

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

Председник Скупштине општине: _____
Др Рајко Перић, дипл.еџц.

Број: 011-76/2014-02
Дана: 26.09.2014.

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА МАГЛИЋ**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



E-2516

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, септембар 2014. год.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА МАГЛИЋ

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА БАЧКИ ПЕТРОВАЦ
Бачки Петровац, Коларова б

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Павел Марчок, проф.

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ
ПЛАНА:**

Одељење за привреду, урбанизам,
комунално-стамбене и инспекцијске послове

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП "Завод за урбанизам Војводине"
Нови Сад, Железничка б/III

ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е-БРОЈ:

2516

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица дипл.инж.геодез.
Љиљана Јовичић-Малешевић дипл.екон.
Зоран Кордић дипл.инж.саобр.
Бранко Миловановић дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер дипл.инж.електр.
Милан Жижич дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дип.инж.пејз.арх.
Тања Топо, маст.дипл.инж.зашт.жив.сред.
Теодора Томин Рутар, дипл.прав.
Радован Ристић, техничар
Ђорђе Кљаић, техничар
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	2
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА	3
1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	3
1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	5
ПЛАНСКИ ОСНОВ	8
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	9
1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	10
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	10
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА МАГЛИЋ	10
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	11
3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	12
3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	12
3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА	12
3.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА	13
3.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	14
3.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА	16
3.6. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА	17
4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	18
4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	18
4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ	19
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	20
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	20
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	20
6.1. ЛОКАЛНА УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	21
6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ	22
6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА	22
6.4. КУЛТУРА	23
6.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	24
6.6. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ	24
6.7. УЛИЧНИ КОРИДОРИ	27
6.8. КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ	27
6.9. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	27
7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	28
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	28
7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре	35
7.1.2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру	38
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	38
7.2.1. Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре	40
7.2.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру	41
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	42
7.3.1. Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре	43
7.3.2. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру	44
7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА, МИНЕРАЛНЕ СИРОВИНЕ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ	44

7.4.1. Услови за уређење и изградњу гасоводне инфраструктуре	45
7.4.2. Услови за прикључење на гасоводну инфраструктуру	47
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	47
7.5.1. Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре	48
7.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру	50
7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА	50
7.6.1. Зелене површине јавног коришћења	50
7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења	51
7.6.3. Зелене површине специјалне намене.....	53
7.6.4. Услови за уређење зелених површина	53
8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ	
ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	54
9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И	
КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ .	54
9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	54
9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	55
9.2.1. Преглед непокретних културних добра у обухвату Плана.....	55
9.2.2. Смернице и услови заштите непокретних културних добара.....	56
9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	58
9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	64
10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ	
ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....	68
11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	68
12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	69
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	71
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	72
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА	74
2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА.....	74
2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА	77
2.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА.....	84
2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	87

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Постојеће стање	1:5000
2.	Границе обухвата плана и грађевинског подручја са поделом на урбанистичке целине и одређивањем површина јавне намене	1:5000
3.	Планирана намена површина на нивоу урбанистичких зона са локацијама објеката јавне намене и поделом грађевинског подручја на блокове	1:5000
4.	Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом површина јавне намене	1:5000
4.1.	План регулације – детаљ 1 (комплекс пречистача у блоку 3)	1:1000
4.2.	План регулације – детаљ 2 (нова улица у блоку 6)	1:1000
4.3.	План регулације – детаљ 3 (комплекс изворишта у блоку 8)	1:1000
4.4.	План регулације – детаљ 4 (парк и амбуланта у блоку 10)	1:1000
4.5.	План регулације – детаљ 5 (нова улица у блоковима 13 и 14)	1:1000
5.	Водопривредна и гасоводна инфраструктура	1:5000
6.	Електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура	1:5000
7.	Заштита непокретних културних добара, заштита животне средине и спровођење Плана	1:5000

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА МАГЛИЋ

УВОД

Изради Плана генералне регулације насеља Маглић (у даљем тексту: План) се приступило на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Маглић ("Службени лист општине Бачки Петровац", бр. 2/14).

Саставни део Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Маглић је Решење да се за План генералне регулације насеља Маглић не израђује извештај о стратешкој процена утицаја Плана на животну средину, које је донела Општинска управа општине Бачки Петровац, Одељење за привреду, урбанизам, комунално стамбене и инспекцијске послове, број 350-2/2014-04 од дана 15.01.2014. године.

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насеље Маглић јесте стварање планског основа за утврђивање дугорочне пројекције развоја и просторне организације насеља, те заштите, уређења и наменског коришћења простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу насеља.

Носилац израде Плана је Општина Бачки Петровац, Одељење за привреду, урбанизам, комунално-стамбене и инспекцијске послове, а обрађивач Плана је ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад.

План садржи текстуални и графички део, а садржина Плана дефинисана је Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 53/13-УС и 98/13-УС) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник Републике Србије", бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планске документације вишег реда: Просторног плана општине Бачки Петровац ("Службени лист општине Бачки Петровац", бр. 8/07), Регионалног просторног плана АП Војводине ("Службени гласник АП Војводине", бр. 22/11) и Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. год. ("Службени гласник РС", бр. 88/10), као и прибављени подаци и услови надлежних органа, јавних предузећа и других релевантних институција.

Планом су дефинисани: грађевинско подручје насеља Маглић са одређивањем површина јавне намене, планирана намена површина са поделом на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила уређења и грађења, мере и услови заштите, као и спровођење Плана.

Планом је обухваћен и дефинисан простор површине 325,75 ha, од чега 306,26 ha чини планирано грађевинско подручје насеља Маглић.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Природни услови

Насеље Маглић има релативно повољан географски положај - са северне стране га тангира државни пут IIа реда број 111, а са јужне железничка пруга Нови Сад – Сомбор. Подручје атара и насеља Маглић се налази на лесној тераси, која на својој површини има формиран најплоднији тип земљишта - карбонатну ливадску црницу. Терен је заравњен, висок и сув, а просечна надморска висина је 84,0 m. Маглић се налази у зони могућих трусних покрета интензитета 7° MCS скале, а клима је умерено-континентална. Површинска хидрографија је представљена мелиоративним каналима, који служе за одводњавање овог подручја, али и наводњавање пољопривредних површина. Подземне воде прве издани се крећу на дубини од око 350 cm, што обезбеђује добру дренажност терена и изградњу подрумских просторија, док се дубоке подземне воде друге издани користе за снабдевање насељског водоводног система.

Становништво

У насељу Маглић живи 2486 становника у 841 домаћинству. Општа демографска ситуација насеља Маглић је релативно повољна. Присутан је перманентан раст укупне популације и домаћинства до последњег пописа, када се бележи њихов пад, уз погоршање старосне структуре становништва. Образовна структура становништва Малића се знатно побољшала; дошло је до смањења удела неписменог становништва и становништва без школске спреме и незавршеног основног образовања, као и пораста удела становништва са завршеним средњим, вишим и високим образовањем, што обезбеђује квалитетну (квалификовану) радну снагу, основу за интензивнији привредни развој. Пад укупне популације указује на потребу примене одговарајућих мера демографске политике, како би се даљи негативан тренд бар ублажио.

Грађевинско подручје

Постојеће грађевинско подручје насеља Маглић обухвата површину од 325,75 ha.¹ Обиласком терена је утврђено да у грађевинском подручју насеља има још неизграђеног земљишта, и то највише у периферним блоковима, намењеним за радне садржаје и становање. Ово земљиште је углавном неуређено и комунално неопремљено, а користи се као пољопривредно земљиште.

Намена површина

Највећи део површине насеља заузима становање породичног типа, на великим, правилним парцелама, док је вишепородично становање сведено на центар насеља. Јавне службе и установе су, такође, лоциране у центру, а заступљеност јавних садржаја је углавном задовољавајућа и у складу са величином насеља и улогом локалне (месне) заједнице. Основна привредна делатност је пољопривреда, заснована на високопродуктивној производњи ратарских култура, сточарству и повртарству, као и прерађивачки капацитети базирани на преради пољопривредних производа.

Од спортско-рекреативних садржаја у насељу постоје: отворени базен, фудбалско игралиште, терени за мале спортове (одбојка, кошарка...), као и тениски терени и језеро за пецање, а у склопу комплекса основне школе отворени спортски терени и спортска сала. Од комуналних површина у функцији су: гробље, извориште водоснабдевања, ППОВ и комплекс МРС. Улични коридори су већином правилни, довољно широки, асфалтирани и озелењени. У центру насеља постоје и две уређене парковске површине.

¹ Према плану општег уређења насеља Маглић грађевинско подручје је обухватало 323,50 ha, али када је у току премера оно спроведено у катастарски операт добијена је тачна површина, која је и наведена овде.

Врста изградње

Маглић припада групи најстаријих војвођанских насеља. Формирано је на лесној тераси, а развијало се плански и у основи има изглед типичног равничарског насеља са ортогоналном мрежом правих, прилично широких и лепо озелењених улица, које га деле на правилне, компактне блокове. Плански основ насеља је задржан до данашњих дана, али су касније формиран и ободни блокови неправилнијег облика, пошто су више пратили морфологију терена.

Куће су, такође, панонског типа, ушорене, са доста простора између. Старе куће су постављене предњом фасадом на регулациону линију, док су новије куће обично увучене од улице. Простране окућнице су најчешће подељене на три дела: стамбени део, економско двориште и башта.

Насеље Маглић је опремљено електроенергетском мрежом, водоводом, електронском комуникационом мрежом и гасом. Изградња фекалне канализације је недавно завршена, а отпадне воде се пречишћавају на насељском ППОВ-у. Атмосферску канализацију чини систем отворених канала, а све улице су асфалтиране.

Привредни и други објекти

Пољопривреда и индустрија су носиоци развоја привреде насеља Маглић. Највећи потенцијал насеља Маглић је пољопривредно земљиште, а приоритет даљи развој пољопривредне производње и прехрамбено-прерађивачке индустрије, као и металопрерађивачких капацитета. Прерађивачки капацитети лоцирани су у радној зони на југу насеља, а постоје радни комплекси у западном и северном делу насеља. Унутар насељског ткива постоје и појединачни радни капацитети, тако да у насељу постоје просторни услови и за даљи развој индустрије. Развој терцијарних делатности није достигао ниво који захтевају савремени стандарди живљења.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Саобраћајни положај насеља Маглић се може окарактерисати као повољан, узимајући у обзир директну саобраћајну доступност на државни пут IIа реда бр. 111. Насељски систем саобраћајница је конципиран тако да општински пут готово полови насеље и представља главни реципијент свих насељских саобраћајних збивања.

Немоторна кретања су заступљена у великом обиму, а ширине уличних коридора углавном погодују овим видовима кретања. Јавни превоз у оквиру насеља Маглић је углавном почетно-завршног карактера.

Железнички саобраћај је у обухвату Плана присутан преко једноколосечне неелектрифициране пруге (Нови Сад - Оџаци - Богојево) и путничко-робне железничке станице. Стање инфраструктурних капацитета железнице је у техничко-технолошком и организационом смислу на незадовољавајућем нивоу.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Организовано снабдевање водом насеља Маглић обавља се експлоатацијом 4 бунара избушена у насељском ткиву. Захваћене су подземне воде основног водоносног комплекса и воде из водоносних средина плиоцена. У целом насељу је изведена водоводна мрежа, која у овом тренутку не задовољава потребе насеља.

За насеље Маглић усвојен је сепаратни систем за евакуацију вода, по коме се отпадне воде из насеља прикупљају и одводе до локације постројења за пречишћавање, које у овом тренутку ради пуним капацитетом. Атмосферска канализација у насељу функционише као систем отворених канала, положених уз уличне саобраћајнице, а каналска мрежа је тренутно у лошем стању.

Насеље Маглић се снабдева електричном енергијом преко 10kV извода из трафостанице ТС "Бачки Петровац ", 35/10kV , инсталисане снаге 8+4 MVA. Високонапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа у насељу је већим делом изграђена надземно, а мали део је изграђен подземно, у централном делу насеља. Постојећа електроенергетска мрежа у насељу задовољава тренутне потребе и пружа могућност проширења у наредном периоду, у складу са насталим потребама.

Насеље Маглић је гасификовано. Изграђен је доводни гасовод средњег притиска до МРС "Маглић" за насеље, као и дистрибутивна гасна мрежа у уличним коридорима за снабдевање свих потрошача у насељу.

У насељу је изграђена подземна приступна и делом разводна надземна електронска комуникациона мрежа. Поштански саобраћај одвија се преко једне поштанске јединице са шалтер салом за кориснике. За потребе система мреже мобилних комуникација изграђене су базне радио-станице постојећих мобилних оператера.

Јавно и друго зеленило

Увидом у стање зелених површина у насељу, долази се до закључка да су оне неравномерно распоређене, да поједине категорије зелених површина недостају или нису довољно развијене. Овакав распоред зеленила и слаба међусобна повезаност, указују на потребу повећања квантума зелених површина, посебно заштитног зеленила, као и реконструкцију постојећих.

Евидентирана и заштићена непокретна културна добра

Стручна служба Покрајинског завода за заштиту споменика културе је дала евиденцију непокретних културних добара у обухвату Плана и дефинисала мере њихове даље заштите.

Евидентирана и заштићена природна добра

На подручју обухвата Плана нема евидентираних природних добара.

Стање животне средине и загађивачи

Анализом постојећег стања животне средине у Маглићу уочава се одређени степен деградације природних ресурса (воде, ваздуха и земљишта), који је последица антропогеног фактора.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Циљеви уређења и изградње насеља и основни програмски елементи

Основни циљ будућих демографских кретања у насељу Маглић је спречавање даљег погоршања виталних карактеристика популације, као и стварање услова за повећање степена запослености, како би се задржало становништво у насељу.

Пројекција демографског развоја утврђена је на основу анализе досадашњих кретања и карактеристика популације и на основу до сада објављених података из књига Пописа становништва, домаћинства и станова у Републици Србији 2011. године. Према досадашњим биодинамичким карактеристикама популације, као и на основу планираних мера демографске политике и претпостављеног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2011-2031. год. прогнозиран је благи пад укупног броја становника, тако да ће 2031. године у Маглићу живети 2100 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,9 члан./домаћинству, а укупан број домаћинства биће 730.

Пројекција укупног броја становника, домаћинства и просечне величине домаћинства

Насеље	Број становника		Индекс 2031/11	Прос. стопа раста 2011/31	Број домаћинства		Просечна величина домаћинства	
	2011.г	2031.г			2011.г.	2031.г.	2011.г.	2031г.
Маглић	2486	2100	84,5	-0,85	841	730	3,0	2,9

Основни циљ израде Плана генералне регулације насеља Маглић је наставак континуитета просторног развоја насеља у наредном периоду, што подразумева интеграцију насељских структура различите намене у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота, као и планско уређење и изградњу неизграђеног грађевинског земљишта у предложеним границама грађевинског подручја.

У области привреде основни циљ је обезбеђење просторних услова за развој стабилне привредне структуре, која ће у будућности омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса и компаративних предности насеља. У том смислу, просторна организација производних капацитета ће се развијати у оквиру постојећих и планираних радних зона. Привредне активности треба усмерити на подстицање развоја примарне пољопривредне производње, као основе за развој прерађивачке индустрије и МСП (малих и средњих предузећа) и предузетништва, а подстицањем развоја капацитета терцијарних делатности достићи ће се ниво који захтевају савремени стандарди живљења.

При одређивању будуће просторне организације насеља неопходно је извршити зонирање. Поред основних зона: центар, становање и рад, у просторној структури насеља треба дефинисати простор за јавне намене, тј. за јавне службе, јавне површине и потребне комуналне објекте и инфраструктуру. Просторна реконструкција насеља претпоставља и потпуну инфраструктурну и комуналну опремљеност и уређење, у складу са савременим стандардима.

Предлог намене површина и површина јавне намене

Основна намена у насељу је породично становање, које се развијало у складу са потребама у датом времену, од чега је зависила величина и организација парцеле. Вишепородично становање је ограничено у оквиру централне зоне насеља и не планира се његово проширење. Објекти јавних служби углавном задовољавају потребе насеља и у наредном периоду задржавају се на постојећим локацијама. Једино се, у наредном периоду, планира проширење капацитета амбуланте, што није могуће извести на постојећој локацији, те је предвиђена изградња одговарајућег објекта, на новој локацији, уз парк и апотеку.

Поред постојећих радних површина планира се и њихово проширење. Планом се, такође, предвиђа повећање спортско-рекреативних површина и објеката. Да би оптимално функционисала планска намена неопходно је изградити комплетну пратећу инфраструктуру, а посебан приоритет има проширење комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода, као и формирање и уређење насељског изворишта водоснабдевања.

Планирани капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

У наредном периоду ће, у оквиру предметног простора, саобраћај бити заступљен преко капацитета путног/друмског и железничког саобраћаја. Основна концепција саобраћаја у насељу се заснива на задржавању свих већ дефинисаних уличних коридора, уз њихову реконструкцију и рехабилитацију, као и утврђивање нових коридора са свим захтеваним елементима попречног профила. Железнички саобраћај ће се и даље задржати у оквиру утврђеног коридора, преко већ постојећих капацитета.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање питком водом, као и заштиту од пожара. Основно стратешко опредељење општине Бачки Петровац је да се до 2020. године изгради јединствен систем водоснабдевања за сва насеља у Општини.

Канализационим системом треба омогућити одвођење санитарних отпадних вода из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода, а атмосферске воде ће се и даље из насеља одводити системом отворених канала.

У Маглићу постоји изграђена квалитетна електроенергетска мрежа, која ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума. Изградњом нових трафостаница 20/0,4kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче.

Такође, планира се изградња гасоводне мреже у новопланираним саобраћајницама у складу са потребама будућих потрошача, а према условима и сагласности надлежног дистрибутера за гас.

Посебно је значајно користити и обновљиве изворе енергије: енергију сунца, ветра, геотермалну енергију – енергију тла (примена топлотних пумпи) и термалних вода, биомасу. Препоручује се и производња биогаса на сточним фармама из остатака пољопривредне производње, ради производње електричне и топлотне енергије.

У наредном периоду планира се економичан развој и даља децентрализација електронске комуникационе мреже. Планирано је увођење оптичких каблова и у домен приступне мреже, у циљу потпуне дигитализације система и могућности пружања најквалитетнијих и најбржих услуга и различитих сервиса (говор, подаци, мултимедијални сервиси...)

Концепција озелењавања насеља ће бити усмерена на повећање зелених површина појединих категорија, реконструкцију постојећих и њихово међусобно повезивање, преко линијског зеленила, у систем зелених површина.

Заштита непокретних културних добара

Унутар простора обухваћеног Планом, евидентирана су културна добра под претходном заштитом, што подразумева одређене интервенције, које се могу извести само уз услове и под надзором надлежне службе заштите.

Заштита природних добара

У обухвату Плана нема заштићених подручја.

Заштита животне средине

Заштита природних ресурса ће се обезбедити адекватним водоснабдевањем, сакупљањем и пречишћавањем отпадних вода до прописаног квалитета пре упуштања у реципијент, гасификацијом, формирањем заштитног зеленила, адекватним одлагањем комуналног отпада и другим мерама.

ПЛАНСКИ ОСНОВ

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Обухват Плана се налази у катастарској општини Маглић. Почетна тачка описа границе обухвата Плана генералне регулације насеља Маглић се налази на тромеђи државног пута IIа реда бр. 111 (нова категоризација), парцела 286, пута, парцела 501 и парцеле 22.

Од тромеђе граница у правцу истока прати јужну међу државног пута до тромеђе државног пута, парцеле 510 и границе катастарских општина Маглић и Кулпин.

Од тромеђе граница наставља у правцу југоистока, прати границу катастарских општина Маглић и Кулпин до тромеђе канала, парцела 294, парцеле 511 и границе катастарских општина Маглић и Кулпин.

Од тромеђе граница у правцу југа прати западну међу канала, парцеле 294, 313, 322, 331 и 332 и долази до тромеђе канала, парцела 332, железничке пруге, парцела 1412 и парцеле 1309/3.

Од тромеђе граница наставља у правцу југа, пресеца железничку пругу и долази до тромеђе железничке пруге, парцела 1412, пута, парцела 348 и парцеле 170.

Од тромеђе граница у правцу запада прати јужну међу железничке пруге до тромеђе железничке пруге, парцеле 1412 и 339 и канала, парцела 177.

Од тромеђе граница у правцу североистока прати западну међу парцела 1414/3, 1308, 1356 и 1408 до тромеђе канала, парцела 319, пута, парцела 320 и парцеле 1408.

Од тромеђе граница у правцу севера прати источну међу канала, парцеле 312, 300 и 298 до тромеђе канала, парцела 298, пута, парцела 501 и парцеле 523.

Од тромеђе граница у правцу североистока прати западну међу пута, парцела 501 до почетне тачке описа границе обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи 325,75 ха.

1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА МАГЛИЋ

Почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Маглић је тачка 1, која се налази на међи државног пута IIа реда бр. 111 (нова категоризација), парцела 286 и пута, парцела 501, а у продужетку међе парцела 503 и 504.

Од тачке 1 граница у правцу истока прати јужну међу државног пута до тачке 2, која се налази на тромеђи државног пута, парцеле 510 и границе катастарских општина Маглић и Кулпин.

Од тромеђе граница наставља у правцу југоистока, прати границу катастарских општина Маглић и Кулпин до тачке 3, која се налази на тромеђи канала, парцела 294, парцеле 511 и границе катастарских општина Маглић и Кулпин.

