу се ограђивати транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са суседима. Капије и врата на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је максималне ширине 6,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила, у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора, тј. простор за паркирање

возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на 70 m² пословног простора, односно, у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 5,0 m x 2,5 m за ПА, 6,0 m x 3,0 m за ЛТВ и 15,0 m (18,0 m) x 3,5 m за ТТВ и АВ, као проточне под косим углом од 45, 60 или 75° или, ако то простор не дозвољава, омогућити полиномно коришћење саобраћајно-манипулативних површина за окретнице (маневрисање). Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m² по бициклу.

з) Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију (постојећи објекти) више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте заштитног тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију за постојеће објекте) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постојећи објекти приликом будуће парцелације унутар простора радних садржаја нађу на заједничкој међи (граница) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. На зиду који је у овом случају лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета минимално 1,8 m.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон

(четинарско дрвеће, листопадно дрвеће и шибље) умањиће буку и задржавати издувне гасове и прашину.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође и њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом обезбедити изолацију административних објеката од производних (складишних) објеката, изолацију пешачких токова као и заштиту паркинг простора од утицаја сунца.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.

и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем (уличним коридором), максималне ширине 6,0 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије.

У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. За покривање сопствених потреба за водом, могуће је бушење бунара на парцелама комплекса, а у складу са претходно прибављеним условима и сагласностима.

Прикључење објеката у радном комплексу на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар формиране грађевинске парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све заулене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче. Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежне електродистрибуције.

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

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести подземним прикључком на телекомуникациону, КДС и интернет мрежу у улици по условима надлежног предузећа.

ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или других прикладних материјала.

Објекте изградити у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објекту, као и приликом избора одређених материјала имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Кровови могу бити равни, једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а нагиб крова у складу са одабраном врстом кровног покривача.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

к) Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Реконструкција постојећих објеката ће се вршити у складу са правилима грађења - намена, положај, спратност, обликовање и др. урбанистички показатељи дати овим Планом за зону радних садржаја.

к) Услови заштите животне средине, технички, хигијенски, услови заштите од пожара, безбедносни и други услови

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне (складишне) делатности, може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима.

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6м од било ког објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозијом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

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).

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности (»Службени гласник Републике Србије«, бр. 19/2012).

Изградња објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираних простора за контејнере мора бда буде тако предвиђено да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Као прелазно решење, до изградње канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију положену уз уличне саобраћајнице.

Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа спроводити сходно одредбама Закона о ванредним ситуацијама (»Службени гласник Републике Србије«, бр. 11/2009, 92/2011 и 93/2012) кроз примену Правилника о техничким нормативима за склоништа (»Службени лист СФРЈ«, бр. 55/83).

л) Услови за озелењавање

У склопу зоне радних садржаја формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела радних садржаја, у форми пејзажних групација, пре свега, аутохтоних врста, али и декоративног дрвећа и шибља које је прилагођено условима средине, око објеката, паркинга, платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

Основу сваке зелене површине треба да чини добро уређен и негован травњак.

Пожељна је израда главних пројеката озелењавања за појединачне комплексе радних садржаја, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5-7,0 m од објеката. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте. Саднице треба да буду I класе, минимално 4-5 година старости.

Озелењавање површина унутар појединачних радних комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а не спадају у категорију инвазивних.

Б.3. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Након усвајања овог Плана од стране Скупштине општине Бачки Петровац, а на начин и по поступку предвиђеним Законом, спровођење Плана ће се вршити:

- израдом пројекта парцелације и пројекта препарцелације,
- израдом урбанистичког пројекта за формирану грађевинску парцелу и
- локацијском дозволом.

У складу са Планом, урбанистички пројекат је неопходно израдити за потребе:

- урбанистичко-архитектонске разраде радне зоне.

Изградња на наведеним површинама се реализује на основу урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, прибављених услова од надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање и услова из овог Плана, ради сагледавања ситуационог решења, композиционог плана и партерног, односно пејзажног решења.

Б.4. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације »BUSINESS PARK« -а (блок 31) у Бачком Петровцу, израђен је у 5 (пет) примерка у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

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

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

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику доставља се инвеститору Д.О.О. »АГРОГРЊА« из Пивница.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у О.Д. »Геопанонија« Нови Сад, Петра Драпшина 46.

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

План детаљне регулације »BUSINESS PARK« -а (блок 31) у Бачком Петровцу ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у »Службеном листу општине Бачки Петровац«.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бачки Петровац
Скупштина општине Бачки Петровац

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1. Положај комплекса у ширем окружењу -
Извод из Генералног плана Бачког Петровца
2. Граница простора обухваћеног планом 1:1000
3. Постојећа намена земљишта у обухвату плана 1:1000

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

4. Намена површина са поделом на урбанистичке целине и зоне 1:1000
5. Предлог одређивања површина јавне намене 1:1000
6. План саобраћајне инфраструктуре са планом нивелације и регулације 1:1000
7. Карактеристични профили уличних коридора 1:100
8. План инфраструктуре (електроенергетска, водопривредна, тт и гасоводна) 1:1000
9. План парцелације 1:1000
10. Карта спровођења плана 1:1000