Од тачке 3 граница у правцу југа прати западну међу канала, парцеле 294, 313, 322, 331 и 332 и долази до тачке 4, која се налази на тромеђи канала, парцела 332, железничке пруге, парцела 1412 и парцеле 1309/3.

Од тромеђе граница наставља у правцу југа, пресеца железничку пругу и долази до тачке 5, која се налази на тромеђи железничке пруге, парцела 1412, пута, парцела 348 и парцеле 170.

Од тачке 5 граница у правцу запада прати јужну међу железничке пруге до тачке 6, која се налази на тромеђи железничке пруге, парцеле 1412 и 339 и канала, парцела 177.

Од тромеђе граница у правцу североистока прати западну међу парцела 1414/3, 1308, 1356 и 1408 до тачке 7, која се налази на тромеђи канала, парцела 319, пута, парцела 320 и парцеле 1408.

Од тачке 7 граница у правцу севера прати источну међу канала, парцеле 312, 300 и 298 до тромеђе канала, парцела 298, пута, парцела 501 и парцеле 523, мења правац ка северозападу и долази до тачке 8, која се налази на тромеђи путева, парцеле 501 и 299 и парцеле 34.

Од тромеђе граница у правцу североистока пресеца пут, парцела 501 и прати западну међу путева, парцеле 521 и 504, те пресецајући пут, парцела 501 долази до тачке 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Маглић.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Маглић износи 306,26 ха.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Грађевинско подручје насеља Маглић је подељено на две велике урбанистичке целине². То су:

- површине јавне намене, које чине садржаји и објекти за јавне потребе (од јавног интереса) и
- остале површине.

Површине јавне намене чини простор одређен Планом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина, за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом.

Остале површине чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као површине јавне намене.

Унутар ове основне поделе извршена је даља подела на урбанистичке зоне³, према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама. То су:

- зона централних садржаја
- зона становања
- зона спорта, рекреације, туризма и зеленила
- зона радних садржаја и
- зона комуналних и инфраструктурних садржаја.

Такође, ради лакше идентификације конкретних локација и ефикаснијег спровођења Плана, на графичком приказу број 3, је извршена подела грађевинског подручја насеља Маглић на мање просторно-функционалне јединице - блокове (укупно 15 блокова).

Осим грађевинског подручја насеља Маглић, у обухвату Плана се налази и пољопривредно земљиште (око 19,49 ха), које је претходном планском документацијом било уврштено у грађевинско подручје насеља Маглић, али је остало неизграђено, са slabим изгледима да се икад реализује (део раније планиране, али нереализоване радне зоне, западно од планираног општинског пута, који тангира насеље са западне стране), тако да је овим Планом изузето из грађевинског подручја, па ће се и даље користити као обрадиво пољопривредно земљиште.

² Погледати графички приказ бр. 2

³ Погледати графички приказ бр. 3

3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Зона централних садржаја у просторној структури сваког насеља представља место концентрације више функција, те самим тим и место концентрације људи, кретања и објеката. Такође, зона централних садржаја је најдинамичнији и највиталнији део насељског простора, чијем се планирању и уређењу поклања нарочита пажња.

Зона централних садржаја у Маглићу обухвата комплетан блок број 10 и сасвим мали део блока број 6, у којима се, испреплетано са становањем и пословањем, налази мноштво објеката јавне намене (од јавног интереса): месна заједница и месна канцеларија, дом културе, предшколска установа, основна школа, амбуланта, апотека, ватрогасна станица, пијаца и пошта.

Локације и ангажоване површине за потребе наведених централних садржаја јавне намене се задржавају и у наредном планском периоду. У складу са наменом, на овим локацијама је могућа изградња нових објеката, реконструкција и доградња постојећих, као и опремање и обогаћење садржаја, у складу са савременим захтевима.

Једино се, у наредном периоду, планира проширење капацитета амбулантае за пружање основне здравствене заштите становништва, што није могуће извести на постојећој локацији, те је предвиђена изградња одговарајућег објекта, на новој локацији, уз парк и апотеку.

Такође, у зони центра или на другој одговарајућој локацији, треба уредити/изградити објекат за смештај, боравак и негу старих и немоћних лица (дневни центар или дом за старе), било у оквиру јавног или приватног сектора.

У оквиру зоне централних садржаја заступљено је и мешовито (породично и вишепородично) становање. Постојећи стамбени објекти се могу задржати, уз стимулацију да се у приземљу и деловима објеката уз улице могу отворати трговине, угоститељске и занатске радње, пословне просторије, агенције, канцеларије и слично.

У функционалној структури зоне централних садржаја, поред становања, највеће учешће имају терцијарне делатности - трговина, угоститељство, услуге, пословање и слично. Ове делатности ће у будућем животу насеља имати све значајније место и по разноврсности и по броју и потребним капацитетима својих објеката.

У зони централних садржаја не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта, негативно утичу на животну средину, као што су: индустрија, складишта и стоваришта, пољопривредна производња - млинови, силоси, откупне станице, интензиван узгој стоке и слично.

Од осталих садржаја, у овој зони се налазе и верски објекти - цркве. Ови објекти, поред основне функције, имају још културно-историјски значај и представљају просторне репере и симболе, присутне у визурама и силуети насеља, тако да се њиховом уређењу, изградњи и реконструкцији посвећује нарочита пажња.

Зона централних садржаја захвата укупно површину од 18,56 ха, односно око 6,06% у целокупној структури насеља, од чега је око 1,54 ха предвиђено за централне садржаје јавне намене.

3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Зона становање заузима знатан део површине насеља. У Маглићу је, осим неколико објеката вишепородичног становања (у зони центра), махом заступљено породично становање и то углавном у виду слободностојећих објеката, на великим парцелама.

Према демографској прогнози, Маглић ће до краја планског периода (до 2031. године) имати око 2100 становника, што значи да ће број становника умерено опадати. Предвиђен број домаћинстава је 730, са планираном просечном величином од 2,9 члан. по домаћинству. Без обзира на тенденцију опадања броја становника у насељу Маглић, евидентна је потражња нових грађевинских парцела за стамбену изградњу.

Реализација планских циљева у погледу становања одвијаће се превасходно реконструкцијом постојећег становања (око 75,22 ha), а у мањем обиму и освајањем нових површина за потребе ове намене (око 15,72 ha) и то искључиво унутар постојећег грађевинског подручја (у деловима блокова број 4, 6, 11, 12 и 13). Ове активности ће се одвијати паралелно, а у складу са потребама насеља и могућностима инвеститора.

За сада, није планирано погушћавање зоне становања, "пробијањем" нових улица унутар постојећих блокова, али је могуће подужно дељење постојећих великих парцела, ако постоји интерес власника, а ширина уличног фронта и величина парцеле задовољавају урбанистичке критеријуме.

Укупна површина предвиђена за зону становања износи 90,94 ha, тако да ће ова немена заузимати 29,7% територије насеља, уз просечну густину од 23 становника/ha (рачунајући са планираним бројем становника).

У циљу задовољења актуелне потребе за приватним предузетништвом, Планом се предвиђа могућност да се, у склопу становања, остваре одређени садржаји пословања, који су у служби задовољења потреба становништва, тако да се као пратеће активности у зони становања могу јавити:

- трговине за свакодневно и временено снабдевање становника,
- садржаји за задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих,
- делатности здравствене и социјалне заштите,
- културне, спортске и друштвене активности општег карактера,
- угоститељске услуге,
- обављање занатских и услужних делатности,
- производне и пословне делатности мањег обима, без негативних утицаја на околни простор и животну средину.

Део планираног становања (у блоковима 4 и 13), површине око 8,87 ha, се намењује за породично становање са малом привредом. Ова намена представља нов садржај у насељу, а замишљена је као својеврсна тампон, тј. прелазна зона између, условно речено, "чистог" становања и радне зоне. Карактеришу је парцеле на којима уз становање постоје услови за бављење тзв. малом привредом (отварање малих и средњих предузећа), од занатских радњи и сервиса до мањих производних погона.

3.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА

Спорт и рекреација заузимају све значајније место у функционалној структури савремено конципираних насеља, пре свега, у циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва.

За задовољавање потреба из области физичке културе, спорта и рекреације у Маглићу постоје: отворени базен, фудбалско игралиште, терени за мале спортове, тениски терени, као и фискултурна сала и отворени терени у склопу основне школе. Фудбалско игралиште ФК "Маглић" је у добром стању, али минимално опремљено. С обзиром да се налази у изграђеном стамбеном блоку, нажалост, на овој локацији нема нарочитих просторних могућности за ширење и обогаћење садржаја.

Такође, Маглић има одличан, нов отворени базен са пратећим садржајима, потребним за нормално функционисање (санитарни чвор, гардеробе, угоститељски објект, уређене прилазне површине и паркинг), а у близини су још универзални терен за мале спортове (кошарка, одбојка, рукомет) и дечије игралиште. На овој локацији има још доста простора, како за ширење постојећих (у току је изградња релакс базена), тако и за изградњу нових садржаја.

Отворене спортске терене, а нарочито фискултурну салу уз основну школу, осим за потребе наставе, мештани користе и у рекреативне сврхе. Сала је релативно нова и добро опремљена, док отворене терене и игралишта треба адекватно уредити.

Дакле, за потребе спорта, рекреације, физичке културе и туризма у Маглићу су превиђена два спортско-рекреативна комплекса, у јужном делу насеља, у блоковима број 8 и 13, као и мања површина намењена игри и рекреацији у блоку 5. Укупно, садржаји спорта и рекреације заузимају површину од око 11,87 ha, што би уз фискултурну салу и отворене спортске терене у склопу основне школе (у зони централних садржаја), требало да задовољи потребе за овом неменом.

У склопу наведених површина могуће су интервенције - обогаћење садржаја, уређење терена, изградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и слично, у циљу побољшања услова функционисања. У наредном планском периоду треба обезбедити и нове спортско-рекреативне садржаје, који ће становништву насеља Маглић, а нарочито младима, омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена.

Такође, мањи спортско-рекреативни садржаји, комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, куглане и сл.) се могу развијати и на осталом земљишту, у зони центра, становања или радних садржаја.

Од зелених површина у насељу највише је заступљено заштитно зеленило, које је формирано или ће се тек уредити уз гробље, око ретензија, по ободу насеља и рекултивацијом сметлишта (укупно око 14,86 ha). Такође, уређењем старог немачког гробља и околног простора ће се у блоку 12 формирати спомен парк, површине око 1,51 ha, док у самом центру насеља постоје две мање парковске површине, лепо уређене и опремљене вртним мобилијаром.

3.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Радни садржаји су првенствено привредне активности, тј. делатности као што су: индустрија, производно занатство, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије (соларна, биомаса, биогаз), складиштење и обрада разних роба, као и они сервисни који, због своје природе (буке, издувних гасова, вибрација, потреба и обима саобраћајних кретања и слично), не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура. Такође, у оквиру зоне радних садржаја пожељно је да се групишу предузећа, која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања.

Савремена концепција решавања просторних захтева производних делатности, на бази радних зона, подразумева присуство, сем примарних - производних, и многих придодатих, комплементарних садржаја, као што су објекти за одржавање хигијене, за рекреацију, заштиту и исхрану запослених и слично. Само оваква комплексна функционална организација радних зона, која има и одговарајући просторни одраз, може да обезбеди одговарајуће услове рада, са једне стране, и одговарајуће економске ефекте, са друге стране.

Постоје погодности за развој нових индустријских капацитета у насељу (просторни услови, понуда радне снаге, сировинско залеђе), као и за динамичнији развој предузетништва у циљу повећања степена запослености и прихода становништва. Бржи привредни развој насеља Маглић омогућиће се и изградњом и опремањем мреже инфраструктуре, што је предуслов за инвестирање (greenfield и brownfield инвестиције). Лоцирање нових индустријских капацитета, као и капацитета малих и средњих предузећа обавезно је у оквиру планираних радних зона.

Веома је важна активна улога локалне самоуправе, на основу јасно утврђене развојне стратегије, која треба да допринесе интензивирању привредног развоја, а нарочито динамичнијем развоју малих и средњих предузећа, која су флексибилнија на тржишту.

Отварање малих и средњих предузећа има значаја нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања раста укупне привреде насеља. Стварање јаког приватног сектора кроз оснивање нових МСП, посебно средњих која ће преузети иницијативу у области развоја и примене иновација и техничко-технолошког напретка, повећања продуктивности и конкурентности привреде, захтева даље унапређење стимулативног пословног амбијента (унапређење финансирања и финансијских мера подршке, подизање нивоа знања и способности и др.), како би се привукли домаћи и страни потенцијални инвеститори.

У производној оријентацији треба да буду више заступљени производни програми већег степена финализације, да приоритет буде профитабилан извоз. Развој се мора заснивати на предузетничким идејама и иницијативама, привредним знањима и новим видовима пословања.

Постојеће радне површине у насељу (око 53,06 ha) су задржане, а при одређивању нових локација за радне садржаје, опредељујући фактори су били:

- слободно земљиште,
- близина постојећих радних садржаја,
- близина и могућност прикључења на главне насељске и ваннасељске саобраћајнице и другу комуналну инфраструктуру,
- положај у односу на правац кретања доминантних ветрова.

Просторни развој зоне радних садржаја у Маглићу је усмерен на три локалитета – два већа, у северном, односно јужном делу насеља, и трећи, који је мањи и налази се у западном делу насеља. Северна радна зона представља нов садржај у насељу и захвата комплетан блок број 1 и већи део блокова 2 и 4, као и мањи део блока 3, док западну чине постојећи и планирани радни садржаји у блоку број 12. Јужна радна зона формираће се око постојећих радних садржаја, а обухвата блокове 7 и 15, као и делове блокова 8 и 14. У овим зонама има просторних могућности за развој најразличитијих производних и прерађивачких капацитета, као и стоваришта, складишта, сервиса и сличних садржаја.

Постојеће радне зоне је потребно инфраструктурно унапредити и комплетирати, те рационалније користити уз спровођење адекватних мера заштите животне средине. Такође, потребно је реактивирати производне/пословне објекте (brownfield), који су тренутно ван функције, али радити и на оспособљавању нових локација за greenfield инвестиције.

План просторног развоја радних зона првенствено је усмерен на формирање радне зоне у северном делу насеља, као и проширење радне зоне на југу насеља Маглић. Радна зона у северном делу насеља биће намењена за даљи развој прерађивачке индустрије и малих и средњих предузећа и одговарајућих пратећих капацитета (складишни и др.). Планирана северна радна зона има повољан положај, јер се простире уз државни пут IIа реда број 111, са једне стране, а делом излази и на главну насељску саобраћајницу, што је чини атрактивном за будуће инвеститоре. У оквиру планиране радне зоне лоцираће се производни капацитети са већим просторним захтевима и већим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра. Радна зона на југу насеља Маглић, осим постојећих капацитета ПД "Маглић" и "Марбо-продукт", пружа услове за њихово проширење, као и изградњу нових садржаја.

Укупно, површине намењене за зону радних садржаја у Маглићу захватају 110,83 ha, односно око 36,19% грађевинског подручја насеља, од чега планиране површине заузимају чак 57,77 ha.

Такође, у насељу, у склопу зоне становања, с обзиром на величину парцела, ширину уличног фронта и малу густину становања, постоје предуслови за отварање услужних радионица, мањих производних погона, сервиса и др. садржаја, који немају негативних утицаја на околину, као што су бука, загађења ваздуха, воде и земљишта, токсичан отпад и слично, па је за очекивати да ове могућности у наредном планском периоду буду оптимално искоришћене.

Сам атар насеља поседује значајне потенцијале за развој свих облика пољопривредне производње (ратарске, повртарске, воћарске, итд.), које свакако треба искористити као сировинску базу за различите прерађивачке капацитете у насељу.

Треба још напоменути да ће се одређени пословни и радни садржаји, мањег обима, који не утичу негативно на околину, наћи на читавој територији насеља, у склопу других зона основне намене:

- капацитети производног и услужног занатства се могу отворати у зони централних садржаја и зони становања на целом подручју насеља, а ограничавајући фактор у смислу локације биће за занате који загађују околину или производе буку, вибрације и слично, те је њихово лоцирање могуће искључиво у радној зони;
- капацитети за свакодневно снабдевање ће пратити просторну дистрибуцију становништва, па ће се најчешће наћи у зони становања, а капацитети за повремено и изузетно снабдевање биће лоцирани у зони централних садржаја и становања;
- капацитети угоститељства за пружање услуга смештаја, исхране и пића биће лоцирани у зонама концентрације становништва и посетилаца (центар насеља, спортско-рекреативни садржаји, становање и сл).

3.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

По својој природи комуналне и инфраструктурне функције прожимају целокупно насељско ткиво, а у будућој просторној структури насеља Маглић заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: гробље, извориште водоснабдевања, ППОВ, МРС, канали, улични коридори и коридор железнице.

Пијаца и ватрогасна станица, иако се могу третирати као комунални садржаји, у Маглићу се налазе у склопу зоне централних садржаја јавне намене, где просторно и функционално припадају. Пијаца ради један дан недељно, садржи десетак тезги и минимално је опремљена, тако да је у наредном периоду треба уредити у складу са законском регулативом, која уређује ову област.

Насељско гробље се задржава на постојећој локацији у блоку број 2, а ранијом планском документацијом је дефинисана и парцела за његово проширење, до укупне површине од 5,22 ха. Старо (немачко) гробље у блоку број 12 већ одавно није у функцији, а предвиђено је да се заједно са околним неизграђеним простором уреди у спомен парк, укупне површине око 1,51 ха.

Постојеће извориште водоснабдевања, са 4 бунара на три локације, се задржава, али је предвиђено проширење изворишта на локацији у северном делу блока 8 за око 0,77 ха. Неопходно је регулисати и уредити овај комплекс, у ком се планира бушење још два бунара и изградња фабрике воде. Укупна површина предвиђена за извориште је око 1 ха.

Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) се задржава на постојећој локацији у блоку број 3, уз канал, у северо-источном периферном делу насеља. Пошто пречистач тренутно ради пуним капацитетом, у наредном периоду је неопходно повећање капацитета, како би се обезбедило прихватање отпадних вода из планирадних радних и стамбених зона. Такође, у кругу овог комплекса се планира изградња одговарајућих објеката за потребе рада ЈП за КСП "Комуналац" Маглић (пословне просторије, гараже са радионицом за возила и механизацију овог предузећа, итд.), тако да је предвиђено проширење овог комплекса са постојећих 0,41 ха до планираних 0,89 ха.

Затечена каналска мрежа представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода у насељу и непосредној близини. Да би се створили трајно бољи услови за прихватање атмосферских вода, као и за снижавање новоа подземних вода, потребно је извршити продубљивање постојећих главних канала, чиме би се створили повољнији услови функционисања за детаљну каналску мрежу у било ком делу насеља. У грађевинском подручју насеља Маглић канали захватају површину од око 3,22 ха.

Мерно-регулациона станица за гас (МРС) задржава намену и ангажовану површину, на постојећој локацији у блоку 7.

Улични коридори ће захватати површину од 44,15 ha, што је око 14,42% укупне површине грађевинског подручја. С обзиром да се насеље Маглић од самог настанка развијало плански, улични коридори су готово идеално прави и секу се под правим углом. Улице су врло широке, са коловозом у осовини, од којег се обострано простире зелени појас, који пружа довољно простора за смештај свих видова постојеће и планиране комуналне инфраструктуре (водовод, фекална и атмосферска канализација, електроенергетска, гасна и електронска комуникациона мрежа). Нови улични коридори предвиђени су једино до планираних радних и стамбених блокова.

Планирани општински пут (предвиђен Просторним планом општине Бачки Петровац), који тангира насеље са западне сртане, није у обухвату овог Плана, али ће значајно утицати на постојећу саобраћајну матрицу, елиминисањем транзитних саобраћајних токова из насеља.

Коридор железнице у обухвату Плана (са постојећом железничком пругом Богојево - Нови Сад и путничко-теретном железничком станицом) се задржава у садашњој површини од 2,78 ha, уз могућу реконструкцију и осавремењавање садржаја, а услове грађења и уређења унутар пружног појаса прописује АД "Железнице Србије".

Организовано сакупљање кућног смећа и другог комуналног отпада у насељу врши Јавно предузеће за комуналне и стамбене послове "Комуналац" из Маглића, без претходне селекције - раздвајања, а одлагање се, до изградње регионалне депоније, привремено обавља на локалној депонији, на ободу насеља. Ова депонија је у функцији од 1993. године, а у погледу локације је потпуно неприхватљива, с обзиром да се ради о некада природној депресији у грађевинском подручју насеља (парцела 1291), удаљеној свега стотинак метара од најближих стамбених објеката.

Пошто депонија није ограђена, нити чувана, једину заштиту представља прекривање отпада, наношењем земље, једном месечно или по потреби, што све утиче на укупну деградацију животне средине, те је овај простор неопходно што хитније санирати и рекултивисати, а депоновање комуналног отпада се мора решити у складу са Законом о управљању отпадом и пратећом законском регулативом, као и Регионалним планом управљања отпадом и Локалним планом управљања отпадом општине Бачки Петровац.

Осим прикупљања отпада, ЈП за КСП "Комуналац" обавља још следеће комуналне делатности: снабдевање водом за пиће, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, управљање пијацом, сахрањивање и одржавање гробља. Остале комуналне делатности и то: одржавање канала и одвођење површинских и атмосферских вода из насеља, одржавање јавних зелених површина и одржавање и изградња саобраћајница у насељу су поверени Дирекцији за грађевинско земљиште, путну привреду и комуналне делатности општине Бачки Петровац.

3.6. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Планом генералне регулације насеља Маглић утврђује се биланс површина у грађевинском подручју насеља и у обухвату Плана. Биланс је исказан кроз намену површина, по зонама, а одговара графичком приказу бр. 3 - Планирана намена површина на нивоу урбанистичких зона са локацијама објеката јавне намене.

Планирано грађевинско подручје насеља Маглић (обухвата 306,26 ha) је у односу на постојеће грађевинско подручје (које износи 325,75 ha) смањено за 19,49 ha, што представља смањење од 5,98%. Ово земљиште (део раније планиране, али нереализоване радне зоне), које је изузето из грађевинског подручја се налази у обухвату Плана и остаје да се користи као обрадиво пољопривредно земљиште.

Биланс површина у грађевинском подручју насеља Маглић

Р. број	Намена површина	Величина у ha			%
		постојеће (изграђено)	планирано	укупно	
1.	Зона централних садржаја	18,50	0,06	18,56	6,06
1.1.	Централни садржаји јавне намене	1,48	0,06	1,54	
1.2.	Остали централни садржаји, пословање, мешовито становање	17,02	-	17,02	
2.	Зона становања	75,22	15,72	90,94	29,70
2.1.	Породично становање	75,22	6,85	82,07	
2.2.	Породично становање са малом привредом	-	8,87	8,87	
3.	Зона спорта, рекреације, туризма и зеленила	17,01	11,64	28,65	9,35
3.1.	Садржаји спорта, рекреације и туризма	6,01	5,86	11,87	
3.2.	Јавна зелена површина - парк	0,41	-	0,41	
3.3.	Старо гробље – спомен парк	1,51	-	1,51	
3.4.	Заштитно зеленило	9,08	5,78	14,86	
4.	Зона радних садржаја	53,06	57,77	110,83	36,19
4.1.	Производни, складишни и пословни садржаји	53,06	57,77	110,83	
5.	Зона комуналних и инфраструктурних садржаја	46,97	10,31	57,28	18,70
5.1.	Гробље	2,32	2,90	5,22	
5.2.	Извориште водоснабдевања	0,22	0,77	0,99	
5.3.	Комплекс пречистача	0,41	0,48	0,89	
5.4.	Канали	3,22	-	3,22	
5.5.	МРС за гас	0,03	-	0,03	
5.6.	Улични коридори	37,99	6,16	44,15	
5.7.	Коридор железнице	2,78	-	2,78	
Укупно	Грађевинско подручје насеља Маглић	214,76	91,50	306,26	100

4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације (графички приказ бр. 4) се задржавају постојеће регулационе линије у насељу Маглић, изузев пет локација за које су овим Планом дати елементи за образовање нових регулационих линија улица и других површина јавне намене – детаљи 1, 2, 3, 4 и 5 (графички прикази бр. 4.1.-4.5.). Регулационе линије су дефинисане постојећим међним тачкама и координатама новоодређених међних тачака.

Детаљ 1 – комплекс пречистача у блоку 3

Планом генералне регулације се у блоку 3, као површина јавне намене, образује:

- парцела комплекса постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) од: делова парцела 513, 517 и 1360 и целе парцеле 512.

Детаљ 2 – нова улица у блоку 6

Планом генералне регулације се у блоку 6, као површине јавне намене, образују:

- парцела уличног коридора од: делова парцела 779, 781, 783, 784, 785/1, 785/2, 786, 787, 788, 789/3 и 514, као и
- парцела заштитног зеленила од: дела парцеле 514.

Детаљ 3 – комплекс изворишта у блоку 8

Планом генералне регулације се у блоку 8, као површина јавне намене, образује:

- парцела комплекса изворишта водоснабдевања од: парцеле 1237 и дела парцеле 1236.

Детаљ 4 – парк и амбуланта у блоку 10

Планом генералне регулације се у блоку 10, као површине јавне намене, образују:

- парцела парка од: целе парцеле 1032/2 и делова парцела 1033/1 и 1033/3, као и
- парцела амбуланта од: делова парцела 1033/2 и 1033/3.

Детаљ 5 – нова улица у блоковима 13 и 14

Планом генералне регулације се у блоковима 13 и 14, као површине јавне намене образују:

- парцела уличног коридора од: делова парцела 1414/1, 1414/4, 1414/3 и 1308 и
- парцела канала од: делова парцела 1414/1 и 1414/2 и целе парцеле 1414/5.

Регулационе линије површина јавне намене су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7385922.52	5026026.26	19	7385358.93	5025112.88
2	7386034.21	5025950.51	20	7385340.53	5025125.08
3	7385975.66	5025942.73	21	7384946.65	5024666.05
4	7385929.57	5026003.48	22	7385124.49	5024352.34
5	7386105.16	5025311.77	23	7385131.90	5024347.20
6	7386110.34	5025277.59	24	7385138.46	5024325.91
7	7386037.04	5025168.52	25	7385230.95	5024331.43
8	7386028.72	5025174.07	26	7385230.88	5024311.19
9	7386098.22	5025277.48	27	7385257.91	5024315.31
10	7386095.40	5025296.10	28	7385252.75	5024334.75
11	7385924.16	5025409.48	29	7385465.30	5024416.51
12	7385658.58	5024839.66	30	7385547.98	5024444.30
13	7385701.56	5024691.57	31	7385552.93	5024428.78
14	7385641.54	5024691.36	32	7386089.88	5025318.96
15	7385641.10	5024808.83	33	7386086.68	5025370.18
16	7385335.02	5025161.29	34	7385486.59	5024436.22
17	7385355.40	5025147.75	35	7385451.42	5024421.92
18	7385373.58	5025135.56			

4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ

Насеље Маглић је претежно на равном терену, на kotaма од 83,40 m до 85,10 m апсолутне надморске висине.

На основу података постојећег стања, рељефних карактеристика и кретања подземних вода извршена је генерална разрада хоризонталне и вертикалне регулације насеља, на геодетској подлози 1:1000.

Нивелациона решења су дефинисана преломним тачкама нивелете осовина главних, сабирних и приступних саобраћајница (графички приказ бр. 4).

Нивелационим планом пројектоване су:

- коте нивелете осовине саобраћајница и
- падови нивелете (0,02% - 0,51%).

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

4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

На графичком прилогу бр. 4 су приказане грађевинске линије за објекте у односу на регулационе линије улица.

У највећем броју блокова (зона централних садржаја, постојеће становање) грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице, односно површине јавне намене. Код планираних садржаја у зони спорта, рекреације и туризма предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију улице за мин. 5,0 m, док је у зони радних садржаја грађевинска линија повучена 7,0 m од регулације.

Дворишне грађевинске линије су дате описно у правилима грађења, за сваку зону појединачно: удаљеност објеката од границе парцеле, као и међусобна удаљеност објеката по намени (на парцели и од објеката на суседним парцелама).

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

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

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, које је изграђено или планом предвиђено за изградњу. Независно од намене, свака грађевинска парцела треба да има облик паралелограма или трапеза и мора имати приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

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

6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене су јавне површине (јавни путеви, улице, паркови, скверови и слично), као и површине на којима су изграђени или планирани за изградњу објекти јавне намене из области културе, образовања, социјалне заштите, здравства, спорта и комуналне инфраструктуре, чије је уређење, односно изградња од јавног интереса.

Површине јавне намене су у јавној својини, односно треба да буду прибављене у јавну својину, у складу са посебним законом.

На графичком прилогу бр. 2 је дат приказ површина јавне намене у грађевинском подручју насеља Маглић. То су:

централни садржаји јавне намене

- месна заједница и месна канцеларија,
- дом културе,
- предшколска установа,
- основна школа,
- амбуланта,
- апотека,
- ватрогасна станица,
- пијаца,
- пошта;

спортско-рекреативни садржаји јавне намене

- фудбалско игралиште са пратећим објектима,
- терени за мале спортове,
- језеро за спортски и рекреативни риболов,
- купалиште - базени,
- дечје игралиште и терени за рекреацију,
- тениски терени;

јавне зелене површине и заштитно зеленило

- парк, скверови и улично зеленило,
- старо гробље – спомен парк,
- заштитно зеленило;

комунални и инфраструктурни садржаји јавне намене

- гробље,
- извориште водоснабдевања,
- комплекс постројења за пречишћавање отпадних вода,
- канали,
- мерно-регулациона станица за гас,
- коридор железнице са пругом и железничком станицом;

улични коридори

- постојећи и планирани.

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене изводи у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, култура, спорт...), као и са урбанистичким условима, датим овим Планом по областима, односно садржајима јавне намене. Остала правила грађења важе као у зони централних садржаја. Такође, за централне садржаје који се налазе у склопу осталих зона преовлађујуће намене, као придодати односно комплементарни садржаји, треба извршити усклађивање са условима који важе у тим зонама – зона становања, зона радних садржаја и др.

У Маглићу је заступљеност јавних служби углавном задовољавајућа, односно у складу је са величином и улогом коју има у мрежи насеља. Како је у развоју приватна пракса, могуће је да се у насељу појаве нови садржаји из домена социјалне и здравствене заштите, образовања, културе или спорта, што може да допринесе побољшању нивоа и квалитета ових услуга.

6.1. ЛОКАЛНА УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

У области локалне управе и јавних служби у Маглићу су предвиђени: месна заједница и месна канцеларија, ватрогасна станица, пошта, као и органи друштвених организација и удружења грађана, који могу користити постојеће локације и објекте у центру насеља и у наредном периоду. У складу са наменом, на овим локацијама су могуће интервенције у смислу осавремењавања садржаја, затим доградња, реконструкција и адаптација постојећих објеката или чак (ако се укаже потреба) изградња нових објеката, односно, замена постојећих објеката новим.

Урбанистички услови за изградњу и уређење су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености је макс. 2,1
- спратност објеката је макс. П+2.

6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

Школски и предшколски објекти се лоцирају у зони центра и стамбеним зонама, у близини саобраћајница, али заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу ("Службени гласник РС", бр. 50/94 и 6/96) и Правилником о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу ("Службени гласник СРС - Просветни гласник", бр. 4/90).

У области васпитања и образовања у Маглићу су предвиђени: предшколско образовање и основна школа. Предшколско образовање се остварује у склопу Предшколске установе "Včielka" ("Пчелица"), која у Маглићу обухвата 4 васпитне групе. Вртић функционише у релативно новом и опремљеном објекту, у центру насеља.

Основно образовање деце узраста 7-14 година се одвија у оквиру Основне школе "Жарко Зрењанин". Школа има 9 одељења од I-VIII разреда, а настава се одвија у две смене. Објекат школе је у добром стању и пружа довољно простора за нормално одвијање наставе. Школа има издвојену физкултурну салу и простор за отворене спортске терене.

Ученици узраста 15-19 година школовање настављају у Бачком Петровцу и Новом Саду, а део ученика се школује и у локалним центрима суседних општина.

Постојећи комплекси предшколске установе и основне школе задовољавају потребе у просторном смислу, а могуће су интервенције у смислу осавремењавања наставног процеса и обогаћења садржаја.

Предшколско образовање - услови за изградњу и уређење су:

- обухват деце јасленог узраста (од 1-2 године) је мин. 30%
- обухват деце (од 3-6 година) је мин. 70%
- број деце у групи је 10-15
- изграђена површина је мин. 8 m² по детету
- слободна површина је 10-15 m² по детету
- травната површина је мин. 3 m² по детету
- обезбедити зелених површина мин. 40%
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%
- индекс изграђености је макс. 0,6
- спратност објеката је макс. П+1
- комплекс опремити пешчаником и справама за игру деце.

Основна школа - услови за изградњу и уређење су:

- обухват деце (од 7-14 година) је 100%
- број ученика у учионици је 25-30
- изграђена површина је мин. 7,5 m² по ученику
- слободна површина је 25-30 m² по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%
- индекс изграђености је макс. 0,8
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и физкултурном салом.

6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају одређеном центру, а не само од становника који живе у том насељу.

Амбулантно-поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица. Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Службени гласник РС", бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12 и 119/12).

У домену здравствене заштите Маглић има амбуланту и апотеку, у центру насеља, које послују у скопу здравствене установе Дом здравља "Бачки Петровац". Амбуланта је у релативно новом, али малом објекту у центру насеља, који својим садржајем (ординације за општу праксу и стоматологију, просторија за интервенције, чекаоница и санитарни чвор) задовољава најосновније потребе, али постоји интерес да се за категорију насеља какво је Маглић, у наредном периоду обезбеди проширење капацитета амбуланта за пружање услуга основне здравствене заштите, што није могуће извести на постојећој локацији, те је овим Планом предвиђена изградња одговарајућег објекта, на новој локацији у центру, уз парк и апотеку.

За више облике здравствене заштите становништво Маглића је упућено на Бачки Петровац и даље на Нови Сад.

Амбуланта - услови за изградњу и уређење су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,4
- спратност објекта је макс. П+1

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа социјалне заштите за смештај пензионера и других старих лица ("Службени гласник РС", бр. 44/93, 60/93, 73/02, 66/03, 102/04, 76/05 и 34/09) и Правилником о ближим условима за оснивање и нормативима и стандардима за обављање делатности установе социјалне заштите за смештај деце и омладине без родитељског старања и омладине са поремећајима у понашању ("Службени гласник РС", бр. 88/93, 121/03, 8/06 и 63/06).

У насељу Маглић не постоји дом за старе, нити било какав други објекат за смештај или бар дневни боравак старих и немоћних лица, за којим свакако постоји потреба. Овакав садржај може се реализовати у склопу зоне централних садржаја или зоне становања, уз поштовање урбанистичких параметара и правила грађења прописаних за ту зону.

6.4. КУЛТУРА

Делатност из области културе се у Маглићу, углавном, одвија преко Дома културе, у центру насеља. Постојећи објекат задовољава у погледу локације и функције, али га треба реконструисати, осавременити и побољшати услове рада и коришћења, а могуће је и увођење нових садржаја, у складу са савременим захтевима.

Урбанистички услови за изградњу и уређење објекта су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености је макс. 2,1
- спратност објекта је макс. П+2.

Мултифункционална сала – услови су:

- обухват је 20 корисника на 1000 становника
- површина комплекса је 7 m² по кориснику
- површина сале је 3 m² по седишту (кориснику)
- сала је намењена за различите садржаје: позоришне и биоскопске представе, концерте, културне манифестације, окупљања и др.

Библиотека – услови су:

- обухват је 10 корисника на 1000 становника
- библиотечки фонд је 1500 књига на 1000 становника
- површина библиотеке је 3 m² по кориснику
- површина архивског простора је 80 књига по m²
- површина пратећег простора је 10 m² по запосленом.

6.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Објекти физичке културе, спорта и рекреације су пратећи садржаји насеља, за које се обезбеђују посебне површине, са специјалним условима. Ближи услови за ове објекте прописани су Законом о спорту ("Службени гласник РС", бр. 24/11) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности ("Службени гласник РС", бр. 30/99).

За задовољавање потреба из области физичке културе, спорта и рекреације у Маглићу постоје: отворени базен, фудбалско игралиште, терени за мале спортове, тениски терени, као и физкултурна сала и отворени терени у склопу основне школе. Фудбалско игралиште ФК "Маглић" је у добром стању, али минимално опремљено. С обзиром да се налази у изграђеном стамбеном блоку, нажалост, на овој локацији нема нарочитих просторних могућности за ширење и обогаћење садржаја.

Такође, Маглић има одличан, нов отворени базен са пратећим садржајима, потребним за нормално функционисање (санитарни чвор, гардеробе, угоститељски објекат, уређене прилазне површине и паркинг), а у близини су још универзални терени за мале спортове (кошарка, одбојка, рукомет) и тениско игралиште. На овој локацији има још доста простора, како за ширење постојећих (у току је изградња релакс базена), тако и за изградњу нових садржаја.

Отворене спортске терене, а нарочито физкултурну салу уз основну школу, осим за потребе наставе, мештани користе и у рекреативне сврхе. Сала је релативно нова и добро опремљена, док отворене терене и игралишта треба адекватно уредити.

Општи услови за уређење и изградњу спортско-рекреативних објеката и садржаја су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%⁴
- индекс изграђености је макс. 1,0
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%⁵

6.6. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

У Маглићу од комуналних и инфраструктурних површина и објеката постоје: пијаца, гробље, извориште водоснабдевања, постројење за пречишћавање отпадних вода, канали и мерно-регулациона станица за гас. За проширење гробља је, у претходном периоду, дефинисана одговарајућа површина, док је овим Планом регулисано проширење изворишта и комплекса пречистача.

Пијаца

Пијаце или тржнице било да су отвореног или затвореног типа лоцирају се у централној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да је поплочан уз довољан број канализационих отвора, а чесме се постављају на тржном простору. Детаљнији услови прописани су Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају ("Службени гласник РС", бр. 25/76).

⁴ У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени

⁵ У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,4
- спратност објеката је макс. П+1

Гробље

Приликом одређивања локације за гробље мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима ("Службени гласник СРС" бр. 20/77, 24/85 и 6/89 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05).

Услови за уређење и изградњу су:

- 60% површине гробља треба да буде намењено гробним местима,
- 20% чини заштитни зелени појас и парковски обликован простор,
- 16% су површине за саобраћајнице,
- 3% трг за испраћај, а
- 1% остали садржаји (код улаза у гробље - капела, продавница свећа, цвећа и др, максималне спратности П - приземље);
- комплекс гробља треба оградити заштитном оградом, висине до 2,0m;
- уз комплекс гробља треба уредити адекватан простор за паркирање возила и бицикала, а гробље опремити неопходном инфраструктуром (прикључак на водовод, канализацију и електромрежу).

Извориште водоснабдевања

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће тј. подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите. Зона непосредне заштите обезбеђује се ограђивањем и може се користити само као сенокос. У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду.

У широј зони заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10,0 m од објеката, ако у њима борави стално запослено лице и најмање 3,0 m ако у њима не бораве људи.

Област водоснабдевања регулисана је Законом о водама ("Службени гласник РС" бр. 46/91, 53/93, 48/94, 54/96, 30/10 и 93/12) и Правилником о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта за водоснабдевање ("Службени гласник Републике Србије", бр. 92/08).

Постојеће извориште водоснабдевања у Маглићу обухвата четири бунара на три локације, а овим Планом је дефинисано проширење изворишта, на локацији у блоку 8. У наредном периоду је потребно уредити овај комплекс, изградити неопходне објекте и успоставити зоне санитарне заштите изворишта.

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености је макс. 1,0
- спратност објеката је макс. П+1
- зелене површине су мин. 30%.

Пречистач отпадних вода

Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) се задржава на постојећој локацији у блоку број 3, у северо-источном делу насеља, а овим Планом је дефинисано проширење комплекса, како би се у наредном периоду обезбедило прихватање отпадних вода из планирадних радних и стамбених зона. Такође, у кругу комплекса пречистача се планира изградња одговарајућих објеката за потребе рада ЈП КСП "Комуналац" (пословне просторије, гараже са радионицом за возила и механизацију овог предузећа, итд.).

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености је макс. 1,4
- спратност објеката је макс. П+1
- зелене површине су мин. 30%.

Канали

На предметном подручју налазе се следећи мелиорациони канали: III-12, III-12-1, III-13, III-13-1, III-13-2 и III-13-3. Мрежа отворених мелиорационих канала представљаће и у наредном периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода са овог простора. Да би се створили трајно бољи услови за прихватање атмосферских вода, као и за снижавање новоа подземних вода, потребно је извршити продубљивање постојећих главних канала, чиме би се створили повољнији услови функционисања за детаљну каналску мрежу у било ком делу насеља.

Услови за уређење и изградњу су:

- Сви канали у обухвату Плана се морају задржати и обезбедити њихова пројектована функција и неометани услови одржавања, а граница и намена водног земљишта не могу се мењати без водних услова и водне сагласности;
- Забрањено је у мелиорационе и друге отворене канале испуштање било каквих отпадних вода, осим условно чистих атмосферских вода и пречишћених отпадних вода, које одговарају II класи вода, у складу са законском регулативом;
- Сувишне атмосферске и друге воде могу се упуштати у мелиорационе канале путем уређених испуста који не залазе у протицајни профил канала, а канал мора бити заштићен од ерозионог дејства вода облагањем у потребној дужини, односно најмање по 3,0 m узводно и низводно од места испуста;
- Уз мелиорационе канале унутар грађевинског подручја, са леве и десне стране обезбедити стално проходну и стабилну радно-инспекциону стазу ширине мин. 5,0 m (а у ванграђевинском подручју мин. 10,0 m), за пролаз и рад механизације која одржава канал (у овом појасу не могу се планирати никакви објекти, постављати ограда, депоновати материјал, садити дрвеће и сл.);
- Све саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације канала;
- Укрштање саобраћајница са мелиорационим каналима решити изградњом одговарајућих пропуста или мостова, а укрштање инсталационих водова (водовод, канализација...) са каналима решити полагањем инсталација испод дна канала или полагањем уз конструкцију моста или пропуста;
- Димензије пропуста - мостова планирати тако да се у свим експлоатационим условима канала и пропуста - моста обезбеди потребан протицајни профил, односно да се његовом изградњом не ремети постојећи водни режим система.

Мерно-регулациона станица за гас

Мерно-регулациона станица за гас (МРС) се задржава на постојећој локацији у блоку 7, уз могућност уређења и изградње унутар комплекса.

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености парцеле је макс. 0,7
- спратност објеката је макс. П
- зелене површине су мин. 30%
- комплекс оградити заштитном оградом, висине мин. 2,0 m, а удаљеност заштитне ограде од МРС мора бити мин. 3,0 m

6.7. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Постојећи улични коридори у Маглићу су готово идеално прави и довољне регулационе ширине да приме све видове постојеће и планиране комуналне инфраструктуре (водовод, фекална и атмосферска канализација, електроенергетска, гасна и електронска комуникациона мрежа).

Нови улични коридори предвиђени су у блоковима 2 и 4 (дефинисани ранијом планском документацијом), односно блоковима 6, 13 и 14 (дефинисани овим Планом). Нове уличне коридоре могуће је реализовати фазно, тј. у етапама. Реализација изградње уличних коридора (са свим елементима попречног профила) зависиће од секторских планова локалне самоуправе и стицања саобраћајно-економских услова (повећање обима саобраћаја, прибављање финансијских средстава и др.).

Такође, нова улица у блоку 2 ће се реализовати фазно, с тим да се део улице (између фарме свиња и мешаоне сточне хране) може реализовати тек након стицања економских могућности за измештање постојеће фарме ван насеља.

Услови за уређење и изградњу уличних коридора су:

- ширина коридора за ГНС⁶ је мин. 18,0 m
- ширина коридора за СНС је мин. 16,0 m
- ширина коридора за ПНС је мин. 10,0 m
- ширина једносмерне саобраћајнице је мин. 3,0 m
- ширина двосмерне саобраћајнице је мин. 2 x 2,75 m
- ширина бицикличке стазе је мин. 1,0 m
- ширина пешачке стазе је мин. 1,2 m
- зелене површине су мин. 30%
- удаљеност дрвећа⁷ од објекта је мин. 4,0 m
- удаљеност дрвећа од ивице коловоза је мин. 2,0 m.

6.8. КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ

Постојећи коридор железнице се задржава у садашњим оквирима, а услови за уређење и реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових садржаја унутар овог коридора су дефинисани законском, подзаконском и регулативом управљача - АД "Железнице Србије". Такође, путничко-теретна железничка станица се задржава на постојећој локацији, уз могућу реконструкцију, доградњу и осавремењавање садржаја, у складу са условима АД "Железнице Србије".

6.9. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Улично зеленило ће бити формирано уз све јавне саобраћајнице у виду дрвореда или група лишћара, четинара и партерног зеленила, што зависи од ширине уличног коридора. Линијско зеленило ће међусобно повезати све остале категорије зеленила и створити континуиран систем.

Постојеће парковске површине у централном делу насеља, које су лепо уређене и опремљене, могуће је обогатити садржајима у циљу побољшања услова функционисања ових површина. Старо гробље треба уредити у парковском стилу као **спомен парк** и опремити вртним мобилијаром (канделабри, клупе и корпе за отпатке).

⁶ ГНС - главна насељска саобраћајница, СНС - сабирна насељска саобраћајница и ПНС - приступна насељска саобраћајница

⁷ Удаљеност дрвећа зависи од избора врста, те за поједине врсте мора бити већа од наведених

Скверове као мање зелене површине јавног коришћења, који служе декоративном оформљењу улица и простора око јавних и административних објеката, потребно је формирати у циљу рационалне организације пешачких кретања и места за одмор.

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине постојећих и планираних садржаја предвиђених за ову намену и да буде парковски решено.

Заштитно зеленило ће чинити већи комплекси аутохтоних група садница у североисточном и западном делу насеља, поред канала, уз комплекс гробља и око ретензија за прихват сувишних вода. У насељу Маглић заштитно зеленило је планирано у блоковима 2, 3, 4, 6 и 12, тако да укупно захвата површину од 14,86 ha.

Постојеће заштитно зеленило се задржава (уз потребну санацију биљног фонда), а планирано формира и уређује у складу са станишним условима. На овим површинама није дозвољена изградња објеката. Такође, заштитно зеленило треба формирати и у оквиру комуналних површина (изворишта водоснабдевања и постројења за пречишћавање отпадних вода).

7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Насељска путна мрежа

Основу саобраћајног система насеља Маглић чиниће путни/друмски саобраћај, а његов најважнији сегмент ће бити траса општинског пута, ОП бр. 4 (Л-4, ОП бр. 4/Л-4 (од Р-102 - ж. станице Маглић)), функционално дефинисана као главна насељска саобраћајница (ГНС). Траса општинског пута као главне насељске саобраћајнице у оквиру утврђеног коридора чиниће основу путне саобраћајне мреже насеља, заједно са чворним тачкама прикључења на државни пут IIа реда бр. 111/(Р-102).

Просторним планом општине Бачки Петровац, као планом вишег реда, предвиђено је формирање нових путних коридора нижерангиране путне мреже – планираних општинских путева, који би се надовезали на постојећу насељску путну мрежу.

Планирани општински путеви значајни за функционисање насељског и међунасељског саобраћаја су:

- ОП бр. 5: Маглић (Р-102 - граница општине - Гајдобра)
- ОП бр. 6: Маглић (ж.станица - граница општине – Челарево)

Утврђивањем и изградњом/реконструкцијом трасе општинског пута (главна насељска саобраћајница – ГНС), као и осталих саобраћајница ниже хијерархијске мреже, побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним општинама и насељима. Такође, доћи ће до формирања нове саобраћајне матрице насеља, са новом хијерархијском структуром насељске саобраћајне мреже, кроз систем сабирних и приступних саобраћајница.

Реализацијом саобраћајних капацитета (општински путеви) предвиђених планским документима вишег реда (ППО Бачки Петровац), доћи ће до рекомпозиције насељске саобраћајне мреже, са перспективним смањењем негативних утицаја саобраћајних дешавања на насељске функције, амбијентални и урбани капацитет самог насеља. До реализације ових саобраћајница насељски саобраћајни систем ће функционисати у складу са већ утврђеним трајекторијама, уз корекције које ће бити регулаторно-режимског типа (утврђивање нових путања кретања теретних возила, корекције у оквиру реконструкције и рехабилитације попречних профила, режимске корекције у централној зони, зонама посебне угрожености и сл.) више у циљу побољшања постојећег стања безбедности и проточности саобраћаја.

У претходном периоду у самом насељу предузети су значајни захвати у циљу побољшања проточности и безбедности функционисања насељског саобраћаја (мере успоравања саобраћаја у централној зони, одговарајућа сигнализација и опрема и др.), па је у наредном периоду потребно задржати и перспективно повећавати постугнути ниво.

Такође, неопходне су мере реконструкције и рехабилитације ниже хијерархијске насељске уличне мреже у циљу повећања безбедности насељског саобраћаја.

Унутрашњи саобраћај у оквиру урбаног простора насеља Маглић кумулисаће, усмеравати и водити главна насеља саобраћајница до свих одредишта у окружењу.

Због величине насеља и постојећег/перспективног транзитног и интерног саобраћаја планира се проширење коловоза у оквиру главне насељске саобраћајнице (са садашњих 6,0 m на планираних 7,0 m).

Систем сабирних и приступних саобраћајница треба да опслужи насеље и омогући смештај свих саобраћајних капацитета у оквиру јавне површине уличног коридора. За повезивање насеља са пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих и планираних атарских и приступних путева. Све саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације канала.

Дакле, у наредном планском периоду постојаће три хијерахијска нивоа насељских саобраћајница:

- главна насељска саобраћајница – ГНС,
- сабирна насељска саобраћајница – СНС и
- приступна насељска саобраћајница – ПНС.

За насеље Маглић важе следећи параметри саобраћајница:

Врста саобраћајнице	Мин. ширина коридора	Ширина коловоза
Главна насељска саобраћајница	18,0 m	7,0 m (мин. 6,5 m)
Сабирна насељска саобраћајница	16,0 m	6,0 m (мин. 5,5 m)
Приступна насељска саобраћајница	10,0 m	5,5 m (мин. 5,0 m)

У наредној табели дати су хијерархијски дефинисани типови насељских саобраћајница, са утврђеним просторним нивоима функционалности у насељској мрежи.

Функција					Тип	
опслуживање локације	сабирање токова	саобраћајно повезивање	даљинско повезивање	брзо повезивање	основни	мешовити
*	*	□	●	*	ГНС	главна магистрала
□	●				СНС	сабирна улица
●	*				ПНС	приступна улица

- главна функција
- споредна функција
- * само изузетно

Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет (ширина коловоза 7,0 m; мин. 6,5 m) и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу.

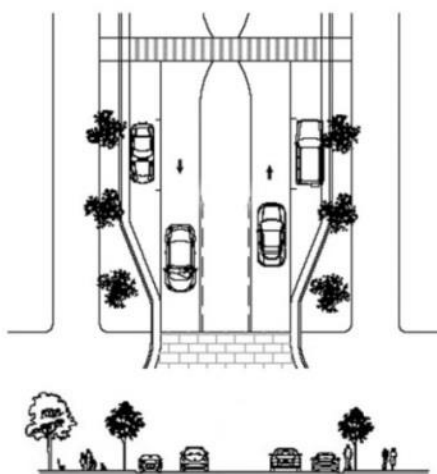
У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране уличног коридора уз регулациону линију) што ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању.

Дуж трасе главне насељске саобраћајнице кретаће се средства јавног превоза и омогућити даљинска (транзитна) и интерна кретања. ГНС мора поседовати одговарајућу изграђеност, као и простор за независно вођење немоторних кретања (пешачке и бицикличке стазе), како би се обезбедио највиши ниво саобраћајне услуге.

Табела профила функције и нивоа функције главне насељске саобраћајнице (ГНС) у насељу Маглић:

ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ГНС)	П - повезивање Опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	П/О			X		
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	П/О			X		
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О/П			X		
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О/П			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О/П				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П			X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ			X			
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)					X	

Геометријски попречни профил ГНС

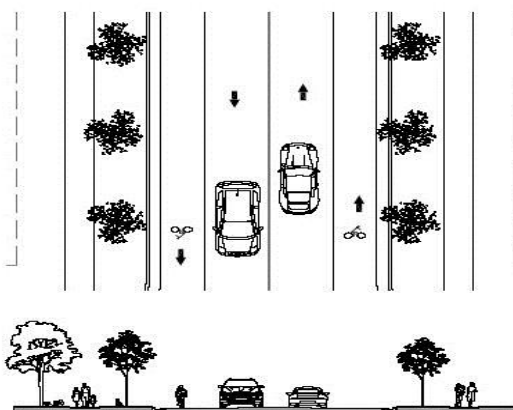


Сабирне насељске саобраћајнице (СНС) у насељу Маглић ће по изграђености омогућити кретање интерног теретног сабраћаја, везе са важнијим насељским садржајима, као и повезивати значајне зоне и целине са главном насељском саобраћајницом. Заједно са ГНС, сабирне насељске саобраћајнице чиниће затворени функционални систем са потребном проточношћу при свим условима одвијања саобраћаја.

Табела профила функције и нивоа функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС) у насељу Маглић:

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (СНС)	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О/П		X			
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	О/П		X			
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О		X			
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	П/О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П			X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О/Б			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	О/Б			X		
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)					X	

Геометријски попречни профил СНС

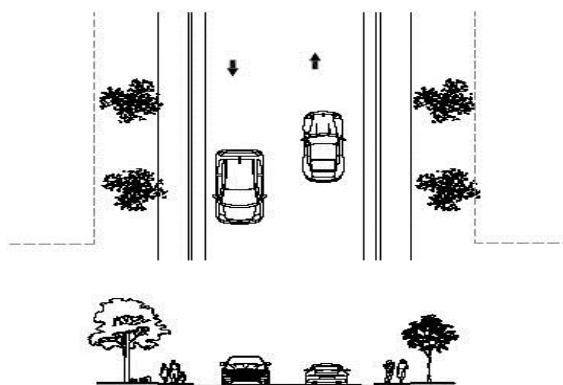


Приступне насељске саобраћајнице (ПНС), као хијерархијски најниже у мрежи, ће омогућити доступност до свих садржаја и објеката, уз примену одговарајућих режимских захвата где се за то укаже потреба.

Табела профила функције и нивоа функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС) у насељу Маглић:

ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ПНС)	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О	X				
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	О	X				
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О	X				
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	Б				X	
ПАРКИРАЊЕ	О					X
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	Б				X	
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	Б					X
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	Б				X	
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)						X

Геометријски попречни профил ПНС



Саобраћајни чворови – раскрснице

Планирана концепција решавања проблематике саобраћајних чворова - раскрсница унутар насеља подразумева решавање чворних тачака кроз површинске раскрснице, уз евентуално разматрање и реализацију потребе за променом типа раскрсница, кроз пројектно-техничку документацију (раскрснице са пресецањем саобраћајних струја - кружне раскрснице). Наиме, на свим местима, где је то саобраћајно-техничком анализом оправдано, а просторно-урбанистички могуће, може се приступити активностима за планирање и реализацију кружних раскрсница (у централној зони је већ реализована кружна раскрсница).

Стационарни саобраћај

У оквиру насеља ће се планирати и простори за стационирање возила, код свих важнијих насељских садржаја.

Паркинзи за путничка возила у оквиру главне и сабирних насељских саобраћајница се могу планирати у оквиру уличног коридора, а у приступним улицама морају бити у оквиру парцеле. Могуће је планирати нове паркинге за путничка возила у оквиру зоне центра.

На ободу насеља, у оквиру зоне радних садржаја, могуће и пожељно је формирање паркинга за теретна возила, док је простор за паркирање и опслуживање возила у транзиту, могуће организовати у оквиру зоне радних садржаја уз државни пут, уз станицу за снабдевање горивима.

Јавни превоз

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника на терминалима - стајалиштима.

Реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових аутобуских стајалишта, извршити у складу са условима из овог Плана, као и правилницима који ближе регулишу ову проблематику - Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06) и Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11), тако да се задовоље сви критеријуми пријема и отпреме путника, уз повећање нивоа услуге и безбедности.

Станице за снабдевање горивима

Од самог настанка потребе за снабдевање горивима транспортних средстава постоје евидентни проблеми у уклапању постојећих, али и нових станица у урбане просторе, који се временом у функционалном и обликовном смислу мењају.

Станице за снабдевање горивима (ССГ) се могу сврстати у пратеће садржаје саобраћајница, али и у трговинске, комерцијалне, привредне па и комуналне садржаје. У складу са наведеним, развој делатности ове врсте могуће је планирати у оквиру свих намена које су под одређеним условима компатибилне са делатношћу која се обавља на станицама за снабдевање горивом.

Станице за снабдевање горивима, као пратећи путни садржаји и као важни саобраћајни терминали, се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби, које прозилазе из Закона о јавним путевима.

У појасу уз државне и остале путеве унутар насеља избор микролокације пре свега зависи од постојећег броја и стања ССГ-а, зонирања насеља, постојећих и планираних намена простора, заштићених природних добара, као и других релевантних података (стање еколошких параметара, правци дувања ветрова, положаја индустријских и других еколошки проблематичних садржаја, положаја стамбених зона, школа, и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине). Такође, избор микролокације зависи и од положаја у односу на зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања насеља Маглић.

Реализација евентуалних нових ССГ-а (бензинске и гасне станице) у обухвату Плана ће се вршити на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова микролокације.

Опште смернице - критеријуми за избор микролокације ССГ-а се могу поделити у три групе:

1. саобраћајне смернице - усмерење ка циљу лаке доступности (мање вожње због снабдевања горивом) и ка циљу безбедности (што мања саобраћајна сметња), дефинисаних кроз одређења:
 - повољне микролокације су улазно-излазни правци у насељу, радне и складишне зоне, уз гараже, сервисе, радионице и слично,
 - избегавање микролокација на главним градским саобраћајницама – транзитним путевима кроз насеље,
 - избегавање микролокација у близинама високо оптерећених раскрсница и чворова, оштрих кривина, непрегледних места, као и у близини инфраструктурних система (гасовода, нафтовода, далеководова и др.),
 - избегавање микролокација на начин да не ометају, прекидају и заузимају површине за динамички саобраћај, посебно токове немоторног саобраћаја (пешаци и бициклисти),
 - препорука за насељске ССГ-е: на 10.000 становника и гравитацију од око 3 000 возила;
2. просторно-урбанистичке смернице: усмерење ка циљу одговарајућег броја (мањи број станица мањег капацитета) и ка циљу амбијенталног уклапања (што квалитетније архитектонско уклапање у постојећу изграђеност), дефинисаних кроз одређења:
 - повољне микролокације су зоне са мањим густинама насељености, у близини централних делова насеља,
 - избор ССГ-а са минималним садржајима (точење горива) и са што мањим заузимањем површине (тзв. "дворишне - градске"),
 - ССГ својим изгледом и архитектонским решењима треба да буде укомпонована у околину и са одговарајућим и сврсисходним осветљењем;
3. еколошке смернице: усмерење ка циљу смањења директних и индиректних утицаја на еколошке параметре (на земљиште, ваздух и воду), дефинисаних кроз одређења:
 - избор микролокације на начин да што мање потенцијално угрожава околне становнике (удаљеност 50-100 m од стамбених објеката, физичко раздвајање од пешачких стаза и слично),
 - избегавање микролокација у близинама школа, вртића, јавних установа и густо насељених стамбених зона, где се потенцијално може очекивати већи број људи,
 - заштиту околине (посебно воде) максимално обезбедити затвореним системом одводњавања са вишестепеним системом (сепаратори и таложници) уз редовно одржавање система,
 - хортикултурно оплемењивање микролокације у циљу заштите водотокова, загађивања ваздуха и визуелног скривања од оних који се ССГ-е не користе.

Немоторни саобраћај

Узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, насеље Маглић има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

Надоградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бицикличке и пешачке стазе) безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

Коридор железнице

Железнички саобраћај у оквиру планског простора ће и у наредном периоду бити присутан преко следећих капацитета:

- једноколосечне неелектрифициране пруге (регионалне бр. 5 у мрежи), Нови Сад - Оџаци - Богојево (карактеристике пруге: макс. $V=35-75$ km/h, 160 KN осовински притисак) и
- железничке станице Маглић (путничко-робне) са два станична колосека.

Да би железнички саобраћај заузео своје место у превозу робе и путника, неопходно је у наредном периоду спровести све мере (у складу са економским могућностима железнице), које би довеле до реафирмације овог вида саобраћаја:

- модернизација и реконструкција постојећих капацитета,
- побољшање техничко-експлоатационих карактеристика.

7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре

Општи услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре је израда главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", број 41/09, 53/10, 101/11 и 32/13-УС);
- Закона о железници ("Службени гласник РС", бр. 45/13);
- Закона о безбедности у железничком саобраћају ("Службени гласник РС", бр. 60/98 и 36/99);
- Закона о безбедности и интероперабилности железнице ("Службени гласник РС", бр. 104/13);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11);
- Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Општински пут (постојећи/планирани)

Заштитни појасеви пута:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од 5,0 m (са обе стране рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну),
- појас контролисане изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (5,0 m).

Општински пут извести са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 20,0 m ван насеља, унутар насеља постојећа ширина коридора,
- коловоз ширине 6,0 m (2 x 2,75 m саобр.траке + 2 x 0,25 m ивичне траке),
- рачунска брзина $V_{rac} = 60 \text{ km/h}$,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (оптерећење мин. 60 kN по осовини),
- једностранни нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигналисана) раскрснице,
- паркирање у оквиру коридора је дозвољено.

Главна насељска саобраћајница

У коридору главне насељске саобраћајнице је потребно планирати реконструкцију коловозних површина (и саобраћајног прикључења на државни пут бр.111 (Р-102)) са следећим пројектним елементима:

- Задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- Коловоз има ширину 7,0 m тј. две саобраћајне траке са ширином од мин. 3,25 m и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,25 m;
- Носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;

- Паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу, ивично или сепарисано;
- Главну насељску саобраћајницу искористити за вођење интерног теретног, транзитног и јавног саобраћаја;
- Бицикличке стазе извести од савремене конструкције (асфалта, бетона или неког другог материјала) са ширином од 2,5 m (мин. 2,0 m) као двосмерне или 1,75 m (мин. 1,0 m) као једносмерне;
- Вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза, ширине мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

Сабирне насељске саобраћајнице

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних улица, а у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора је 16,0 m;
- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 6,0 m (2x3,0 m), а мин. 5,5 m (2x2,75 m) у зависности од значаја сабирне саобраћајнице у насељској мрежи саобраћајница;
- Носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;
- Паркирање у оквиру уличног коридора организовати ван коловоза, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације;
- Вођење пешачких токова вршити по пешачким стазама, ширине мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

Приступне насељске саобраћајнице

- Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 10,0 m;
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2x3,0 m (мин. 2x2,75 m) или за једносмерни саобраћај, са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- Носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- Паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- Пешачке стазе изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,2 m.

Колско-пешачки пролази

- Колско-пешачке пролазе изводити за једносмерни саобраћај;
- У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колско-пешачког пролаза је 5,0 m;
- Саобраћајницу градити са једном траком ширине 3,0 m;
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Пешачку стазу изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,2 m.

Аутобуска стајалишта

Приликом реконструкције постојећих и изградње нових аутобуских стајалишта придржавати се одредби Закона о превозу у друмском саобраћају ("Службени гласник РС", бр. 46/95, 66/01, 61/05, 91/05, 62/06 и 31/11) и Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

Такође, потребно је придржавати се следећих услова:

- Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m);
- Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно, 26,0 m за два или за зглобни аутобус;
- Коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као за средње тежак саобраћај (мин. 60 kN по осовини);
- Одводњавање стајалишта извести са падом од 2% од ивице коловоза.

Саобраћајни терминали - Станице за снабдевање горивима

Приликом изградње и реконструкције објеката и саобраћајних терминала (као и за остале комплементарне садржаје) потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања, која ће дати одговарајућа решења, у складу са условима из законске и подзаконске регулативе, која се односи на ову проблематику - Закон о транспорту опасног терета ("Службени гласник РС", бр. 88/10), Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71), Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Службени лист СФРЈ", бр. 27/71, 29/71 и "Службени гласник РС", бр. 108/13), као и Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08).

Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила треба пројектовати у оквиру насељских саобраћајница, у виду ламела уз ивицу коловоза, са паркинг местима димензија 5,0 m x 2,5 m.

Паркинге за теретна возила пројектовати у радним зонама и садржајима, као пролазне, са косим постављањем (под углом од 45° или 60°) и са димензијама паркинг места 7,5 m x 3,5 m или 18,0 m x 3,5 m.

Препоруке норматива за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (205,84 ПА/1000 становника) и локалним условима, које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

	ПМ/1000 m ²
- становање	12
- производња	20
- пословање	25
- трговина	40
- хотели	30
- ресторани	80

Бициклическе стазе

Приликом пројектовања бициклических стаза потребно је придржавати се услова за пројектовање истих, са ширином од мин. 2,0 m за двосмерни и мин. 1,0 m за једносмерни саобраћај, са подлогом од асфалта или бетона. Обавезно је обележавање свих бициклических капацитета одговарајућом саобраћајном сигнализацијом. Бициклическе стазе ће бити изграђене у главној, а делом и сабирним насељским саобраћајницама, према ситуацији на графичком приказу бр. 4.

Пешачке стазе

Пешачке стазе пројектовати са минималном ширином од 1,2 m или већом, у зависности од положаја у оквиру хијерархије мреже, обима кретања и просторних могућности, од асфалта, бетона или префабрикованих елемената. Нове садржаје (јавне, пословне, спортско-рекреативне и др.) обавезно повезати са сепарисаном пешачком стазом задовољавајућег капацитета.

Коридор железнице

Коридор постојеће железничке пруге у обухвату Плана се задржава у својој ширини, док се сви постојећи капацитети и нови објекти унутар овог коридора могу реконструисати, односно градити уз услове, које прописује надлежно предузеће АД "Железнице Србије".

Општи услови за изградњу у коридору железнице су:

- Укрштање насељске путне мреже са железничком пругом извести са путним прелазима у нивоу, уз обавезно осигурање са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом;
- Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200,0 m, рачунајући од осе крајњих колосека, где је дозвољена изградња по селективном приступу и по условима железнице;
- У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25,0 m, рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја;
- У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености већој од 25,0 m, рачунајући од осе крајњих колосека, на основу издате сагласности АД „Железнице Србије“;
- Пружни појас је простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека на одстојању од 8,0 m ван грађевинског подручја насеља, односно 6,0 m унутар насеља, рачунајући од осе крајњих колосека, где није дозвољена градња, осим за објекте у функцији пруге, тј. железничког саобраћаја;
- Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, стим да износи најмање 8,0 m, рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута (банкина).

7.1.2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно причључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине 3,0 до 3,5 m (у зависности од зоне основне намене, дато у поглављу II тачка 2. Правила грађења по зонама и целинама), уз сагласност управљача пута.

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

Оптималну дугорочну оријентацију снабдевања водом становништва представља изградња рационалних регионалних и међурегионалних система, у које би били интегрисани постојећи насељски водоводни системи. Према Водопривредној основи Србије, простор обухваћен овим Планом припада Новосадском регионалном систему за водоснабдевање. Новосадски систем се наслања на изворишта подземних вода, а снабдева насеља у општинама Беочин, Бачки Петровац, Бачка Паланка, Темерин и Жабал и градовима Нови Сад и Зрењанин. Постоји потреба каснијег повезивања са Сремским системом и Бачким системом.

До преласка на регионални систем водоснабдевања, стратешко опредељење општине Бачки Петровац је да до 2020. године изгради микрорегионални систем водоснабдевања за сва насеља у Општини, са планираним извориштем у Гложану, на који би се прикључио и постојећи водоводни систем у Маглићу.

До изградње регионалних система водоснабдевања, насеље Маглић ће се и надаље снабдевати пијаћом водом са локалног изворишта које ће се проширити и допунити са неопходним садржајима. Основни објекти насељског водоводног система (каптаже, мрежа и сл.), ће се задржати у функцији уз неопходну реконструкцију и доградњу система водозахвата који тренутно не задовољава просторне потребе.

На основу Решења Покрајинског секретеријата за енергетику и минералне сировине (број 115-310-78/2013-02 од 23.07.2013.), на лежишту изворишта Маглић се налазе оверене резерве подземне воде.

Планом је дефинисано проширење изворишта, на локацији у блоку 8. У наредном периоду је потребно уредити овај комплекс, изградити неопходне објекте и успоставити зоне санитарне заштите изворишта.

Водоводна мрежа је положена у свим улицама, али је на неким правцима потребна реконструкција и замена цевовода. Такође је неопходно извршити спајање огранака у прстенове ради квалитетнијег и равномернијег снабдевања становништва.

У планском периоду се предвиђа реконструкција застареле водоводне мреже, као и оних делова система који својим тренутним капацитетима не задовољавају нарастале потребе. Реконструкцијом водоводне мреже обезбедиће се уједначеније снабдевање водом свих делова насеља.

Одвођење вода

За насеље Маглић усвојен је сепаратни систем за евакуацију вода, што значи да се одвојеним системима прикупљају и евакуишу фекалне и атмосферске воде.

Фекална канализација у насељу је изведена и на њу је прикључено готово цело насеље. Прикупљена вода се колектором усмерава ка постојећем постројењу за пречишћавање отпадних вода, које је лоцирано у блоку број 3, уз канал, у северо-источном периферном делу насеља. Постројење је димензионирано за 3000 ЕС и у овом тренутку ради пуним капацитетом, те је неопходно проширење комплекса пречистача. Пошто пречистач тренутно ради пуним капацитетом, у наредном периоду је неопходно повећање капацитета, како би се обезбедило прихватање отпадних вода из планираних радних и стамбених зона. Такође, у кругу овог комплекса се планира изградња одговарајућих објеката за потребе рада ЈП за КСП "Комуналац" (пословне просторије, гараже са радионицом за возила и механизацију овог предузећа, итд.).

Што се индустријских отпадних вода тиче, предвиђено је да се санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско постројење за пречишћавање отпадних вода, у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу насеља. Зависно од потреба, код сваког загађивача предвидети изградњу уређаја (постројења) за предtretман отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на ППОВ, како се не би реметио његов рад, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материјау воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11).

Атмосферска канализација у насељу функционише као систем отворених канала положених уз уличне саобраћајнице. Каналска мрежа је у лошем стању, канали су затрпани и замуљени и потребно их је очистити и привести намени. Атмосферске воде ће се, у највећој мери, и даље из насеља одводити системом отворених канала положених уз уличне саобраћајнице, док се само у ужој зони центра насеља планира евентуално зацевање каналске мреже.

Забрањено је упуштати у мелиорационе канале, баре или водотоке било какве воде осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II класи. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у канале, морају се обавезно комплетно пречистити (примарно и секундарно) до траженог степена квалитета.

7.2.1. Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре

- Јавну водоводну мрежу поставити у зеленом појасу уличних коридора;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље изнад темена цеви;
- Јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- На водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима;
- Динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;
- При проласку водоводне мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Положај бунара унутар водозахвата ускладити са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08);
- Положај објеката (црпна станица, уређај за кондиционирање воде, резервоар) утврдити у складу са примењеним савременим технолошким решењима;
- Објекти црпне станице, уређаја за кондиционирање воде и резервоари се морају градити у складу са важећим прописима и нормативима за објекте ове намене;
- Зоне непосредне заштите бунара морају бити ограђене, као и комплекс изворишта водоснабдевања у целини;
- Бунаре унутар територије изворишта повезати цевоводом одговарајућег капацитета и квалитета;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне водоводне мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу магистралне и дистрибутивне водоводне мреже;
- Израдити пројекте за допуну, реконструкцију и изградњу објеката за водоснабдевање и кондиционирање воде на постојећем водозахвату и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе водоснабдевања;
- Израдити елаборат зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће;
- Сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са Законом и уз сагласност надлежних органа;
- У насељу планирати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- Уличну канализациону мрежу поставити око осовине постојећих и планираних саобраћајница;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- Динамику изградње канализације усагласити са динамиком проширења капацитета ППОВ-а (пошто постојећи ППОВ ради пуним капацитетом), као и са изградњом саобраћајница, како се исте не би накнадно раскопавале;
- При проласку канализационе мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сличног, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Канализациону мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- Извршити предтретман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу;

- Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који мора задовољити услове дефинисане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11);
- Извршити проширење постојећег комплекса ППОВ-а и проширење капацитета пречишћавања у складу са потребама;
- Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- Одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- Атмосферску канализацију поставити изнад нивоа поземних вода, уз обавезно заптивање спојева;
- Израдити идејне и главне пројекте колекторске и секундарне канализационе мреже за подручја која нису обухваћена досадашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе одвођења отпадних вода;
- Извршити зацевљење отворених деоница колектора;
- Уградити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- Приликом прикључења нових канала на постојеће, прикључење извести тако да ката дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;
- До изградње атмосферске канализације одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама или упојним јарковима;
- Уређење корита отворених канала дефинисати кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а на основу мишљења надлежног водопривредног предузећа и водних услова, које издаје надлежни орган;
- У појасу радно-инспекционе стазе мелиорационих канала у ширини 5,0 m од ивице канала не могу се градити надземни објекти и садити дрвеће, већ овај појас мора бити стално проходан за тешку механизацију, која ради на одржавању канала;
- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати потоке, канале и пропусте;
- Забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту.

7.2.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру

- Прикључење објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа;
- Прикључак на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије;
- Где је потребно, предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже, а у складу са условима противпожарне заштите;
- Прикључење објеката на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа;
- Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода;
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле;
- Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса;
- Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У Маглићу постоји изграђена квалитетна електроенергетска мрежа, која ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума. Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче. При планирању потрошње за плански период треба узети у обзир могући развој привреде, као и повећање потрошње домаћинства.

Насеље Маглић се напаја електричном енергијом преко 20 kV извода "ЦС Б. Маглић" из трансформаторске станице ТС "Челарево" 110/20 kV, снаге 31,5 MVA. Резервно напајање ће бити могуће након изградње разводног постројења РП 20 kV "Бачки Петровац" на месту постојеће ТС "Бачки Петровац" 35/10 kV, која се укида. Након изградње разводног постројења постојећи 10 kV далековод извод "Маглић" ће бити реконструисан за рад под напонем 20 kV и прикључен на РП. Резервно напајање насеља Маглић биће обезбеђено преко новог 20 kV вода планираног уз државни пут према Силбашу. У случају потреба за максималном снагом већом од 6 MW, потребно је изградити нови 20 kV вод из ТС 110/20 kV "Челарево", да би се обезбедило поуздано напајање.

Целокупна 10 kV мрежа ће се реконструисати за рад на 20 kV напону, а трафостаница 35/20 kV ће се реконструисати у 20 kV чвориште. Нисконапонска мрежа ће се постепено реконструисати заменом постојећих голих проводника изолованим самоносећим кабловским снопом.

Планирана нисконапонска електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а високонапонска подземна унутар грађевинског подручја. У деловима насеља где су планиране радне зоне, централни садржаји и спортско-рекреативне површине мрежа ће се у потпуности каблирати, а трасе каблова планирају се обострано дуж улица.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално, по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажано-бетонске, зидане и стубне трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање. Постојеће зидане ТС 20/0,4 kV типа кула "Ђ. Салаја" и "М.Тита" ће бити демонтиране, а на истим локацијама ће се изградити две нове МБТС трафостанице.

У деловима насеља где су планиране радне зоне и где постоји надземна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно каблирати.

Тачан број и локације трафостаница 20/0,4 kV на простору где су планиране радне зоне, биће одређени када буду познати корисници простора, односно њихове конкретне потребе.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења дуж главних саобраћајница треба реконструисати, а у делу насеља са централним садржајем поставити расветна тела на декоративне канделабре.

Мрежу јавног осветљења треба реконструисати, тј. градити нову, у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

У наредном периоду потребно је део електричне енергије произведен из конвенционалних извора супституисати енергијом из неконвенционалних извора - извора обновљиве енергије.

У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере енергетске ефикасности, како у производним објектима, преносној и дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње, тј. крајњих корисника енергетских услуга.

7.3.1. Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре

Услови за изградњу електроенергетске мреже

- Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно, у складу са условима надлежне Електродистрибуције;
- Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ", бр. 18/92);
- Стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- У центру насеља, на парковским површинама и у зонама за спорт и рекреацију светиљке за јавно осветљење поставити на декоративне стубове;
- У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- 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.

Услови за изградњу јавног осветљења

- Светиљке за осветљење саобраћајница у зони централних садржаја, радним зонама, спортско-рекреативним и парковским површинама и зони вишепородичног становања поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- У осталим зонама расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже;
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Услови за изградњу трафостаница 20/0,4 kV

- Дистрибутивне трафостанице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажано-бетонске, компактне или стубне, а на осталим површинама типа стубне, монтажано-бетонске, компактне, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- Монтажано-бетонске и компактне трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти, а 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 правоугаоног облика минималних димензија 5,8 m x 6,3 m за изградњу једноструке, а 7,1 m x 6,3 m за изградњу двоструке монтажано-бетонске трафостанице, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране;

- За стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,2 m x 2,75 m, за постављање стуба за трафостаницу;
- Поред објеката трафостаница на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења;
- Напајање трафостаница извести двострано, кабловски са места прикључења, по условима надлежне Електродистрибуције.

Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објеката ТС 20/04 kV

- Реконструкција надземних водова свих напонских нивоа вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног предузећа, а подразумева замену стубова, проводника или уређаја и опреме за уземљење и заштиту, као и трансформацију напона, поштујући постојећу трасу вода и локацију трафостаница 20/0,4 kV.

7.3.2. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат, према улици, или у зиданој огради, такође на регулационој линији улице;
- За кориснике са предвиђеном максималном једновременом снагом до 100 kW прикључење ће се вршити нисконапонским подземним водом директно из трафостанице;
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 200 kW прикључење ће се вршити са трафостанице 20/0,4 kV планиране у оквиру парцеле;
- Уколико је захтевана максимална једновремена снага до 150 kW, за више локацијски блиских или суседних објеката у оквиру радних садржаја, прикључење таквих купаца електричне енергије обезбедиће се изградњом дистрибутивних трафостаница на јавној површини. Потребан број трафостаница ће зависити од броја купаца и захтеване максималне једновремене снаге.

7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА, МИНЕРАЛНЕ СИРОВИНЕ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

Гасоводна инфраструктура

Насеље Маглић је гасификовано. Изграђен је доводни гасовод средњег притиска до МРС "Маглић" за насеље, дистрибутивна гасна мрежа у уличним коридорима, као и гасни прикључци са КМРС (кућни мерно-регулациони сет) за снабдевање свих потрошача у насељу.

За будуће потрошаче у обихвату Плана, планира се изградња гасоводне мреже у новопланираним уличним коридорима и њено прикључење на постојећу гасоводну мржу, а према условима и сагласности надлежног дистрибутера за гас.

Минералне сировине

На простору обухвата Плана генералне регулације насеља Маглић су одобрена истраживања нафте и гаса предузећу "НИС" а.д. Нови Сад, на основу Решења Покрајинског секретеријата за енергетику и минералне сировине, истражни простор јужна Бачка број 5074. Евентуална изградња објеката који прате експлоатацију нафте и гаса (сабирни системи, приступни путеви и сл.), вршиће се на овом истражном, односно експлоатационом простору.

На простору обухвата плана налази се лежиште подземних вода на локацији изворишта Маглић.

Хидрогеотермални потенцијали на простору обухвата Плана до сада нису испитани. Када је реч о активностима везаним за истраживање, експлоатацију и искоришћавање подземних вода и хидрогеотермалне енергије, Покрајински секретаријат за енергетику и минералне сировине предлаже да се исте дозволе на читавом простору обухвата Плана генералне регулације насеља Маглић, с обзиром да не представљају опасност за животну средину.

Обновљиви извори енергије

Такође, посебно је значајно користити обновљиве изворе енергије⁸: енергију сунца, ветра, геотермалну енергију – енергију тла (примена топлотних пумпи) и термалних вода, биомасу. Препоручује се и производња биогаза на сточним фармама из остатака пољопривредне производње, ради производње електричне и топлотне енергије у когенерационим постројењима, уз остваривање стимулативне откупне цене за произведену и, у електроенергетски систем, предату електричну енергију.

Подручје насеља Маглић располаже следећим потенцијалима обновљивих извора енергије⁹:

- Геотермална енергија – на подручју Маглића не постоје геотермалне бушотине, док у Бачком Петровцу постоје две бушотине, од којих је једна у производњи, а друга има потенцијал, али никада није била у производњи;
- Соларна енергија – У Соларном атласу је утврђено да се Маглић налази у зони са интензитетом сунчевог зрачења од око 1400 kWh/m² годишње, што указује на могућност коришћења сунчеве енергије путем соларних колектора за припрему топле потрошне воде, како на јавним, тако и на индивидуалним објектима;
- Енергија ветра – у Атласу ветрова утврђено је да просечни годишњи енергетски потенцијал ветра у Маглићу, на висини од 100 m, износи 100-200 W/m²;
- Биомаса – регион Маглића располаже и значајним потенцијалом биомасе, која би могла да се директно користи у индивидуалним објектима, а такође би се могла вршити производња брикета и пелета или биогаза.

На основу наведеног, може се закључити да на подручју насеља Маглић треба подржати и омогућити развој пројеката који би оптимално користили потенцијале обновљивих извора енергије, уз уважавање ограничења за функционисање пољопривреде, водопривреде и заштите животне средине.

7.4.1. Услови за уређење и изградњу гасоводне инфраструктуре

За уређење и изградњу гасоводне инфраструктуре испоштовати услове који су дати у Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar ("Службени лист СРЈ", бр. 20/92), Правилнику о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СРЈ", бр. 20/71 и 23/71), као и интерним техничким правилима ЈП "Србијагас".

Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска износи:

- у зеленим површинама и тротоарима је 0,8 m, а изузетно дубина укопавања може бити минимално 0,6 m, али на деоницама краћим од 50,0 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења;
- при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3 m;
- при укрштању са улицама је 1,3 m и
- на обрадивим површинама је 1,0 m.

⁸ Подаци и услови које је Покрајински секретаријат за енергетику и минералне сировине доставио за потребе израде Плана генералне регулације насеља Маглић, бр. 115-310-17/2014-02 од 05.02.2014. године

⁹ За потребе Покрајинског секретаријата за енергетику и минералне сировине рађене су студије о потенцијалима обновљивих извора енергије и то: биомасе, геотермалне енергије, соларне енергије и енергије ветра. Наведене студије се могу пронаћи на сајту секретаријата: www.psemr.vojvodina.gov.rs

Удаљеност укопаног гасовода средњег притиска од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, мора бити толика да се не угрожава стабилност стуба, али не мања од 0,5 m слободног размака.

Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска до ближе ивице темеља објекта је:

- 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar и
- 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bar.

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

Када се гасовод средњег притиска води паралелно са путевима нижег или вишег реда, његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5 m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода и средњег притиска са другим подземним инсталацијама је:

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
гасовод	0,5	0,3
водовод	0,5	0,3
вреловод или топловод	0,7	0,3
канализација од бетонских цеви	0,7	0,3
ПТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони кабели	0,5	0,3
висконапонски водови	0,5	0,5
нисконапонски водови	0,5	0,3
вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	НЕ
шахтови	0,3	НЕ

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90°.

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

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

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

За дистрибутивну гасну мрежу поштовати услове дате Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar ("Службени лист СРЈ", бр. 20/92) и Правилником о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 bar ("Службени лист СРЈ", бр. 20/92).

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи 0,6-1,0 m, у зависности од услова терена. Изузетно дубина укопавања може бети минимално 0,5 m, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити најмање 0,2 m.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m.

Минимална дубина укопавања дистрибутивног гасовода при укрштању са путевима и улицама је 1,0 m. Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

У близини гасовода ископ се мора вршити ручно. У случају оштећења гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора. Такође, евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90).

Услови за бушотине

Удаљеност осе бушотине од заштитног појаса железнице, далековода, јавних објеката и стамбених зграда износи најмање две висине торња бушотине.

Од ивице путног појаса путева првог и другог реда, удаљеност осе бушотине мора износити најмање 30,0 m, а од других јавних саобраћајница, шумских и пољских путева је најмање 15,0 m.

7.4.2. Услови за прикључење на гасоводну инфраструктуру

- Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса;
- Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m;
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу, а где нема зеленог појаса, гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа или испод канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0 m од дна канала или ригола;
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре;
- Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно (при томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза);
- Најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m;
- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, а минимално 0,5 m;
- Положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод објеката високоградње;
- Мерно-регулациони сет се не сме постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације и мора бити удаљен од електричног ормарића мин. 1,0 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) мин. 1,0 m, мерено по хоризонтали.

7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећа поштанска јединица у Маглићу ће задовољавати потребе квалитетног одвијања поштанског саобраћаја и у наредном планском периоду.

Спојни пут ка крајњим централама оствариваће се оптичким каблом. Оптички кабл, као будући основни вид преноса у међумесним мрежама, потребно је увести и у локалне везе, тј. у све нивое преноса.

Приступна ЕК мрежа ће у потпуности бити каблирана, а каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ЕК мрежу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице. У склопу новопланираних стамбених блокова и стамбено-пословних блокова изградити нове трасе кабловске ЕК канализације за повезивање на постојећу ЕК мрежу.

У наредном периоду планира се економичан развој и даље повећање броја телефонских претплатника, кроз даљу децентрализацију електронске комуникационе мреже. Нове концентрације планирати у свим новоформираним радним зонама, као и у новим стамбеним блоковима.

Такође, планира се увођење оптичких каблова и у домен приступне мреже, у почетку повезивањем правних лица (бизнис претплатника) на оптичку мрежу, а касније и осталих претплатника, у циљу потпуне дигитализације система и могућности пружања најквалитетнијих и најбржих услуга и различитих сервиса (говор, подаци, мултимедијални сервиси...). Полагање оптичких каблова је планирано и до базних станица мобилне телефоније.

У наредном планском периоду развој мобилних комуникација засниваће се на примени најсавременијих телекомуникационих технологија у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у складу са Европским стандардима.

До краја планског периода постојећи и будући оператери мобилних комуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање са фиксном ЕК мрежом. На истом подручју базне станице мобилне телефоније ће се проширивати у складу са плановима развоја оператора мобилних комуникација.

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара и контролора радио базних станица, користиће се фиксна ЕК мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица. Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта) или на земљи (контејнерска варијанта). Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима, који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте, или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

Кабловски дистрибутивни систем је вишенаменски, широкопојасни електронски комуникациони систем намењен, како дистрибуцији радио и ТВ сигнала, тако и пружању широкопојасних, интерактивних, двосмерних сервиса корисницима. Савремени КДС је комплексна целина, која подразумева коришћење најновијих технолошких решења у погледу опреме у станицама и дистрибутивним центрима, као и у погледу мреже.

7.5.1. Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре

Услови за изградњу електронске комуникационе мреже

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др.);
- Електронску комуникациону мрежу градити у коридорима саобраћајница;
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m или постављањем каблова у микроровове;
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа тупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;

- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m;
- Укрштање планираних инсталација са путем удаљити од постојећих укрштања инсталација са путем на мин. 10,0 m;
- Ако већ постоје трасе, нове комуникационе каблове полагати у исте;
- При паралелном вођењу комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевима гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
- При приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевима водовода и канализације хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m, а са цевима гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4-1,5 m, у зависности од притиска гасовода;
- У циљу обезбеђења потреба за новим прикључцима на електронску комуникациону мрежу и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем канализације, од планираног окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника;
- За потребе удаљених корисника, може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

Услови за изградњу бежичне ЕК мреже (PP) и припадајућих објеката

- Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се постављати у оквиру објекта или на слободном простору у оквиру парцела у јавној својини, пре свега у власништву локалне самоуправе (или, евентуално, у или на објекту или у оквиру парцеле појединачних корисника), по могућности на ободу насеља;
- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у радним зонама и на периферији насеља;
- Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домова и слично;
- У централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове и објекте;
- Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- Комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- Слободне површине комплекса озеленити.

Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја

- IPAN уређаји се могу градити у оквиру уличних коридора (улични кабинети) и осталих јавних површина, са обезбеђеним директним приступом уређају преко јавних површина, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру, или обезбеђењем засебне парцеле као јавне површине за изградњу IPAN са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

7.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

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

7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА

7.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Парк

Парк од свих зелених површина има највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То је зелена површина, која композиционо чини целину, у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце и забаву, рекреацију. У том смислу треба уредити и одржавати постојеће парковске површине.

Зонирањем површина могу се издвојити следеће функционалне зоне од укупне површине парка:

- миран одмор и шетња,
- рекреација (трим стазе, справе за вежбање и мањи спортски терени) и
- дечија игралишта (за предшколски узраст).

У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

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

Скверови и друге јавне зелене површине

Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине до 35% територије сквера, зелене површине 60-65% (од тога цветњаци 2-4%), а објекти 0-5% од укупне површине. Значајни садржаји сквера су различити урбано-архитектонски елементи: справе за игру деце, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и др.

Улично зеленило

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете урбаног пејсажа.

Од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом. У свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила треба формирати једностране или двостране дрвореде или засаде шибља. У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0 m од ивице коловоза, а шибље на мин. 2,0 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од тротоара треба да буде минимум 1,0 m, а у зависности од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5,0-15,0 m.

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

За сваку улицу, у којој не постоје дрвореди, изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови). Постојеће дрвореде неговати и заштитити. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима.

7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Спортско-рекреативне површине

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. Постојеће спортско-рекреативне површине и планиране терене за мале спортове и рекреацију, треба уредити у складу са овим концептом.

Зелене површине комплекса школе и предшколске установе

При решавању слободног простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 25-30 m² по ученику.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила. Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањив буку и задржао издувне гасове и праšину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и, што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. У исте сврхе треба формирати школски врт, који треба да се састоји из повртњака, цветињака, дендроврта, воћњака, по могућности и тераријума.

Предшколска установа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи здравствено-хигијенске услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10-15 m² по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру деце (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчање, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилиште" за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школског комплекса.

Постојећи комплекс школе и предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

Зелене површине радних садржаја

Зеленило радних садржаја представља саставни део насељског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, као и стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило треба формирати унутар радних комплекса, тако да заузима мин. 30% површине парцеле/комплекса. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

У зони радних садржаја зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, као и главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор и сл.

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру мешовитог становања

У оквиру мешовитог (породичног и вишепородичног) становања у зони центра, неопходно је обезбедити мин. 30% зелених површина, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Такође, треба предвидети простор за контејнере и обезбедити довољно површина за паркирање возила. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама насељског зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, где је однос четинара и лишћара 1:3, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Травне површине у оквиру блока је потребно реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Зелене површине у оквиру породичног становања

У укупном билансу површина под зеленилом, ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање. Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом.

Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора. У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент озелењености грађевинских парцела треба да буде најмање 30%.

7.6.3. Зелене површине специјалне намене

Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Предвидети формирање заштитног зеленила на деградираним просторима (ободом постојећих ретензија), уз постојећи и планирани комплекс гробља и у источном делу насеља, од лишћарских садница аутохтоних врста (јасен, топола и врба).

У оквиру комуналних површина (изворишта водоснабдевања и постројења за пречишћавање отпадних вода) заштитно зеленило треба формирати од лишћарских врста (јасен, јавор, граб, багрем, црвена зова). Озелењавање изворишта водоснабдевања ускладити са зонама санитарне заштите изворишта, а према Правилнику о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта за водоснабдевање.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове. Забрањено је садити дрвеће у обостраном појасу ширине најмање 5,0 m од ивице обале мелиорационих канала.

Зелене површине гробља

Зелене површине гробља треба уредити у парковском стилу, а ободом комплекса формирати појас заштитног зеленила (ширине 10-15,0 m). Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%, док је код пејзажне 40:60%.

Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена и мирна, са превагом зелене боје разних нијанси. У појасу зеленила формирају се места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу. Треба тежити постизању јединственог обележавања гробова.

7.6.4. Услови за уређење зелених површина

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром.

- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од:
 - водовода 1,5 m
 - канализације 1,5 m
 - електрокабла 2,0 m
 - ЕК и кабловске мреже 1,5 m
 - гасовода 1,5 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, саднице I класе минимум 4-5 година старости, а учешће аутохтоних врста мин. 20% (оптимум 50%).

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

8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

У претходној тачки, Планом су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на насељску комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Такође, прикључци на јавну комуналну мрежу се изводе према техничким условима и уз сагласност предузећа, надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

Оптимални стандард комуналне опремљености грађевинског земљишта би била дефинисана могућност колског прилаза и прикључака на уличну (јавну) водоводну, канализациону, електро, гасну (или топоводну), електронску комуникациону и ТВ кабловску мрежу.

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за нормално функционисање одређене намене, а који подразумева:

- приступ на јавну саобраћајну површину;
- изграђену јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу, са које ће се обезбедити прикључење, по условима надлежне електродистрибуције;
- прикључење на јавну водоводну мрежу, по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера;
- прикључење на канализациону мрежу, по условима надлежног комуналног предузећа, односно стараоца, или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме (до изградње канализационе мреже);
- прикључење на зацељену атмосферску канализациону мрежу или отворене канале за прихват вишка атмосферских вода, по условима надлежног комуналног предузећа, односно стараоца.

9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату Плана нема заштићених подручја.

За озелењавање насеља применити мин. 20% (оптимум 50%) аутохтоних врста, ради очувања биодиверзитета урбаног предела. Примену четинарских врста (мин. 20%), ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са интензивно наглашеном естетском наменом. Избегавати примену инвазивних врста.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству, у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Надлежна установа заштите – Покрајински завод за заштиту споменика културе је евидентирао непокретна културна добра на подручју обухвата Плана и дефинисао услове њихове заштите¹⁰.

9.2.1. Преглед непокретних културних добра у обухвату Плана

Непокретна културна добра – споменици културе

У насељу Маглић нема утврђених непокретних културних добра.

Евидентирани непокретности од културно-историјског значаја

Сакрална архитектура

1. Евангелистичка црква у улици Иве Лоле Рибара (к.п. 1416)

Профана архитектура

2. Објекат у улици Маршала Тита бр. 16 (к.п. 950)
3. Објекат у улици Маршала Тита бр. 40 (к.п. 932)
4. Објекат у улици Маршала Тита бр. 42 (к.п. 931)
5. Објекат у улици Маршала Тита бр. 48 (к.п. 922/1)
6. Објекат у улици Маршала Тита бр. 50 (к.п. 921)
7. Објекат у улици Маршала Тита бр. 58 (к.п. 911/1)
8. Објекат у улици Маршала Тита бр. 41 (к.п. 1041/1)
9. Објекат у улици Маршала Тита бр. 37 (к.п. 1030/1 и 1030/2)
10. Објекат на углу улица Маршала Тита и Иве Лоле Рибара (к.п. 1039)
11. Објекат у улици Ћирпанова бр. 30 (к.п. 1015)
12. Објекат у улици Ћирпанова бр. 31 (к.п. број 1188)
13. Објекат у улици Братства и јединства бр. 23 и 23а (к.п. 1261 и 1262)
14. Објекат ПД "Маглић", у улици Иве Лоле Рибара (к.п. 559).

Знаменита места

15. Старо гробље (к.п. 1173, део бр. 2)

Археолошки локалитети и зоне заштите

Археолошки локалитети

1. Локалитет 1 - из периода позног средњег века
2. Локалитет 2 - из латенског и касносредњовековног периода
3. Локалитет 3 - из латенског периода
4. Локалитет 4 - из праисторијског и позносредњовековног периода
5. Локалитет 5 - из праисторијског и касноантичког периода
6. Локалитет 6 - из бронзаног доба и касноантичког периода
7. Локалитет 7 - из касноантичког периода
8. Локалитет 8 - из касног бронзаног доба

¹⁰ Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и непокретних добара од културно-историјског значаја и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације насеља Маглић, бр. 03-68/4-2014 од 02.06.2014.год и бр. 03-68/6-2014 од 13.06.2014.год.

Археолошке зоне заштите

Археолошка зона заштите I - обухвата групу археолошких локалитета из различитих периода, који захватају северну периферију данашњег насеља

Археолошка зона заштите II - обухвата обалу некадашњег водотока, на којој су такође констатовани археолошки локалитети.

Археолошка зона заштите III - обухвата обалу некадашњег водотока, наспрам археолошке зоне II.

9.2.2. Смернице и услови заштите непокретних културних добара

Општи услови заштите

Општи услови заштите непокретног културног наслеђа односе се на опште одреднице, на евидентиране карактеристике-специфичности насеља и посебне услове очувања, одржавања и коришћења, што подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено споменичко својство.

Општи услови заштите обухватају све категорије културних добара и односе се на:

- Очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације, заштиту постојећих профила улица, начина позиционирања објеката, лимитирану спратност на уличној регулацији;
- Не дозвољава се спајање више парцела ради изградње већих структура на регулационим линијама старе урбане матрице;
- Очување појединачних евидентираних објеката према посебним условима заштите, који ће се детаљно утврдити путем мера техничке заштите;
- Очување евидентираних визура и реперних објеката;
- Очување постојећих приступних ведута.

Посебни услови заштите

Сакрална архитектура

- Очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера;
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- За сваку интервенцију је потребно консултовати Покрајински завод за заштиту споменика културе (не дозвољава се обнављање сакралних објеката без учествовања конзерваторске службе).

Профана архитектура

- Чување изгледа, конструктивних и декоративних елемената, традиционалних грађевинских материјала, као и других карактеристичних елемената које поседују поједини објекти, а који ће се детаљно утврдити путем мера техничке заштите;
- Забрана извођења радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- Обратити пажњу на материјализацију и обликовање потенцијалне нове градње;
- У случају девастираних објеката извршити рехабилитацију на основу сачуваних обликовних елемената и података;
- Постојеће, одговарајуће функције могуће је допунити новим које морају бити усаглашене са економским, друштвеним и осталим потребама становништва, а да се при томе задржи специфичан карактер објеката;
- Урбано санирање које би обухватило уклањање зграда које не представљају архитектонски или историјски интерес или су сувише оронуте да би се исплатила њихова конзервација, као и за адаптације објеката за које је утврђено да имају одређене архитектонске или историјске вредности, може се изводити само уз консултације и сагласност службе заштите;

- За све евидентирани објекте, као и за њихову непосредну околину (припадајуће парцеле) важе одредбе чл. 99-110. Закона о културним добрима, сходно којима за све радове на тим објектима (адаптације, ревитализације, доградње, реконструкције,...), власници/носиоци права коришћења морају прибавити посебне услове – мере техничке заштите од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, као и да прибаве сагласност на пројектну документацију.

Знаменито место – старо гробље

- Локацију старог (немачког) гробља у Маглићу треба задржати и уредити као меморијални парк са уређеним стазама, споменицима, односно заједничком костурницом и спомен плочом, као и оградом око комплекса.

Гробља

Према Закону о културним добрима, гробља уживају претходну заштиту, те се без посебне евиденције она третирају као заштићене целине.

Археолошки локалитети и зоне заштите

- На простору регистрованих археолошких локалитета и у оквиру археолошких зона заштите важе одредбе Закона о културним добрима, које обавезују власника, тј. носиоца права коришћења, да пре предузимања било каквих земљаних и грађевинских радова обезбеди посебне услове заштите од Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Смернице и модели заштите

Специфичност насеља Маглић представља изразито правилна и ортогонална просторна матрица. Централни део насеља решен је у форми кружног тока саобраћаја са доминантном Евангелистичком црквом и новоизграђеним објектима Дома културе и Месне заједнице.

Организационо занимљива форма централног дела насеља нарушена је новоизграђеним објектима непримереног габарита и форме, чиме је нарушена пропорционалност објеката и архитектонски израз, а трг је изгубио на својој аутентичности. Ова појава интерполације и изградње нових објеката друштвеног карактера симптоматична је за већину насеља општине Бачки Петровац, при чему долази до просторног угрожавања зоне заштићене околине евидентираних/заштићених објеката. Стога је неопходно повести рачуна о зони заштићене околине предметних објеката, те не дозволити угрожавање споменика културе непримереним изградњама.

Ова мера подразумева примену општих регулационих мера заштите у просторном појасу могућих новоградњи непосредно уз границу заштите. Издавање услова за ову зону обухватило би утврђивање намене (у зони заштите није дозвољена изградња објеката за привредну/индустријску делатност, који би својим габаритом угрозили споменик културе), принципа и начина груписања објеката, утврђивање плана парцелације, регулационих и грађевинских линија, одређивање спратности, примену основних материјала архитектонског изражавања и облика кровова.

Стање грађевинског фонда и реперних објеката проблематично је у смислу постојања тенденције ка девастацији, рушењу и неправовременом одржавању културно историјских објеката и објеката од значаја за праћење развоја предметних насеља.

Рекогносцирањем територије насеља Маглић, евидентиран је одређен број објеката сачуваног архитектонског израза који "живе" и поседују потенцијал и видљиву намеру власника да их сачува правовременим и адекватним одржавањем.

У циљу унапређења и ревитализације постојећих садржаја, а имајући у виду просторну диспозицију насеља у односу на околне веће центре, повезаност друмским саобраћајем, уређену инфраструктуру, присуство вредних објеката профане архитектуре, чини се неопходним обogaћивање друштвеним и културним садржајима централне зоне насеља. Приликом вршења таквих пренамена и увођења нових функција, треба бити пажљив како оне не би резултирале губитком вредности објеката и амбијената, те због тога, планове ревитализације треба темељити на конзерваторским елаборатима, а културно наслеђе не напуштати, него настојати пронаћи корисника или пронаћи модалитет за његово "удомљавање".

У циљу постизања постављених услова, неопходна је:

- планска ревитализација амбијената и појединачних објеката од значаја за праћења културно-историјског развоја насеља и контролисано увођење нових садржаја;
- примена регулационих мера заштите на просторима могућих интервенција, типа новоградње, имплементације међу постојеће садржаје или непосредно уз границу заштите. Издавање услова за ову зону обухватало би утврђивање намене (у зони заштите није дозвољена изградња објеката за привредну/индустријску делатност, који би својим габаритом угрозили споменик културе), принципа и начина груписања објеката, утврђивање плана парцелације, регулационих и грађевинских линија, одређивање спратности и примену основних материјала архитектонског изражавања;
- планска изградња контролисана урбанистичким плановима усаглашеним са свим нивоима и актерима планирања;
- доследност у спровођењу мера заштите културних добара и евидентираних непокретности, како не би долазило до деградације или нестајања истих.

9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне, складишне или услужне делатности, као и других планираних објеката и активности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или деградација животне средине на други начин.

Како би се обезбедила функционалност простора у складу са потребама и развојним тенденцијама, а при том остварио позитиван утицај тј. ублажиле или спречиле негативне последице на простор у обухвату Плана, у смислу општих мера заштите животне средине предвиђено је:

- Успостављање система за праћење квалитета ваздуха, воде и земљишта, као и формирање локалног регистра извора загађивања;
- Снабдевање водом за пиће одговарајућег квалитета;
- Сепаратно одвођење сувишне атмосферске воде, а посебно употребљене санитарне отпадне воде;
- Пречишћавање свих отпадних вода на постројењу за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета пре упуштања у реципијент;
- Реконструкција и редовно одржавање каналске мреже за одвођење атмосферских вода;
- Унапређење микроклиматских и санитарно-хигијенских услова насеља, повећањем и повезивањем свих зелених површина у континуирани систем;
- санација и рекултивација неуређеног одлагалишта отпада и адекватно управљање отпадом насталог на простору обухвата Плана.

За објекте за које се процењује да могу имати негативне утицаје на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08), обавезна је израда студије процене утицаја на животну средину у складу са одлуком надлежног органа, односно са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04, 36/09 и 72/09), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09), као и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/05).

Посебни услови и мере заштите ваздуха

Посебне услови заштите ваздуха за постројења су:

- Поштовати Закон о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/2009 и 10/2013) и Уредбу о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух ("Службени гласник РС", бр. 71/10 и 6/11);
- Применити одговарајућа техничко-технолошка решења и мере, приликом пројектовања, градње и експлоатације постројења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздуху не прелази прописане граничне вредности;
- У случају прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, обавезно је предузимање техничко-технолошких мера или обустављање технолошког процеса, како би се концентрације загађујућих материја свеле на ниво прописаних вредности;
- Уколико дође до квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите, или до поремећаја технолошког процеса, услед чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији, односно обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;
- Код стационарног извора загађивања, у току чијег обављања делатности се могу емитовати непријатни мириси, обавезна је примена мера које ће довести до редукције мириса, иако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије;
- Субјект новоизграђеног или реконструисаног стационарног извора загађивања за који није прописана обавеза издавања интегрисане дозволе или израде студије о процени утицаја на животну средину дужан је да пре пуштања у рад прибави дозволу.

Посебни услови и мере заштите вода

У циљу заштите вода од загађења, у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10) и Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09), предвиђене су следеће мере заштите вода за појединачне објекте:

- Забрањено је испуштање отпадних вода у површинске и подземне воде, које прелази граничне вредности емисије;
- Забрањено је испуштање отпадних вода, које угрожавају добар еколошки статус стајаћих вода;
- Забрањено је испуштање отпадних вода које су прекомерно термички загађене;
- Поставити уређаје за континуирано мерење количине отпадних вода и израдити извештај о мерењу квалитета отпадних материја који се квартално доставља јавном водопривредном предузећу и надлежном Министарству;
- Обавезно је биохемијско и механичко испитивање параметара квалитета отпадних вода.

У циљу заштите вода и водних ресурса, забрањује се упуштање било каквих вода у напуштене бунаре или на друга места где би такве воде могле доћи у контакт са подземним водама.

За технолошке отпадне воде обавезан је предтретман код сваког постројења које продукује такве воде, као и пречишћавање на постројењу пре упуштања у реципијент, тако да упуштена вода задовољава II класу квалитета воде.

Посебни услови и мере заштите земљишта

Посебни услови и мере заштите земљишта односе се на заштиту функције земљишта, заустављање деградације земљишта и рекултивацију деградираних површина, а односе се на следеће:

- Идентификација контаминираних подручја и њихова санација (превасходно насељске депоније);

- Примена биоразградивих материјала у зимском периоду за одржавање проходности свих јавних путева;
- Континуирано праћење стања подземних вода (и земљишта) пијезометрима на местима потенцијалних угрожавања параметара животне средине (локација станице за снабдевање горивима - ССГ);
- Контролисана употреба пестицида на пољопривредном земљишту;
- Прелазак на систем регионалног депоновања отпада (формиран је вишеопштински регион са једном регионалном депонијом на територији Града Новог Сада), при чему је обавезна санација и рекултивација постојеће локације за одлагање отпада.

Посебни услови и мере заштите од буке

У смислу посебних услова заштите од буке, с обзиром да је манифестација буке очекивана услед одвијања саобраћајних активности, технолошких процеса у индустријској производњи и извођењу грађевинско-техничких радова (употребом радних машина), за појединачна постројења надлежни орган може утврдити потребу мониторинга буке, на основу увида у Студије процене утицаја на животну средину и Захтева за издавање интегрисане дозволе.

Посебни услови управљања отпадом

Постојећи и планирани оператери на територији насеља, у складу са Законом о управљању отпадом, Законом о амбалажи и амбалажном отпаду ("Сл. гласник РС" бр. 36/09) и подзаконским актима, дужни су да: обезбеде потребан простор за одлагање отпада, обезбеде потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја, да секундарне сировине, опасан и други отпад, предаје субјекту који има одговарајућу дозволу за управљање отпадом (складиштење, одлагање, третман и сл).

Сваки генератор отпада је обавезан да изврши карактеризацију и категоризацију отпада код надлежних организација и да се у зависности од његове природе са њим поступа у складу са законским прописима.

Нешкодљиво одлагање лешева животиња и других отпадака животињског порекла организује локална самоуправа са својом зоохигијенском службом у складу са Законом о ветеринарству до објеката за сабирање, прераду или уништавање отпада животињског порекла на начин који не представља ризик по друге животиње, људе или животну средину.

Посебне мере за постројења и радне садржаје¹¹

Услови који се односе на сва постојећа и планирана постројења и радне садржаје на простору у обухвату Плана су:

- Применити опште и посебне санитарне мере и услове предвиђене законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора, као и прибављене услове/сагласности надлежних органа и организација;
- Фекалне отпадне воде испуштати у водонепропусну септичку јаму (као прелазно решење) или одводити интерном канализацијом у јавну канализациону мрежу;
- Све технолошке отпадне воде, преко сливних решетки, сакупљати и одводити у водонепропусну септичку јаму уз претходан третман на таложнику и сепаратору или их упуштати у јавну канализацију, а по извршеном одговарајућем третману којим се обезбеђује прописани квалитет за испуштање у канализациону мрежу односно реципијент;
- Спроводити претходно наведене мере заштите животне средине (ваздуха, воде, земљишта, заштите од буке) и адекватно управљање насталим отпадом.

¹¹ Према Упутству о минималним условима за заштиту животне средине, објављеним од стране надлежног министарства за послове заштите животне средине 2010. године

Поред општих мера, обавезе које се односе на **постројења за производњу, третман, прераду или обраду производа из сировина биљног порекла** у смислу посебних мера су:

- Пражњење јама за прихват претходно третираних санитарних и технолошких отпадних вода поверити надлежном комуналном предузећу;
- Предузети мере заштите од цурења расхладног флуида из система за хлађење, у складу са условима надлежног органа;
- Спроводити претходно наведене опште мере заштите животне средине, које се односе на заштиту од буке и управљање насталим отпадом;
- Обезбедити озелењавање простора, као и постављање затворених ограда које штите суседне објекте од буке;
- Вршити контролу квалитета отпадних вода у складу са прописима.

Посебне мере које се односе на **фарме за узгој животиња** су:

- Непосредну околину објеката одржавати чистом и уредном, уз спречавање приступа непожељних животиња (глодари, птице, мачке...);
- Употребљену воду од прања објеката, као и употребљену воду за хигијенско-санитарне потребе прикупљати каналима у водонепропусну септичку јаму, која мора редовно да се празни преко надлежног комуналног предузећа;
- Користити средства за дезинфекцију искључиво према упутству произвођача, на начин да се избегне њихов негативан утицај на околину;
- Приликом спровођења здравствених и хигијенско-санитарних мера у објектима, користити искључиво одобрена и дозвољена средства прописана санитарно-ветеринарским условима;
- Стајско ђубре одлагати на бетонираном платоу, заштићеном од атмосферских утицаја и одвозити на сопствене пољопривредне површине или предавати другим пољопривредним произвођачима, уз обавезно тренутно заоравање;
- При појави евентуалне заразе применити мере дезинфекције и користити средства под надзором ветеринарске службе;
- Сав комунални отпад уклањати са фарме преко надлежног комуналног предузећа;
- Са лешевима угинулих животиња поступати у складу са прописаним ветеринарско-санитарним условима;
- Предвидети одговарајуће мере за спречавање ширења непријатних мириса (нпр. за упијање непријатног мириса амонијака користити рупичасте џакове напуњене зеолитом и сл.);
- По ободу комплекса формирати високо зеленило дугог вегетационог периода;
- Вршити праћење емисије загађујућих материја у складу са законом и прописима донетим по основу истог;
- Сакупљање течног стајњака (осоке) вршити преко избетонираних канала до водонепропусне јаме - осочаре;
- Осока се не сме упуштати у речне токове нити изливати на околно земљиште;
- Извучену осоку евакуисати на оранице, које се морају одмах заоравати, а транспорт осоке вршити искључиво цистернама, које онемогућавају просипање путем;
- Јаму осочару редовно празнити;
- На крају сваког турнуса, након чишћења, извршити дезинфекцију објекта.

Посебне мере за **постројења за обраду, третман и прераду млека** су:

- Сурутка се не сме испуштати у технолошке воде, већ се мора скупљати и обрађивати кувањем или уступати привредним субјектима ради даљег третмана;
- Обавезно пружити на увид надлежној инспекцији документацију о предаји сурутке;
- Пражњење јама (за прихват претходно третираних санитарних и технолошких отпадних вода) поверити надлежном комуналном предузећу;
- Предузети мере заштите од цурења расхладног флуида из система за хлађење у складу са условима надлежног органа;
- Вршити контролу квалитета отпадних вода у складу са важећим прописима.

Посебне мере које се односе на **постројења за клање животиња** су:

- Пражњење јама (за прихват претходно третираних санитарних и технолошких отпадних вода) поверити надлежном комуналном предузећу;
- Садржај настао чишћењем таложника и сепаратора, предавати овлашћеним организацијама, оператерима или лицима (кафилерији) на даљи третман поштујући одредбе Закона о управљању отпадом;
- Чврст органски отпад, који има употребну вредност, прописно одлагати у посебне наменске посуде - металне контејнере са поклопцима, који ће ван употребе бити затворени, а да по пражњењу садржаја врши обавезно прање и дезинфекцију:
 - контејнере празнити по устаљеној динамици и садржај предавати установи или лицу које је регистровано или има дозволу за транспорт ових материја наменским возилима, односно сакупљање и нешкодљиво уклањање сировина анималног порекла (кафилерије);
 - течни органски отпад (крв) одлагати у металну бурад, а потом са истим отпадом поступати на утврђен начин и такође га одвозити у кафилерију;
- Предузети мере заштите од цурења расхладног флуида из система за хлађење у складу са условима надлежног органа;
- Спровести програм прањења утицаја рада постројења на животну средину, који се односи на прањење квалитета испуштених отпадних вода, у складу са важећим прописима.

Посебне мере за **хладњаче** (без погона за прераду сировина) су:

- Обављати редовно одржавање и техничку контролу процесне опреме;
- Предвидети посебне мере заштите у случају удеса, односно прибавити сагласност надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара;
- У расхладним уређајима користити расхладно средство које не садржи хлор и не оштећује озонски омотач;
- Предузети мере заштите од цурења расхладног флуида из система за хлађење у складу са условима надлежног органа.

Посебне мере за **базне радио станице мобилне телефоније** су:

- Базну станицу пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту објеката;
- Након изградње, односно постављања базне станице мобилне телефоније, извршити:
 - прво испитивање, односно мерење нивоа електромагнетног поља у околини антенског система базне станице, а пре издавања дозволе за почетак рада, односно употребе;
 - периодично испитивање нивоа електромагнетног поља након пуштања базне станице у рад, у складу са законом и другим прописима;
 - достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
- Објекте не постављати унутар друге зоне опасности од пожара, у близини отворених складишта лако испарљивих, запаљивих и експлозивних материја, без одговарајуће заштите и прибављених услова, односно сагласности надлежног органа МУП-а;
- У случају када се антенски систем базне станице инсталира на стубу који полази од тла, поставити ограду око базне станице и антенског стуба, а на огради поставити табле са упозорењем о забрани прилаза;
- Антенски систем базне станице се мора пројектовати тако, да се у главном снопу зрачења антене не налазе антенски системи других комерцијалних или професионалних уређаја, као ни сами уређаји, што се постиже оптималним избором висине антене, као и правилним избором позиције антенског система на самом објекту.

Посебне мере које се односе на **гробља** су:

- У складу са резултатима хидрогеолошких истражних радова и закључцима и препорукама наменског геотехничког елабората, израдити пројекат насипања, односно планирати распоред места за сахрањивање и места за урне;
- Извршити одговарајуће анализе материјала за насипање (минерални и хемијски састав тла, степен заступљености хумуса као неповољног чиниоца, водна, ваздушна и гранулометријска својства) и на основу добијених резултата дефинисати додатни супстрат, његов састав и процентуални састав по јединици запремине тла;
- Насипање подручја гробишта изводити довољно рано, пре почетка коришћења, како би се омогућило природно слегање тла; узорке насутог тла препуштеног природној консолидацији, након одређеног времена анализирати опитима стишљивости; насипање терена вршити у што већој мери материјалом истих или сличних физичко-механичких карактеристика, ради задржавања природне порозности тла;
- Спровести неопходне техничке мере за површинско одводњавање, како у току градње, тако и по завршетку радова, односно у току експлоатације;
- Предвидети застирање (асфалтирање, поплочавање и сл.) свих неозелењених површина око објеката;
- Примењивати претходно наведене опште мере заштите животне средине, које се односе на мере заштите вода и земљишта;
- Поштовати минимални ротациони турнус сахрањивања од 10 година;
- Ризике од загађења животне средине у току експлоатације редуковати правилним укопавањем посмртних остатака и сталним одржавањем укупних површина које обухвата планирано гробље;
- Чврсте отпадне материје са гробља (стари венци, остаци вештачког цвећа, комунални отпад) сакупљати у посебне контејнере, а одношење истих организовати преко овлашћеног комуналног предузећа;
- Евентуалне постојеће септичке јаме и упијајуће бунаре затворити, а простор санирати;
- Израдити и спровести пројекат озелењавања гробља (алеје, парковски део комплекса, површине за сахрањивање, заштитни појас уз ограђену границу гробља);
- Редовно одржавати зелене и друге површине гробља тако да су задовољене њихове основне намене;
- Вршити, по потреби, дератизацију комплекса гробља ангажовањем организације која је овлашћена за обављање ових послова;
- Израдити упутство за поступање у случају удеса (пожар), односно ванредних ситуација (велика смртност епидемијских размера, изузетно ниске температуре, снажне падавине великог интензитета, поплаве и сл.), са дефинисаним начином утврђивања удеса, процедуром обавештавања, задужењима свих запослених и одговорној особи за отклањање последица у случају удеса, поступком евентуалне евакуације запослених;
- Вршити праћење стања квалитета земљишта и евентуално постојећих површинских вода, као и подземних вода преко уграђених пијезометара постављених на одговарајућим местима, у односу на нагиб терена и правац кретања подземних вода.

Посебне мере за **станице за снебдевање горивима** (бензинске и гасне пумпе) су:

- Спровести претходно наведене опште мере заштите животне средине, као и посебне мере заштите вода и управљање насталим отпадом;
- У сектору резервоара, уградити пијезометар за праћење квалитета подземних вода, у свему у складу са претходно прибављеним условима надлежног органа;
- Предвидети уградњу система за одсисавање бензинских и дизел пара и повратак у резервоар, односно цистерну, на свим аутоматима за издавање горива, као и на заједничком утакачком шахту;
- Предвидети сепаратор масти и уља за пречишћавање зауљених отпадних вода из пратећих објеката (евентуална перионица, радионица за сервисирање возила) пре пуштања у канализацију или одређени рецепијент;

- Извршити уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења;
- Спровести неопходне мере заштите од могућих удеса (пожар, изливање, просипање, исцуривање горива и др.), као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација (средства за противпожарну заштиту, поседовање одговарајућег сорбента и др.); прибавити сагласност надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара;
- Израдити и спровести програм праћења утицаја пројекта на животну средину, који обухвата праћење квалитета подземних вода.

9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Опште и посебне мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на становништво дате су у законским и подзаконским актима, који се односе на здравље и безбедност људи и заштиту на раду и заштиту у случају ванредних ситуација и удеса. При изградњи инфраструктурних објеката обавезно је водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима, које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним међусобним растојањима.

Услови живота становништва зависе од читавог низа утицаја природног и антропогеног дејства, који појединачно, али и синергијски делују на појединца и заједницу људи. Планске активности и мере предвиђене Планом, које је неопходно континуално спроводити, су у потпуности у складу са законском регулативом и стратегијама развоја свих секторских политика на територији Републике, као и низа националних програма и акционих планова.

Као приоритетна мера истиче се свакако управљање природним вредностима и заштитом животне средине, који ће допринети интегралној заштити становништва на територији обухвата Плана.

Мере заштите живота сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити, којим је дефинисано да се друштвена брига за здравље становништва остварује на нивоу Републике, аутономне покрајине, општине, односно града, послодавца и појединца. Законом су дефинисане активности и мере којима се у оквиру друштвене бриге за здравље обезбеђује здравствена заштита, која обухвата:

- очување и унапређење здравља, откривање и сузбијање фактора ризика за настанак обољења, стицање знања и навика о здравом начину живота;
- спречавање, сузбијање и рано откривање болести;
- правовремену дијагностику, благовремено лечење, рехабилитацију оболелих и повређених;
- информације, које су становништву или појединцу потребне за одговорно поступање и за остваривање права на здравље.

Кроз ове активности, а захваљујући спровођењу мера пореске и економске политике којима се подстиче развој навика о здравом начину живота, обезбеђује се адекватна друштвена брига о здрављу становништва.

Такође, у области заштите здравља од загађене животне средине се дефинишу мере заштите и превентиве од:

- штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту;
- одлагања отпадних материја;
- опасних хемикалија;
- извора јонизујућих и нејонизујућих зрачења;
- буке и вибрација.

Такође, као мера заштите живота и здравља људи дефинисана је и неопходност вршења систематских испитивања животних намирница, предмета опште употребе, минералних вода за пиће, воде за пиће и других вода које служе за производњу и прераду животних намирница и санитарно-хигијенске и рекреативне потребе, ради утврђивања њихове здравствене и хигијенске исправности и прописаног квалитета (мониторинг).

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и удеса. У том смислу, у циљу заштите живота и здравља становништва, неопходно је стриктно поштовати урбанистичке и друге услове и нормативе, дефинисане низом законских и подзаконских аката.

Према Закону о јавном здрављу ("Службени гласник РС", број 72/09), елементарне и друге веће непогоде и ванредне прилике у јавном здрављу јесу околности које угрожавају живот, здравље и сигурност појединца и популације, људска насеља и место становања, а генерално се доводе у везу са променама у животној средини из уравнотеженог у неуравнотежено стање, које настају изненада или постепено (нпр. епидемије заразних болести, физички и хемијски акциденти, поплаве, земљотреси, суше и ситуације које изазива човек, попут биотероризма, оружаног сукоба и друго);

На основу: географских, морфолошких, хидролошких, демографских и других карактеристика, констатује се да подручје обухвата Плана може бити угрожено од: пожара, поплава и подземних вода, метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова, града и снежних падавина), геолошких појава (земљотреса), техничко-технолошких несрећа (акцидентата) и ратних дејстава.

Заштита од елементарних непогода

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између објеката, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја и слично);
- 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;
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе.

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 и подземних вода обезбедиће се:

- поштовањем основне намене канала, који пролазе поред и кроз предметни простор, односно насеље, и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода из насеља (сачувати интегритет детаљне каналске мреже и припадајућих објеката);
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, пропуста и сл.).

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

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицање горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;

- паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила, које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Заштита од ратних дејстава

Основни циљ усаглашавања просторног развоја са потребама одбране је стварање услова за деловање цивилне заштите становништва, заштиту материјалних и природних ресурса у случају ратних дејстава.

Применом законске регулативе за планирање и уређење простора од интереса за одбрану земље стварају се просторни услови за функционисање цивилне заштите становништва.

За простор који је предмет израде Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, коју прописују надлежни органи.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 92/11 и 93/12), ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске просторије и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама гради се ојачана плоча, која може да издржи урушавање објекта.

Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

Ближе прописе о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва, доноси министар.

Посебни санитарни услови за одређене садржаје

У тексту који следи су наведени посебни санитарни услови, које је Покрајински секретаријат за здравство, социјалну политику и демографију, Одељење за санитарну инспекцију Нови Сад, дефинисао за одређене делатности, односно објекте, а који се примењују за све наведене садржаје у обухвату Плана¹².

¹² Општи и посебни санитарни услови бр.129-53-02323/2014-04 од 05.05.2014. прибављени за потребе израде ППР Маглић

Објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе

Оваква врста објеката не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове и праšину, који би, услед дувања главних ветрова, могли штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини.

Такође, овакви објекти не могу бити лоцирани на местима где могу угрожавати становање или обављање здравствене, дечје и социјалне заштите.

Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом за пиће, као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно-хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе ("Службени гласник РС", бр. 6/97 и 52/97), као и Законом о безбедности хране ("Службени гласник РС", бр. 41/09), Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета ("Службени гласник РС", бр. 72/10) и Правилником о условима хигијене хране ("Службени гласник РС", бр. 73/10).

Објекти за клање животиња, обраду и прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката, а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, ни бити на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

Детаљнији услови прописани су Правилником о ветеринарско-санитарним условима, односно општим и посебним условима за хигијену хране животињског порекла, као и условима хигијене хране животињског порекла ("Службени гласник РС", бр. 25/11).

За, у наслову назначене објекте, осим већ наведених, ближи услови регулисани су и Правилником о техничким нормативима за пекаре ("Службени лист СРЈ", бр. 13/92), Правилником о техничким нормативима за млинове за прераду жита у млинске производе ("Службени лист СРЈ", бр. 13/92), Правилником о хигијенско-техничким и санитарним условима откупних станица и откупних места за куповину пољопривредних производа ("Службени гласник РС", бр. 26/86).

Угоститељски објекти

Законом о туризму ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објеката, а детаљнији услови у односу на врсту објеката одређени су Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката ("Службени гласник РС", бр. 41/10). Такође, ова област допуњена је Правилником о начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге ("Службени гласник РС", бр. 41/10).

Објекти у којима се пружају хигијенске услуге

Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела ("Службени гласник РС", бр. 47/06) дефинисана су правила за ову врсту делатности.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Овим Планом се дају услови за уређење и изградњу површина јавне намене (јавних површина и објеката јавне намене за које се утврђује јавни интерес), као и других објеката за јавно коришћење, којима се обезбеђује приступачност особама са инвалидитетом.

Приступачност јесте резултат примене техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објеката и јавних површина, помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости, осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, поштовне објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти намењени јавном коришћењу.

При планирању, пројектовању и грађењу јавних простора - саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенциране кориснике, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013).

11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Одговорно и штедљиво поступање са енергентима, којих има све мање, управо је на сектору градње све важније. Траже се концепти који су уједно еколошки оправдани и економични. Уважавање појединих аспеката више није довољно, уколико се желе остварити циљеви попут удвостручења енергетске продуктивности или енергетска градња као допринос заштити животне средине и климатских услова.

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бицикличких стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије - сунца, ветра, воде, земљине топлоте и биомасе) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;

- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, уградња нових енергетских система на пример топлотних пумпи за производњу топлотне енергије, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Неки објекти, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из примене ових мера.

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

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношењем Плана генералне регулације насеља Маглић **престају да важе**, односно ставља се ван снаге, следећи плански документи:

- План општег уређења насеља Маглић ("Службени лист општине Бачки Петровац", бр. 2/07);
- План детаљне регулације за радну зону (блокови 1, 2 и 4) у Маглићу ("Службени лист општине Бачки Петровац", бр. 12а/09).

Усвајањем Плана генералне регулације насеља Маглић стварају се услови за **директно спровођење овог Плана**, и то:

- израдом пројеката парцелације, односно пројеката препарцелације, за потребе формирања грађевинских парцела и
- издавањем локацијске дозволе.

С обзиром да је овим Планом дефинисана регулација површина јавне намене (графички приказ бр. 4 и детаљи – графички прикази бр. 4.1.- 4.5.), нема потребе за израдом нових **планова детаљне регулације** у наредном периоду. Евентуално, ако се укаже потреба, план детаљне регулације ће се радити (као основ за поступак експропријације) уколико је потребно извршити ново разграничење површина јавне намене од осталих површина.

Урбанистички пројекат се обавезно ради за:

- све нове (планиране) радне комплексе у зони радних садржаја;
- постојеће радне садржаје, ако се мења делатност, па то изискује нову технологију рада и/или обимнију нову изградњу у склопу комплекса;
- све радне комплексе и друге садржаје за које се тражи израда процене утицаја на животну средину¹³;
- све нове пословне, односно производне садржаје у зони централних садржаја и у зони становања, ако се парцела намењује за чисто пословање, односно производњу (без становања), уз услов да објекти, односно делатност не угрожавају животну средину;

¹³ У складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 84/2005 и 114/2008).

- држање и узгој већег броја животиња у зони становања (преко 100 комада живине или 20 и више условних грла¹⁴ копитара и папкара), уз обавезну израду студије о процени утицаја на животну средину;
- проширење капацитета постојећих фарми у зони радних садржаја¹⁵ (повећање броја грла, изградња нових објеката, нова технологија узгоја или проширење комплекса);
- све нове јавне садржаје у зони центра (нова амбуланта, дом за старе и сл.);
- све евентуалне нове комплексе верског објекта;
- све оне специфичне, сложеније садржаје за које надлежни општински орган, у сарадњи са Комисијом за планове, утврди да је пре издавања одобрења за изградњу потребна израда УП-а.

Урбанистички пројекат се ради за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за формирану грађевинску парцелу или грађевински комплекс, а пре издавања локацијске дозволе. УП-ом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим овим Планом за одређену намену, односно зону, као и правилницима који конкретну област регулишу и прибављеним условима надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање.

У обухвату Плана нема локација за које се обавезно расписује **јавни архитектонски или урбанистички конкурс**, као основ за даљу реализацију, али се могу радити, ако инвеститор за то покаже интерес. Конкурси се расписују за јавне, репрезентативне објекте и садржаје од значаја за локалну или ширу заједницу.

Овим Планом је поред грађевинског подручја насеља Маглић, обухваћено око 19,49 ха обрадивог пољопривредног земљишта. Пољопривредно земљиште се користи, обрађује и уређује у складу са Законом о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/06, 65/08-др.закон и 41/09). На парцелама пољопривредног земљишта, које се налазе у обухвату Плана, је могућа изградња објеката у функцији пољопривредне производње, а реализоваће се применом **правила грађења на пољопривредном земљишту** из Просторног плана општине Бачки Петровац ("Службени лист општине Бачки Петровац", бр. 8/07).

¹⁴ Условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500 кг рачунајући највећу тежину производне категорије.

¹⁵ Изградња нових фарми у овој зони није дозвољена.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале.
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-УС).
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- За све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09), као и противпожарних услова прибављених од Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама (лица са посебним потребама у простору) омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/13).
- Законом о санитарном надзору ("Службени гласник РС", бр. 125/04) чл. 8 одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су објекти у којима се обављају следеће делатности: здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја, за које важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Службени гласник РС", бр. 47/06).
- За следеће објекте, се морају примењивати и посебни санитарни услови, дефинисани овим Планом¹⁶: објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе, објекти јавног водоснабдевања, објекти јавног саобраћаја, објекти здравствене делатности и социјалне заштите, угоститељски објекти, школски и предшколски објекти, објекти културе, физичке културе, спорта и рекреације, објекти у којима се пружају хигијенске услуге и гробља.
- За објекте у којима ће се обављати: здравствена делатност, делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће, као и објекти у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских постројења и уређаја, приликом изградње или реконструкције, прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на техничку документацију, а затим за исте те објекте, пре почетка обављања делатности, и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта.

¹⁶ Покрајински секретаријат за здравство, социјалну политику и демографију, Одељење за санитарну инспекцију Нови Сад је за потребе израде Плана генералне регулације насеља Маглић издао опште и посебне санитарне услове бр. 129-53-02323/2014-04 од 05.05.2014.год, који су уграђени у овај План (у тачки б. за одређене садржаје јавне намене, а у тачки 2.4. за радне садржаје који подлежу санитарном надзору).

- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.
- Такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објеката.
- Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор).
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.
- Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се постављати у оквиру јавних комплекса и парцела у јавној својини¹⁷ или у зонама и комплексима на осталом земљишту (у или на објекту или у оквиру парцеле појединачних корисника), по могућности на ободу насеља, под следећим условима:
 - Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
 - Минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0 m x 10,0 m;
 - У комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица;
 - До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m;
 - Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже, а слободна површина комплекса се мора озеленити;
 - Антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде);
 - Висина антенског стуба на који се постављају антене, биће одређена по конкретним захтевима предузећа за телекомуникације или другог имаоца система електронског комуникационог уређаја;
 - Најмања удаљеност антенског стуба од осталих објеката треба да буде једнака висини стуба.
- За изградњу и уређење површина и објеката јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у тачки 6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, а у свему осталом правила грађења дата овим Планом за урбанистичку зону, у којој се конкретан садржај налази.

¹⁷ За постављање електронских комуникационих уређаја и опреме приоритет треба да имају парцеле у јавној својини, односно у власништву локалне самоуправе

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни објекти, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти¹⁸, стамбено-пословни и пословно-стамени објекти¹⁹.

Други објекти на парцели²⁰: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, ограде, трафо-станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета) и производни објекти (изузев занатских радионица) у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Држање домаћих животиња: На парцелама у зони централних садржаја није дозвољено држање и узгој животиња, изузев живине (до 30 комада) и кућних љубимаца (чији је број и врста одређен општинском одлуком).

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи, двојни или објекти у непрекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле за све врсте објеката је 12,0 m, минимална површина парцеле је 400,0 m², а максимална 3000,0 m².

Услови за образовање грађевинских парцела намењених вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат минимална ширина фронта парцеле је 25,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m;
- минимална површина парцеле за све врсте вишепородичних стамбених објеката је 600,0 m², а максимална 5000,0 m².

Услови за образовање грађевинских парцела намењених породичном становању су исти као за зону становања.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 10,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката у улици (преко 50%).

¹⁸ Породични стамбени објекти су објекти са максимално три стамбене јединице, а вишепородични објекти су објекти са више од три стамбене јединице

¹⁹ Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта намењено пословању

²⁰ Други објекти (помоћни, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта

Ако се у приземној или сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на минимално 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 4,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Двојни објекат (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони централних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који износе:

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 70%, док је за парцеле намењене (и) становању 50%.
- Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле нестамбене намене је 2,8, а за парцеле намењене (и) становању је 2,0 за вишепородично становање, односно 1,5 за породично становање.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

У зони централних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+2+Пк, а укупна висина објекта²¹ не може прећи 15,0 m;
- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- помоћни објекат макс. П+0 (приземље), а укупна висина објекта не може прећи 6,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте заштитног тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта),
- за гараже лоциране на регулационој линији кота приземља може бити виша од коте уличног тротоара односно приступног пута макс. 0,1 m.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,5 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

²¹ Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекти на парцели (помоћни, економски и сл.) се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Гаража, као помоћни објекат, се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Удаљеност гараже од бочне (јужне/источне) границе парцеле (када није изграђена у линији са главним објектом) је минимално 1,0 m, а ако се повлачи у дубину парцеле максимална удаљеност од регулационе линије улице је 15,0 m.

Минимална међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је половина висине главног објекта. Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

Висина другог објекта на парцели не може бити већа од висине главног објекта.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле су исти као и у оквиру зоне становања.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза (али само у случају затеченог стања, када је парцела већ формирана). Код парцелације и препарцелације ради формирање нових грађевинских парцела није дозвољен индиректни приступ на јавни пут.

Уколико се објекат гради целом ширином парцеле, у виду непрекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна/јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским или урбанистичким пројектом, а за евидентирани објекте и према условима надлежне установе за заштиту - Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Фасаде објеката могу бити од савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетним фасадним премазима).

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс. 45°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Може се дозволити и раван кров, нагиба до 10°, ради формирања кровних тераса и башти.

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баџа).

Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик. Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

Заштита суседних објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти²², породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти²³ и пословни објекти. На парцелама намењеним породичном становању са малом привредом као главни објекти, осим наведених, дозвољени су још: производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни објекти).

Други објекти на парцели²⁴: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне септичке јаме (у деловима насеља где још није изграђена канализациона мрежа), ограде, као и објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

²² Породични стамбени објекти су објекти са највише три стамбене јединице

²³ Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта намењено пословању

²⁴ Други објекти (помоћни, економски, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или постоји издата грађевинска дозвола или је започета изградња главног објекта

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга. Производне делатности мањег обима²⁵ у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса и подних складишта капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Ако се грађевинска парцела у зони становања, евентуално, намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

Држање домаћих животиња: На парцелама породичног становања дозвољено је држање кућних љубимаца (чији је број и врста одређен општинском одлуком) и узгој до 30 комада живине. На већим парцелама намењеним породичном становању пољопривредног типа (пољопривредно газдинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500 kg рачунајући највећу тежину производне категорије), ако су задовољени и сви остали услови дефинисани Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Службени гласник РС", бр. 81/06). Изузетно је дозвољено држање и узгој и већег броја домаћих животиња, уз обавезу израде урбанистичког пројекта и студије о процени утицаја на животну средину.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или објекти у непрекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 400,0 m², а максимална 3000,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m), минимална површина је 400,0 m² (2x200,0 m²), а максимална 3000,0 m² (2x1500,0 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m², а максимална 1500 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, минимална површина 800,0 m², односно, минимална површина парцеле је 3000,0 m², ако се на парцели држи и узгаја више од 20 условних грла домаћих животиња, а максимална површина парцеле је 6000 m².

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању са малом привредом су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 500,0 m², а максимална 6000,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m), минимална површина је 600,0 m² (2x300,0 m²), а максимална 4000,0 m² (2x2000,0 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 300,0 m², а максимална 2000 m²;

²⁵ Када се у процесу производње (дистрибуције сировина, односно производа) користе само лака теретна возила

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката у улици (преко 50%).

Ако се у приземној или сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се обавезно повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се, по правилу, граде у истој линији као и главни објекти.

Изградња породичних стамбених објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

За изградњу осталих главних објеката (пословних, стамбено-пословних, итд.) важе исти услови као и за стамбене објекте.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони становања испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који су за:

Породично становање

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Породичног становања са малом привредом

- Индекс заузетости парцеле је максимално 60%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,5.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

У зони становања испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- породични, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је спратности од П+0 до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта²⁶ не може прећи 12,0 m;
- производни и складишни објекти (само у зони становања са малом привредом) су спратности П+1, а максималне висине 8,0 m, евентуално и више, ако то захтева технолошки процес производње/складиштења;

²⁶ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

- економски објекат је максималне спратности П+0, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 m;
- помоћни објекат је макс. спратности П+0 (приземље), а макс. висине 6,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте заштитног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте заштитног тротоара (денivelација до 1,2 m савладава се унутар објекта),
- за гараже лоциране на регулационој линији кота приземља може бити виша од коте уличног тротоара, односно приступног пута, макс. 0,1 m.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,5 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз стамбени објекат, тј. на међусобном растојању од 0 m. Такође, пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, по правилу, у истој линији као и главни објекат, с тим да су задовољени прописани услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Други (помоћни и економски) објекти се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Производни, складишни и економски објекти који су у функцији пословања се повлаче у дубину парцеле, на минимум 15,0 m од регулационе линије и морају се удаљити минимално 6,0 m од било ког стамбеног или пословног објекта у окружењу.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од организације економског дворишта.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле или до међне линије, уз сагласност суседа.

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина висине вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових помоћних и економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m, а изузетно може бити и мање, односно, објекат се гради на међи само уз сагласност суседа.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) треба лоцирати на парцели на којој се гради главни објекат.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Сваки власник парцеле има право да огради своју парцелу. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон), а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m.

Ограде на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе, и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објекта могу бити малтерисане и бојене, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднељу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс. 45°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Може се дозволити и раван кров, нагиба до 10°, ради формирања кровних тераса и башти.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,5 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 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:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 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 (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 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 (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

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

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 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 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Заштита суседних објеката

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета од мин. 1,8 m.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

2.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА

Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени за спорт и рекреацију (отворени и затворени спортско-рекреативни терени и објекти), туристички и угоститељски објекти (за пружање услуге пића, исхране и, евентуално, смештаја), пословни објекти (продавнице, агенције, салони и други услужни садржаји компатибилне намене) и у комбинацијама.

Други објекти на парцели²⁷: гараже, оставе, гардеробе и свлачионице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, бунари, ограде, трафо-станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су из области: спорта и рекреације, трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, које су компатибилне спорту, рекреацији и туризму и не нарушавају животну средину. Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони спорта, рекреације и туризма мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености, при чему поједини комплекси могу бити на једној или више грађевинских парцела.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 500 m², са ширином уличног фронта од минимално 12,0 m. Максимална величина парцеле у овој зони није лимитирана.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију улице за мин. 5,0 m, с тим да изузетно, за портирнице, продавнице и сличне објекте, ово растојање може бити и мање, односно грађевинска линија се може поклопити са регулационом.

Грађевинска линија у односу на остале границе парцеле са суседима је увучена за мин. 3,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У овој зони треба испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%²⁸.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина²⁹.

²⁷ Други објекти (помоћни, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

²⁸ У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени и отворени базени/језера за пецање

²⁹ У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За објекте у овој зони испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине³⁰ макс. 9,0 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од 12,0 m;
- Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине макс. 12,0 m;
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 6,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,5 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта за спорт и рекреацију, угоститељске, услужне и друге компатибилне делатности, са одређеном наменом и по правилима грађења из овог Плана.

Такође, се могу градити помоћни и инфраструктурни објекти, који су у функцији главног/главних објеката.

Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи, а међусобна удаљеност два објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Трафостанице за сопствене или дистрибутивне потребе градити као зидане, узидане, монтажано-бетонске или компактне, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,8 m x 6,3 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 мрежу 20 kV и нисконапонску мрежу у склопу комплекса каблирати по условима грађења за подземну мрежу. Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима, а сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа и базних радио станица, могу се поставити у зони спорта, рекреације и туризма, у оквиру главних објеката (у или на објекту), у складу са условима надлежног предузећа.

³⁰ Висина објекта од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Парцеле, односно комплекси, се могу оградавати пуном (зиданом), живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m, с тим да ограда на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација пуне и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, пуни део ограде не може бити виши од 0,9 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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

Такође, дозвољено је и засебно оградавање спортских терена заштитном транспарентном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају, у складу са нормативима за конкретни спорт.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ свакој грађевинској парцели/комплексу мора бити решен са јавног пута - улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,2 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар парцела/комплекса извести у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора и са свим потребним елементима за комфорно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,2 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,0 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 димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру сопствене парцеле/комплекса. Уколико се паркирање не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног простора, односно једно паркинг место на 100 m² корисног простора за трговине на мало, за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, односно једно паркинг место на користан простор за 10 кревета, а за спортски објекат (халу) једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца, али се за конкретне случајеве паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретни спортско-рекреативни, угоститељско-туристички или пословни садржај.

Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, а за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

Изузев паркинг простора, у оквиру спортско-рекреативног комплекса предвидети сервисне саобраћајнице, као и прилазе возилима специјалне намене.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа, при чему треба успоставити хармоничан однос са објектима у окружењу.

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, као и при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина, буду међусобно усаглашени, тако да са објектима у окружењу и уз одговарајуће партерно решење (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Могућа је израда косог или равног крова, а врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/садржај, а избор материјала вршити имајући у виду конкретну намену објекта, уз обезбеђивање техничких, санитарно-хигијенских и противпожарних услова.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или попличане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираним активностима у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти). У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката.

Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у виду породичног стамбеног објекта, односно, у склопу пословно-стамбеног објекта.

Други објекти на парцели³¹: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, типске трафо-станице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије³² снаге испод 10 MVA, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне септичке јаме (изузетно, као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже), бунари, ограде и слично, као и економски објекти, који задовољавају услове заштите животне средине.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

Планира се изградња објеката намењених за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, трговине на велико и мало, изложбено-продајне салоне, логистичке центре, складишта разнородних делатности (за индустријску робу, грађевински материјал или пољопривредне производе, као што су хладњаче, силоси и сл.), магацинске просторе и пратеће садржаје, сервисе и услуге, као и остале делатности, које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

За све нове радне комплексе је обавезна израда урбанистичког пројекта, као и за постојеће радне садржаје уколико се мења делатност, а обим нове изградње или технологија рада то буду захтевали.

Држање домаћих животиња: У зони радних садржаја није дозвољено држање и узгој домаћих животиња, изузев на локацијама постојећих фарми. Планирано је да се у наредном периоду и ове фарме измeste ван грађевинског подручја насеља. До тада је могућа њихова реконструкција, ако су задовољени и сви остали услови.

За евентуално проширење капацитета постојећих фарми (повећање броја грла, изградња нових објеката, нова технологија узгоја или проширење комплекса) је обавезна израда урбанистичког пројекта, а у зависности од капацитета, и студија о процени утицаја на животну средину³³.

Изградња нових фарми у зони радних садржаја није дозвољена.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле у радној зони мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није лимитирана.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 7,0 m.

³¹ Други објекти (помоћни, економски, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

³² Производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели

³³ У складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 84/2005 и 114/2008).

Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 7,0 m од регулационе линије.

На грађевинској парцели објекти могу бити постављени као слободностојећи, са унутрашњом организацијом радног комплекса у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

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 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.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Планиране радне комплексе формирати тако да се репрезентативни - пословни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони радних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%³⁴.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,5.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

У зони радних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- Пословни објекат је спратности од П+0 до макс. П+1+Пк или укупне висине³⁵ макс. 12,0 m;
- Пословно-стамбени и стамбени објекат је спратности од П+0 до макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m;
- производни и складишни објекат је спратности од П+0 до макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да може бити и виши, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни и инфраструктурни објекат је макс. спратности П+0 (приземље) или макс. висине 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

³⁴ У индекс заузетости у овом случају се практично рачунају сви објекти и саобраћајно-манипулативне површине на парцели, јер је потребно обезбедити минимално 30% за зелене површине

³⁵ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног (производног, пословног или складишног) објекта, са наменом дозвољеном по Плану, а по правилима грађења овог Плана.

На грађевинској парцели радног комплекса поред примарних (пословних, производних и складишних) објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

При одређивању локације стамбеног објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу парцеле са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора - гараже за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м.

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

Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 м, односно не може бити мања од 50,0 м у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други јавни објекат у окружењу.

Удаљеност ђубришта од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 м, односно 50,0 м у односу на било који јавни објекат. Ђубриште се гради на минимално 1,0 м од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 м (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 м.

Економски објекти за гајење животиња морају бити у складу са Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и куниха ("Службени гласник РС", бр. 81/06)."

Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже у улици), треба лоцирати на парцели на којој се гради објекат.

Трафостанице за сопствене или дистрибутивне потребе градити као зидане, монтажно-бетонске или компактне, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,8 м X 6,3 м, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 м. 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.

У функцији производних енергетских објеката могу се градити следећи садржаји: производни објекти, који производе топлотну, електричну или др. енергију, соларни колектори, трансформаторска и разводна постројења, пословни објекти, као и средњенапонски и нисконапонски подземни водови. Енергетски производни објекти обновљивих извора енергије могу бити и главни објекти на парцели.

Комплекс енергетског објекта мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром. Соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача. Електроенергетску мрежу и осталу неопходну инфраструктуру у функцији производног енергетског објекта треба каблирати.

Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у зони радних садржаја, у оквиру објекта (у и на објекту) или у оквиру комплекса/парцеле појединачних корисника, по могућности на ободу насеља.

Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. Минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0 m x 10,0 m. У комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица.

До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже, а слободна површина комплекса се мора озеленити. Антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде).

Висина антенског стуба на који се постављају антене, биће одређена по конкретним захтевима предузећа за телекомуникације или другог имаоца система електронског комуникационог уређаја, а у зависности од релевантних фактора (конфигурација тла, место емисионих антена и пријемних антена, постизање слободног РР коридора). Најмања удаљеност антенског стуба од осталих објеката треба да буде једнака висини стуба.

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. 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. Капије и врата на уличној огради не могу се отворити 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.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели/комплексу, по правилу, треба да је решен са јавног пута - улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 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 комфорно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,0 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 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 треба 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. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, али се за конкретне локације и радне садржаје паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m² по бициклу.

Архитектонско и 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). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Кровови могу бити коси или равни, а нагиб крова ускладити са врстом кровног покривача. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или других савремених материјала. Ускладити архитектонски израз (примењене облике, боје и материјале) свих објеката у оквиру радног комплекса, а слободне површине парковски озеленити.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и 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 поштовати 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 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, 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 пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити мин. 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине, које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас ширине мин. 10,0 m.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО