

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

Председник Скупштине Општине: _____
Мирослав Пуцовски

Број: 011-115/2009-02
Дана: 22.12.2009.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РАДНУ ЗОНУ (БЛОК БР. 8)
У ГЛОЖАНУ**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



Е – 2316

Одговорни урбаниста

в.д. Директор

Бранислава Топрек, дип.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дип.инж.маш.

Нови Сад, децембар 2009. год.

НАЗИВ**ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РАДНУ ЗОНУ (БЛОК БР. 8)
У ГЛОЖАНУ

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА БАЧКИ ПЕТРОВАЦ
Бачки Петровац, Коларова 6

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ
ПЛАНА:**

ЈП Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад
Железничка 6/III

В.Д. ДИРЕКТОР: Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е-БРОЈ: 2316

ОДГОВОРНИ

УРБАНИСТА: Бранислава Топрек дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер, дипл.инж.елект.
Милан Жижих, дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејс.арх.
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хор.
Радован Ристић, техн.

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	2
1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ	3
2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО	3
2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	3
2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	4
3. НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ	4
4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ	5
4.1. УЛИЧНИ И САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ.....	5
4.2. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС СА БАЗЕНИМА.....	6
4.3. СТРЕЛИШТЕ СА ГЛИНЕНИМ ГОЛУБОВИМА.....	6
4.4. КАНАЛ.....	6
4.5. ПРОТИВГРАДНА СТАНИЦА	6
4.6. ТРАФОСТАНИЦА	6
4.7. МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ЗА ГАС.....	7
4.8. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	7
5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	7
5.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА.....	7
6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	7
7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	8
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	8
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	9
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	10
7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	11
7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	11
8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА	
 ЈАВНИХ ПОВРШИНА	12
8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ.....	12
8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	12
8.3. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	12
9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	15
9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	15
9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.	16
9.3. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА	16
10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ	
 ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	17
11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	18

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	19
1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ	20
1.1. УЛИЧНИ И САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ.....	20
1.2. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС СА БАЗЕНИМА.....	24
1.3. СТРЕЛИШТЕ СА ГЛИНЕНИМ ГОЛУБОВИМА.....	25
1.4. КАНАЛ.....	25
1.5. ПРОТИВГРАДНА СТАНИЦА	26
1.6. ТРАФОСТАНИЦА	26
1.7. МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ЗА ГАС.....	26
1.8. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	27
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ	27
2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА.....	27
3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	34

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред. број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Извод из ПОУ насеља Гложан - План намене површина	----
2.	Постојећа функционална организација простора обухваћеног Планом са приказом власништва	1:2000
3.	Граница простора обухваћеног Планом са поделом грађевинског земљишта на јавно и остало	1:2000
4.	План намене површина	1:2000
5.	План парцелације	1:2000
6.	План препарцелације	1:2000
7.	План саобраћајне инфраструктуре са регулацијом, нивелацијом и карактеристичним профилима	1:2000
8.	План водопривредне инфраструктуре	1:2000
9.	План електроенергетске, телекомуникационе и гасоводне инфраструктуре	1:2000

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009 и 81/2009-исправка) и члана 34. Статута општине Бачки Петровац ("Службени лист општине Бачки Петровац", број 11/2008), уз прибављен Извештај Комисије за планове општине Бачки Петровац, број 350-1/9-2-2009-04 од 29.09.2009. године, Скупштина општине Бачки Петровац је на својој 18. седници, одржаној дана 22.12.2009. године, донела

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА РАДНУ ЗОНУ (БЛОК БР. 8) У ГЛОЖАНУ

УВОД

Општина Бачки Петровац је заинтересована да у северном делу грађевинског рејона насеља Гложан, уз општински пут (главну насељску саобраћајницу), формира радну зону и понуди је потенцијалним инвеститорима за изградњу и уређење. Намена овог простора је дефинисана Планом општег уређења насеља Гложан ("Сл. лист општине Бачки Петровац", бр. 1/2007), којим је такође прописана детаљна урбанистичка разрада.

На основу Одлуке о изради, коју је 03.03.2009. год. донела Скупштина општине Бачки Петровац ("Службени лист општине Бачки Петровац", број 2/2009), приступило се изради Плана детаљне регулације за радну зону (блок бр. 8) у Гложану (у даљем тексту: План). Одлуком о изради Плана утврђена је граница обухвата Плана и одређен је ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада за носиоца израде Плана.

Циљ израде овог Плана је обезбеђивање услова за уређење, организацију, изградњу и коришћење простора обухваћеног Планом. Предмет овог Плана је простор блока бр. 8 у Гложану, површине око 30,8 ха, који је намењен највећим делом за зону радних садржаја, а мањим делом за зону спорта и рекреације (базени, стрелиште), зону заштитног зеленила, уличне коридоре и канал.

План је урађен у складу са одредбама чл. 39-43. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и чл. 11-13. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", број 12/2004), као и са другим прописима из области изградње, саобраћаја, водопривреде, животне средине и др.

У међувремену је ступио на снагу Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09-исправка). У складу са чланом 215. став 6. Закона, поступак израде и доношења просторног, односно урбанистичког плана започет пре ступања на снагу овог закона, за који је обављен јавни увид, окончаће се по прописима по којима је започет.

Планом су дефинисани: намена површина, разграничење јавног и осталог грађевинског земљишта, зоне и целине са истим правилима уређења и грађења, регулациона, техничка и нивелациона решења саобраћајница и мрежа комуналне инфраструктуре, као и други услови за изградњу објеката и уређење простора обухваћеног Планом.

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Почетна тачка описа границе обухвата Плана је тачка 1, која се налази на тромеђи путева, парцеле 1772 и 4602 и парцеле 4085.

Од тачке 1 граница у правцу истока прати јужну међу пољског пута, парцела 4602 до локалног пута Гложан – Бачки Петровац, пресеца га и долази до тачке 2, која се налази на тромеђи локалног пута, парцела 4519, пољског пута, парцела 4604 и парцеле 2991.

Од тромеђе граница наставља у правцу југа и дужином од 310 m прати источну међу локалног пута до тачке 3, која се налази на међи локалног пута, парцела 1767 и парцеле 3383.

Од тачке 3 граница у правцу запада пресеца локални пут и јужном међом пута, парцела 1758 долази до тачке 4, која се налази на тромеђи пута и парцела 733 и 734/1.

Од тромеђе граница наставља у правцу запада и прати северну међу парцеле 734/1 до тачке 5, која се налази на тромеђи парцела 669/1, 670 и 734/1.

Од тачке 5 граница у правцу севера прати источну међу парцеле 669/1 до тачке 6, која се налази на тромеђи парцела 282, 284 и 669/1.

Од тромеђе граница наставља у правцу запада и пратећи северну међу парцеле 669/1 и пресецајући пут, парцела 1773 долази до тачке 7, која се налази на тромеђи пута и парцела 322 и 630/1.

Од тачке 7 граница у правцу севера прати западну међу пута, парцела 1773, канала, парцела 1756 и пута, парцела 1772, и долази до тачке 1, која је уједно и почетна тачка описа обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана детаљне регулације за радну зону (блок бр. 8) у Гложану износи сса 30,82 ha.

2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО

Грађевинско земљиште унутар простора обухваћеног Планом је подељено, у складу са Законом, на:

- јавно грађевинско земљиште и
- остало грађевинско земљиште.

2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На основу Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта у насељу Гложан ("Службени лист општине Бачки Петровац", број 7/2005), постојеће јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана представљају следеће катастарске парцеле: 1, 113, 1757, 1758, 1772 и 1773.

На графичком приказу број 3 дата је подела грађевинског земљишта на јавно и остало, стим да је, поред постојећег, посебно назначено и будуће, односно, планирано јавно грађевинско земљиште, као планиране површине за јавне потребе, односно јавне површине од општег интереса (реконструисани и планирани улични коридори, канал, ТС, МРС и спортско-рекреативни комплекс са базенима).

Општина ће ово земљиште, у складу са законом, одредити за јавно. Јавно грађевинско земљиште не може се отуђити из државне својине. Попис парцела и план парцелације за јавно грађевинско земљиште су дати у тачки 8.3.

2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као јавно грађевинско земљиште. Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

Парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта ће се вршити на основу урбанистичких пројеката, а у складу са условима датим овим Планом.

3. НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Простор обухваћен Планом, површине око 30,82 ha, се налази у северном делу грађевинског рејона насеља Гложан (блок бр. 8).

Предметни простор је највећим делом неизграђен и користи се за пољопривредну производњу - њиве, баште, воћњаци и виногради, који су у приватној својини (графички приказ бр. 2).

Постојеће грађевинско земљиште, односно једини постојећи објекти у обухвату Плана су:

- део главне насељске саобраћајнице - општински пут (на кат. парц. бр. 4519), ширине коловоза око 6,0 m, са две проточне саобраћајне траке за одвијање двосмерног саобраћаја;
- асфалтни плато (на кат. парц. бр. 115), површине око 7500 m², за одлагање шећерне репе фабрике шећера "Шајкашка", са два прикључка на главну насељску саобраћајницу;
- надстрешница (на кат. парц. бр. 23 и 24) за привремено стрелиште са глиненим голубовима Ловачког друштва Гложан и
- против градна станица (на кат. парц. бр. 1756), ограђени простор, површине око 90 m² уз канал, на парцели канала.

Планом општег уређења насеља Гложан, предвиђено је да се на предметном простору, у блоку бр. 8, формира радна зона и понуди потенцијалним инвеститорима за изградњу радних комплекса (пословних, производних, складишних и других објеката и садржаја), који неће имати негативан утицај на животну средину и пољопривредну производњу у окружењу.

Такође је, уз реконструкцију постојећих, предвиђено формирање нових улица – приступних саобраћајница, као и сво неопходно уређење и комунално опремање комплетног блока (инфраструктура, јавно зеленило и др).

У југозападном делу блока бр. 8, планиран је комплекс са базенима, који се функционално надовезује на спортско-рекреативне садржаје у блоку бр. 7 (фудбалско игралиште, ловачки дом, језера за пецање са кампом и сл). За реализацију овог комплекса предвиђена је израда урбанистичког пројекта за препарцелацију и изградњу.

У северном делу блока бр. 8 се налазе безусловна депонија смећа и деградирана зелена површина. Након обавезне санације и рекултивације, на делу овог простора би се изградило стрелиште са глиненим голубовима, а остало земљиште би се уредило у заштитно зеленило.

На основу планираног концепта, подручје обухваћено Планом може се према основној намени поделити на следеће просторне целине:

- површине за јавне потребе (улични и саобраћајни коридори, спортско-рекреативни комплекс са базенима, стрелиште са глиненим голубовима, канал, противградна станица, трафостаница, мерно-регулациона станица за гас и заштитно зеленило) и
- остале површине (зона радних садржаја),

а према карактеру планираних интервенција у простору на:

- зону реконструкције (постојећи улични и саобраћајни коридори, канал, противградна станица и заштитно зеленило) и
- зону нове изградње (коридори нових улица, спортско-рекреативни комплекс са базенима и стрелиште, ТС, МРС и зона радних садржаја).

4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

Површине за јавне потребе су јавне површине и јавни објекти, чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Ове површине, односно земљиште, одређује се за јавно грађевинско земљиште, ако је у државној својини, односно после његовог прибављања у државну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији.

У обухвату Плана површине за јавне потребе су:

- улични и саобраћајни коридори,
- спортско-рекреативни комплекс са базенима,
- стрелиште са глиненим голубовима,
- канал,
- противградна станица,
- трафостаница,
- мерно-регулациона станица за гас и
- заштитно зеленило

4.1. УЛИЧНИ И САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ

Планом су обухваћени део главне насељске саобраћајнице, један постојећи и два планирана улична коридора ранга приступне саобраћајнице, као веза до будућих радних и спортско-рекреативних садржаја и један колско-пешачки пролаз до планираног стрелишта са глиненим голубовима.

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

Улични и саобраћајни коридори су површине од општег интереса и биће проглашене за јавно грађевинско земљиште, у складу са Законом. За уличне и саобраћајне коридоре у простору обухваћеном Планом предвиђена је укупна површина од око 3,86 ha

4.2. СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС СА БАЗЕНИМА

У склопу овог спортско-рекреативног комплекса, на површини од 1,6 ha, предвиђена је изградња купалишта са отвореним и, евентуално, затвореним базенима, као и пратећим објектима и садржајима (управа базена, свлационице и санитарни чвор, техничке просторије, остава реквизита, угоститељски садржаји и сл).

Изградњу базена и објеката пратиће изградња интерних саобраћајница и паркинга, као и одговарајуће комуналне инфраструктуре, а све слободне површине треба да буду хортикултурно озелењене и уређене, с тим да учешће озелењених површина мора бити мин. 40%.

4.3. СТРЕЛИШТЕ СА ГЛИНЕНИМ ГОЛУБОВИМА

На кат. парцелама бр. 23 и 24, чији је власник Ловачко друштво Гложан, су изграђени (без одобрења за изградњу) надстрешница и укопани бункер у функцији стрелишта са глиненим голубовима, које ловци повремено користе.

Планом општег уређења насеља Гложан овај садржај би се нашао усред планиране радне зоне, па је предвиђено његово измештање нешто северније, на површини (јавно грађ. земљиште, чији је корисник Месна заједница Гложан) која би се након санације неусловне депоније смећа, привела овој намени и била окружена заштитним зеленилом.

4.4. КАНАЛ

У обухвату плана (на кат. парцели бр. 1756) се налази канал који, као део каналске мреже хидросистема ДТД, припада сливу "Челарево-Бегеч". Затечена каналска мрежа представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода на овом простору и у насељу.

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

4.5. ПРОТИВГРАДНА СТАНИЦА

На парцели канала постоји издвојен и ограђен простор противградне станице (ПГС). Ово је једна од четири ПГС на подручју Општине, у оквиру система одбране од града. Током сезоне одбране од града, са ове станице се испаљују противградне ракете, које спадају у 1. категорију експлозивних материја. Изградња нових објеката на одстојању мањем од 100 m од противградне станице могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења Републичког хидрометеоролошког завода Србије.

4.6. ТРАФОСТАНИЦА

У оквиру површина за јавне потребе планирана је ТС 20/0,4 kV напонског преноса, на засебној парцели оквирних димензија 7m x 6m. Ова ТС предвиђена је за напајање јавне расвете, спортско-рекреативних и других садржаја на јавном земљишту и дела потрошача (радних комплекса) мање снаге. Напајање потрошача, чије потребе изискују ангажовање веће снаге, вршиће се из трафостаница, које ће се градити на осталом земљишту предвиђеном за радне садржаје, односно на парцелама тих корисника.

4.7. МЕРНО–РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ЗА ГАС

За потребе снабдевања планираних радних и других саржаја гасом, предвиђена је изградња мерно-регулационе станице, на засебној парцели димензија 10m x 15m, у склопу планираног јавног грађевинског земљишта, која ће бити изграђена, уређена и одржавана од стране надлежног дистрибутера за гас ДП "Нови Сад – Гас" из Новог Сада.

4.8. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Заштитно зеленило ће бити формирано на северу блока, уз канал и на простору садашње депоније смећа, коју претходно треба санирати. Заштитно зеленило треба формирати од група садница лишћара, четинара и шибља, које одговарају станишним условима. Оно ће имати функцију рекултивације земљишта на простору садашње депоније смећа, заштите канала и околног пољопривредног земљишта од евентуалних негативних утицаја планираних радних садржаја, али ће поправити и микроклиматске услове овог подручја.

5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

Када се издвоје површине за јавне потребе, сво остало земљиште обухваћено Планом чини зона радних садржаја.

5.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

У блоку бр. 8, на површини од око 21,47 ha планирана је изградња радних садржаја. Формирање грађевинских парцела намењених за радне комплексе и садржаје ће се вршити на основу одговарајућих урбанистичких пројеката, када буду познати корисници простора, односно њихови конкретни захтеви. У складу са тим, за веће и сложеније садржаје (у смислу технолошког процеса, саобраћајног решења, одлагања отпада, утицаја на животну средину и сл.) орган који издаје одобрење за изградњу може, уз прибављено мишљење Комисије за планове, упутити на израду урбанистичког пројекта за уређење и изградњу оваквих комплекса.

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

- пољопривредни комплекси (интензивна производња поврћа, цвећа, печурки и др. у затвореним објектима и контролисаним условима - пластеници, стакленици и слично);
- производни погони малих и средњих предузећа (прерада, конзервирање и паковање воћа, поврћа и слично, производња прехранбених, козметичких, одевних и других производа);
- стоваришта, складишта и магацини;
- продаја на велико и мало различите робе,
- сервис и други услужни комплекси.

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

6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Планом детаљне регулације за радну зону (блок бр. 8) у Гложану утврђује се и биланс површина у обухвату Плана. Биланс површина је исказан кроз основну намену површина.

Табела - Биланс површина у обухвату Плана

Редни број	Намена површина	Величина у ha			%
		постојеће	ново	укупно планирано	
1.	Површине за јавне потребе	2,20	7,17	9,37	30,40
1.1.	Коридор главне насељске саобраћајнице	0,74	–	0,74	2,40
1.2.	Улични коридори-приступне саобраћајнице	0,43	2,50	2,93	9,51
1.3.	Колско-пешачки пролаз	–	0,19	0,19	0,62
1.4.	Спортско-рекреативни комплекс са базенима	–	1,60	1,60	5,18
1.5.	Стрелиште са глиненим голубовима	–	0,39	0,39	1,27
1.6.	Канал и каналско земљиште	1,02	–	1,02	3,31
1.7.	Против градна станица	0,01	–	0,01	0,03
1.8.	Трафостаница	–	0,004	0,004	0,01
1.9.	Мерно-регулациона станица за гас	–	0,015	0,015	0,05
1.10.	Заштитно зеленило	–	2,47	2,47	8,01
2.	Остале површине	–	21,45	21,45	69,60
2.1.	Зона радних садржаја	–	21,45	21,45	69,60
Укупно	Површина обухваћена Планом	2,20	28,62	30,82	100

7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Непосредни излазак на општински пут (веза: ДП I реда бр. 7 – Гложан – Бачки Петровац), који је уједно и главна насељска саобраћајница (ГНС), положај у оквиру насеља, као и диспозиционирани објекти радних и производних комплекса су елементи, који овом простору дају добре просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој, посебно са аспекта путног транспорта.

На основу тога саобраћајни положај планиране радне зоне уз општински пут, може се окарактерисати као повољан. Као таква ова радна зона ће се наметнути као иницијални нуклеус привредног развоја, средиште токова свих врста роба и за шире окружење.

Садржаји будуће радне зоне биће везани преко приступне саобраћајнице са два прикључења на општински пут – ГНС, што се може сматрати врло повољним с обзиром на значај и будућу намену посматраног подручја.

Основну везу целог комплекса радне зоне са категорисаном путном мрежом и насељским системом саобраћајница чиниће приступне саобраћајнице, које ће својим западним деловима излазити на општински пут, преко реконструисаних постојећих прикључака.

Поред приступних саобраћајница, које излазе на главну насељску, овим планским решењем предвиђа се и формирање новог коридора насељске саобраћајнице, која ће функционално повезивати радну зону са насељском мрежом.

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се избегну директна сукобљавања саобраћајних струја на саобраћајницама са значајним постојећим/перспективним саобраћајним токовима (општински пут), са приступним саобраћајницама као основом интерног саобраћајног система, одговарајућим бројем прикључења на категорисану путну мрежу, у таквом ритму да не угрожава одвијање саобраћаја на општинском путу. Постојећа прикључења на општински пут морају се редефинисати - са свим неопходним елементима, који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на ниво услуге предметног пута.

У оквиру јавних површина – коридора приступних саобраћајница предвиђена је изградња саобраћајница, са свим потребним елементима, који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. Овим концептом у оквиру коридора општинског пута поред неопходног прилагођавања ширине пута (7,0 m) предвиђена је и реконструкција саобраћајних прикључака на предметни пут. Површине за стационарни саобраћај нису предвиђене у оквиру уличних коридора, већ ће се потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела.

Изградњом/реконструкцијом пешачких и бицилистичких стаза, омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају, с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност.

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

На предметном простору, у блоку бр. 8, нема изграђених инсталација водовода и канализације.

У насељу Гложан постоји изведена водоводна мрежа, која у овом тренутку не задовољава потребе насеља. Мрежа је стара, на појединим деоницама недовољног пречника, што доводи до пада притиска у мрежи. У складу са дугорочним решавањем снабдевања водом насеља Гложан, неопходна је реконструкција постојећег система подизањем капацитета изворишта, односно бушењем додатног броја бунара. У наредном периоду се планира бушење још једног бунара у централном делу насеља.

Сви будући корисници на планском простору ће се водом снабдевати прикључењем на насељски водоводни системи то прикључењем на најближу постојећу мрежу, а према условима и сагласностима надлежног комуналног предузећа. Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и мрежу за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска).

До изградње организованог система водоснабдевања, за покривање потреба за водом за пиће појединачних радних комплекса, на парцелама на којима се предвиђа њихова изградња могуће је бушење бунара за сопствене потребе, чији ће се тачан број и положај одредити на основу исказаних потреба за водом и могућности за њихово бушење. Изградњу ових бунара извршити у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр. 92/2008)

За покривање потреба за противпожарном водом, на парцелама појединачних радних комплекса, могуће је бушење бунара који ће захватати мање квалитетну издан. Противпожарна потреба за водом износи 10 l/s, што је уједно, количина потребна за димензионисање хидрантске мреже.

Одвођење вода

Све отпадне воде у насељу Гложан се прикупљају сепарационом канализационом мрежом. Атмосферске отпадне воде прикупљају се и одводе отвореном каналском мрежом, док је за потребе прикупљања и евакуације санитарних отпадних вода у насељу изграђена зацељена канализациона мрежа и постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).

На простору блока 8, обухваћеног овим Планом није изграђена канализациона мрежа санитарних отпадних вода.

Фекалном канализацијом треба омогућити одвођење употребљене санитарне воде прикључењем на насељски канализациони систем, и даље преко постројења за пречишћавање отпадних вода у насељу, до коначног реципијента канала ДТД. Прикључење је могуће на постојећу мрежу – гравитациони колектор Ø 250 mm, који се налази у улици Љ. Дудка.

Што се евентуалних технолошких отпадних вода тиче, оне ће се решавати посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предtretман до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном отпадном водом.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих бетонских површина до реципијента. Атмосферске воде, у зависности од порекла, се могу упустити у реципијент тек након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент - путни канал, тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратор, таложник и др).

Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.), чији квалитет одговара II₆ класи квалитета воде могу се без пречишћавања упуштати у канале.

За атмосферске отпадне воде са зауљених и запрљаних површина, предвидети одговарајући третман на сепаратору уља и таложнику. Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,1 mg/l, а суспендованих материја од 35 mg/l.

Кишна канализација ће се конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд.) и етапно реализовати, тако да се изграђена по фазама - делом, рационално уклапа у будуће решење.

Крајњи реципијент за прихват сувишних атмосферских вода са овог подручја је каналска мрежа хидросистема ДТД, канал Б-13 слива за одводњавање Бегеч. Канал се граничи са предметним подручјем радне зоне, односно блока 8, од стационаже канала km 2+950 до km 1+950, а на тим профилима канал има следеће карактеристике:

стационажа канала	km 2+950	km 1+950
пројектована кота дна [mАНВ]	78,62	78,36
ширина дна [m]	1,0	1,0
нагиб косина	1:1,5	1:1,5
пројектовани ниво воде [mАНВ]	79,38	79,15
пројектовани проток [l/s]	536	536

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На делу простора у обухвату Плана постоји изграђен електроенергетски средњенапонски 35 kV надземни вод. Међутим, на планском простору не постоји

електроенергетска инфраструктура из које би се обезбедило напајање планираних потрошача електричном енергијом, те је исту потребно обезбедити. Нови садржаји изискују изградњу 20kV и нисконапонске мреже и дистрибутивне трафостанице 20/0,4 kV напонског преноса.

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана потребно је изградити нову МБТС трафостаницу, 20/0,4 kV напонског преноса, снаге до 2x630 kVA за напајање јавне расвете, садржаја на јавном земљишту и дела корисника простора мање снаге. Напајање потрошача на осталом земљишту, чије потребе изискују веће снаге вршиће се из трафостаница које ће се градити на парцелама корисника. Процењена укупна максимална снага износи око 1-1,5MVA.

За напајање нових трафостаница 20 kV мрежу треба обезбедити подземним каблом, по условима надлежне Електродистрибуције у Новом Саду. Од трафостаница вршиће се развод нисконапонским кабловским водовима до новопланираних потрошача, а дуж саобраћајница и пешачких стаза треба изградити мрежу јавне расвете.

Надземни средњенапонски 35 kV вод потребно је каблирати или обезбедити заштитни коридор у којем ће се грађење вршити у складу са правилима дефинисаним овим Планом, тј. Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ", бр. 18/92) и условима предузећа у чијој надлежности је овај далековод.

7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухваћеном Планом не постоји изграђена гасоводна инфраструктура.

Планирана радна зона и др. садржаји у блоку бр. 8 у Гложану биће снабдевени гасом из нове (планиране) мерно-регулационе станице, која ће се на постојећу ГМРС "Гложан" прикључити доводним гасоводом. Од мерно-регулационе станице изградиће се гасоводна полиетиленска мрежа са припадајућим полиетиленским прикључцима и гасним полиетиленским кугластим против пожарним славинама. Гасоводну мрежу треба полагати у енергетске канале у коридору саобраћајница.

7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору у обухвату Плана не постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура. За потребе нових корисника потребно је изградити одговарајућу телекомуникациону мрежу.

Од постојеће телефонске централе у насељу потребно је обезбедити телекомуникациону мрежу за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја корисника планског простора. Потребно је обезбедити око 50 директних телефонских прикључака, а телекомуникациону мрежу у потпуности каблирати.

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

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме унутар парцела корисника, или до објекта УПС (МСАН) на јавној површини. Од приступних комутационих уређаја до најближе телефонске централе у Гложану изградиће се оптички кабл.

8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације дефинисане су нове регулационе линије, као линије разграничења планираног јавног (улични и саобраћајни коридори, канал, спортско-рекреативни комплекс са базенима, стрелиште, противградна станица, трафостаница, мерно-регулациона станица за гас и заштитно зеленило) и осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама (графички прикази бр. 5 и 6).

Списак координата новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7387842.06	5016588.27	19	7388308.16	5016569.52
2	7388021.14	5016666.14	20	7388216.87	5016552.49
3	7388021.17	5016663.81	21	7388205.34	5016550.34
4	7388021.38	5016646.00	22	7388167.77	5016543.33
5	7388022.06	5016626.58	23	7387833.57	5016473.67
6	7388022.21	5016622.33	24	7388204.38	5016480.25
7	7388204.97	5016656.88	25	7388205.33	5016473.54
8	7388773.21	5016793.60	26	7388211.27	5016474.38
9	7388783.01	5016795.46	27	7388220.14	5016483.09
10	7388784.50	5016785.93	28	7388220.05	5016412.08
11	7388774.59	5016784.85	29	7388229.88	5016414.02
12	7388811.38	5016659.12	30	7388403.69	5016448.32
13	7388764.44	5016649.13	31	7388584.25	5016481.09
14	7388765.47	5016634.16	32	7388613.60	5016488.41
15	7388755.49	5016633.48	33	7388752.14	5016510.58
16	7388754.56	5016647.03	34	7388776.81	5016514.53
17	7388680.19	5016631.20	35	7388803.42	5016514.13
18	7388506.47	5016601.65			

8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом се налази на равничарском терену, чије су надморске висине од 78,44 m до 82,63 m апсолутне надморске висине.

Планом нивелације дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница и крећу се од 0,02% до 1,85% (графички приказ бр. 7).

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

8.3. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

План парцелације

Од постојећих парцела у обухвату Плана деобом се образују парцеле 1–346, на следећи начин (погледати графички приказ бр. 5):

Постојећа парцела	Парцеле настале деобом	Постојећа парцела	Парцеле настале деобом	Постојећа парцела	Парцеле настале деобом
1	1,2,3	236	116,117	124	232,233
1756	4,5	232	118,119	125	234,235
321	6,7	231	120,121	126	236,237
320	8,9	230	122,123	130	238,239
319	10,11	226	124,125	131	240,241
318	12,13	225	126,127	132	242,243
317	14,15	223	128,129	134	244,245
316	16,17	222	130,131	137	246,247
315	18,19	219	132,133	138	248,249
314	20,21	218	134,135	141	250,251
313	22,23	217	136,137	142	252,253
312	24,25	214	138,139	145	254,255
311	26,27	213	140,141	146	256,257
310	28,29	209	142,143	150	258,259
309	30,31	208	144,145	151	260,261
308	32,33	203	146,147	155	262,263
307	34,35	202	148,149	156	264,265
306	36,37	198	150,151	160	266,267
305	38,39	197	152,153	161	268,269
303	40,41	191	154,155	165	270,271
302	42,43	189	156,157	166	272,273
301	44,45	185	158,159	167	274,275
300	46,47	183	160,161	172	276,277
299	48,49	177	162,163	173	278,279
298	50,51	176	164,165	180	280,281
297	52,53	174	166,167	181	282,283
296	54,55	170	168,169	186	284,285
295	56,57	168	170,171	188	286,287
294	58,59	164	172,173	193	288,289
293	60,61	163	174,175	195	290,291
292	62,63	162	176,177	199	292,293
291	64,65	158	178,179	200	294,295
290	66,67	157	180,181	201	296,297
289	68,69	154	182,183	204	298,299
288	70,71	153	184,185	205	300,301
286	72,73	152	186,187	206	302,303
285	74,75	149	188,189	207	304,305
284	76,77	148	190,191	211	306,307
277	78,79	147	192,193	212	308,309
276	80,81	144	194,195	215	310,311
275	82,83	143	196,197	216	312,313
272	84,85	140	198,199	220	314,315
271	86,87	139	200,201	221	316,317
269	88,89	136	202,203	227	318,319
265	90,91	135	204,205	229	320,321
264	92,93	129	206,207	233	322,323
263	94,95	128	208,209	234	324,325
257	96,97	127	210,211	235	326,327
256	98,99	123	212,213	238	328,329
255	100,347	122	214,215	239	330,331
251	101,102,103	118	216,217	242	332,333
249	104,105	117	218,219	244	334,335
246	106,107	116	220,221	247	336,337

245	108,109	115	222,223,224,225	248	338,339,340
241	110,111	119	226,227	252	341,342
240	112,113	120	228,229	254	343,344
237	114,115	121	230,231	1758	345,346

План препарцелације

Од парцела насталих парцелацијом (деобом), препарцелацијом се образују нове грађевинске парцеле А-К јавног грађевинског земљишта, као и парцеле осталог грађевинског земљишта (графички приказ бр. 6).

Парцеле јавног грађевинског земљишта

У границама обухвата Плана постојећи коридор главне насељске саобраћајнице (општински пут) и постојећи улични коридори су јавно грађевинско земљиште, чије парцеле задржавају своје досадашње катастарске ознаке.

Нове парцеле јавног грађевинског земљишта се формирају на следећи начин:

Нове парцеле	Од парцеле	
	постојеће	настале деобом
А	1757	6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60,62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84,86,88,90,92,94,96,98,101,104,106,108,110,112,114,116,118,120,122,124,126,128,130,132,134,136,138,140,142,144,146,148,150,152,154,156,158,160,162,164,166,168,170,172,174,176,178,180,182,184,186,188,190,192,194,196,198,200,202,204,206,208,210,212,214,216,218,220,222,347
Б		100,102,340,341
В		225,226,228,230,232,234,236,238,240,242,244,246,248,250,252,254,256,258,260,262,264,266,268,270,272,274,276,278,280,282,284,286,288,290,292,294,296,298,300,302,304,306,308,310,312,314,316,318,320,322,324,326,328,330,332,334,336,338,342,346
Г		3
Д		1
Ђ	113	
Е		2
Ж		4
З		5
И		223
Ј		343
К	354,259,260,261,262,266,267,273,274,278,280,282,283,670,671,672,673,674,675,677,678,680,681,682,683,684,685,686,687	344,345

Нове парцеле	Површина (ha)	Намена парцела
А	1,4964	приступна саобраћајница
Б	0,1505	приступна саобраћајница
В	0,7103	приступна саобраћајница
Г	0,1908	колско-пешачки пролаз
Д	1,1557	заштитно зеленило
Ђ	1,3175	заштитно зеленило
Е	0,3879	стрелиште
Ж	1,0283	канал
З	0,0092	противградна станица
И	0,0143	Мерно-регулациона станица
Ј	0,0041	трафостаница
К	1,5959	спортско-рекреативни комплекс

Парцеле осталог грађевинског земљишта

На осталом грађевинском земљишту у обухвату Плана ће се од постојећих парцела и парцела добијених парцелацијом, по потреби, образовати парцеле за планиране радне садржаје, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У контексту заштите животне средине предметног подручја неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта као природних ресурса.

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

У контексту заштите животне средине од загађења предвиђене су следеће мере:

- Обезбедити снабдевање водом за пиће и санитарне потребе свих корисника у обухвату Плана, преко насељског водоводног система.
- Одвођење фекалних вода ће се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу; потребно је изградити сепаратни канализациони систем, као део система насељске канализационе мреже, што значи да ће се посебно одводити сувишне атмосферске воде, а посебно фекалне отпадне воде са свих површина у радној зони.
- Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти,
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.
- У контексту заштите ваздуха, за поједине производне објекте, који врше емисију аерозагађивача, потребно је предвидети контролна мерења параметара који карактеришу квалитет ваздуха у складу са Правилником.
- Гасификацијом свих садржаја, односно планираних објеката, заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења.
- Реализацијом Плана озелењавања, посебно формирањем заштитног зеленила, унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови, а такође, предметно зеленило биће у функцији заштите ваздуха од загађења и буке.

- У контексту заштите земљишта токсичне растворе и различите неразградиве материјале који ће се евентуално користити у току производних процеса или се јављају као отпад у току редовног функционисања објеката, потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, а потом транспортовати од стране надлежних комуналних организација. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.
- За објекте, који ће бити лоцирани у радној зони, а могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004 и 36/09), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/2005), и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 84/2005).

9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На предметном простору нема регистрованих заштићених, нити предложених за заштиту природних добара, те се Планом не предвиђају посебне мере заштите.

Што се тиче културних добара¹, читав западни део блока бр. 8 обухвата археолошка зона заштите, са траговима насеља из периода касног средњег века. На овом локалитету пронађени су и фрагменти праисторијске керамике, који се за сада не могу прецизније културно и временски одредити.

За овај простор (идентификован на граф. приказу бр. 4 као археолошка зона заштите) важе одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94), које обавезују власника, односно корисника парцеле да пре предузимања било каквих земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктуре обезбеди посебне услове и мере заштите од Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада.

9.3. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Заштита од пожара обезбедиће се:

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

Заштита објеката од атмосферског пражњења обезбедиће се:

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом.

¹ Према условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада број 02-382/3-2008 од 17.05.2009. године

Заштита од града обезбедиће се:

- постојећом противградном станицом, са које се током сезоне одбране од града, по потреби, испаљују противградне ракете.

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

- сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 7⁰ MCS;
- морају се испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Заштита људи и материјалних добара од ратних разарања обезбедиће се:

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

10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Приказ трошкова за уређивање јавног грађевинског земљишта, односно предвиђених радова на изградњи саобраћајне и друге јавне комуналне инфраструктуре, је дат према врсти инфраструктуре и збирно:

Саобраћајна инфраструктура

Изградња планиране саобраћајне инфраструктуре коштаће:

- Приступне саобраћајнице (изградња) ----- 46 450 000 дин.
- Укрштања - прикључци на ГНС (реконструкција) ----- 1 130 000 дин.
- Главна насељска саобраћајница (реконструкција) ----- 930 000 дин.
- Пешачко-бицикличке стазе (изградња) ----- 2 790 000 дин.

Укупно ----- 51 300 000 дин.

Водопривредна инфраструктура

Процена потребних средстава за изградњу водопривредне инфраструктуре обухвата:

- Водовод ----- 8 925 000 дин.
- Канализација отпадних вода ----- 16 065 000 дин.
- Кишна канализација ----- 6 000 000 дин.

Укупно ----- 30 990 000 дин.

Електроенергетска инфраструктура

У склопу електроенергетске инфраструктуре предвиђена су следећа улагања:

- МБТС 20/0,4 kV 2x630 kVA ----- 5 600 000 дин.
- 20 kV кабл ----- 7 750 000 дин.
- НН мрежа ----- 3 740 000 дин.
- јавна расвета ----- 2 400 000 дин.

Укупно ----- 19 490 000 дин.

Гасоводна инфраструктура

Изградња планиране гасоводне инфраструктуре коштаће:

- доводни челични гасовод -----	330 000 дин.
- мерно-регулациона станица -----	2 800 000 дин.
- дистрибутивни гасовод -----	3 340 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	6 470 000 дин.

Телекомуникациона инфраструктура

Изградња планиране ТТ инфраструктуре коштаће

око ----- 7 000 000 дин.

Јавне зелене површине

Процена потребних средстава за реконструкцију, подизање и уређење јавних зелених површина у обухвату Плана износи:

- заштитно зеленило -----	7 410 000 дин.
- улично зеленило -----	5 210 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	12 620 000 дин.

Укупна средства потребна за уређење јавног грађевинског земљишта

Саобраћајна инфраструктура -----	51 300 000 дин.
Водопривредна инфраструктура -----	30 990 000 дин.
Електроенергетска инфраструктура -----	19 490 000 дин.
Гасоводна инфраструктура -----	6 470 000 дин.
Телекомуникациона инфраструктура -----	7 000 000 дин.
Јавне зелене површине -----	12 620 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	127 870 000 дин.

Потребна средства ће се прецизније утврђивати приликом појединачног извођења радова, у складу са годишњим програмом уређивања јавног грађевинског земљишта, а у складу са предмером и предрачуном из прибављене техничке документације.

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта и изградње јавне комуналне инфраструктуре обезбедиће се из средстава остварених од:

- инвеститора – власника будућих радних комплекса
- закупнине за грађевинско земљиште
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта.

11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Након усвајања овог Плана од стране Скупштине општине Бачки Петровац, а на начин и по поступку предвиђеним Законом, предузимају се следеће радње:

- разграничење јавног од осталог грађевинског земљишта,
- израда урбанистичких пројеката за парцелацију/препарцелацију и изградњу,
- издавање Извода из Плана,
- промена намене земљишта,
- израда пројектно-техничке документације за објекте и инфраструктуру,
- прибављање одобрења за изградњу.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ

1.1. УЛИЧНИ И САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ

У правилима уређења дефинисане су регулација и препарцелација за реконструкцију постојећих и изградњу планираних уличних коридора у обухвату Плана, а овде су дати услови за уређење, изградњу и полагање јавне инфраструктуре (саобраћајне, водопривредне, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе), као и услови за озелењавање.

Саобраћајна инфраструктура

Основни услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре (на јавном земљишту) су обавезна израда главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", 101/05 и 123/07),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", број 53/82, пречишћен текст, 15/84, 5/86, 21/90, 28/91 измене),
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- ЈУС-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Коридор главне насељске саобраћајнице (општински пут)

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

- ширина саобраћајне траке 3,0 m
- ширина ивичне траке 0,3 m
- ширина пешачко-бицикличке стазе 2,0 m

У оквиру реализације прикључака и самог општинског пута, основни елементи за саобраћајно пројектовање су следећи:

- рачунска брзина у оквиру зона прикључења од 60 km/h,
- заштитна ширина за постављање стубова јавне расвете је 1,5 m (за рачунску брзину од 60 km/h) од ивице коловоза општинског пута.

Прикључење комплекса радне зоне на општински пут са следећим елементима:

- двосмерни прикључци у ширини од минимално 6,0 m, са одговарајућим геометријским елементима (одговарајући радијуси прикључења на основу криве трагова меродавног возила $R=10,0$ m и даљина прегледности од мин. 120,0 m),
- коловозна конструкција са истом носивошћу као и општински пут.

Коридори приступних насељских саобраћајница

У оквиру коридора приступних саобраћајница потребно је обезбедити просторно-планске и саобраћајне елементе за изградњу:

- ширина саобраћајних трака од (мин. 2,25 m) 2,75 m,
- издигнуте ивичњаке или ивичне траке ширине 0,2 m,
- са полупречницима лепеза у зони прикључења утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (СТВ),
- са коловозном конструкцијом димензионисаном за осовинско оптерећење као и на општинском путу,

- пешачко-бициклическе стазе ширине 2,0 m,
- пешачке стазе ширине (мин. 1,0 m) 2,0 m.

Коридор колско-пешачког пролаза

У оквиру коридора колско-пешачког пролаза потребно је обезбедити просторно-планске и саобраћајне елементе за изградњу:

- ширина регулације коридора 5,0 m,
- ширина колско-пешачке саобраћајнице 3,0 m.

Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

- Снабдевање потрошача санитарном водом обезбедити са насељског изворишта. Капацитет изворишта обезбедити бушењем потребног броја бунара.
- Планирану водоводну мрежу прикључити на постојећу насељску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа.
- На мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст.
- Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.
- Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима.
- Трасе водовода водити у зеленој површини где год расположива ширина уличног профила то дозвољава.
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви.
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0m - 1,2m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све привредне и друге субјекте.
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).
- Трасу фекалне канализације водити у слободном уличном профилу.
- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од $\varnothing 200$ mm.
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).
- Дубина не сме бити мања од 1,20 m од нивелете коловоза.
- Изградити зацевљену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницим и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Трасе водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице.
- Реципијент је отворена каналска мрежа.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5m изнад дна канала у који се уливају.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.
- Уређење обала и канала изводити уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног водопривредног предузећа.

Електроенергетска инфраструктура

- Дистрибутивне трафостанице у уличном коридору градити као монтажну бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- За објекат трафостанице обезбедити минималну површину од 5,0 m x 6,0 m.
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m.
- Средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана градити подземно.
- Електроенергетске каблове полагаати на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m.
- Електроенергетску мрежу полагаати најмање 0,5 m од темеља објеката и 1,0 m од саобраћајница.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
- Светилке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40 m и ван колских прилаза објектима.
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.
- Прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног ЕД предузећа.

Гасоводна инфраструктура

- Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.
- Дубина полагања гасовода је мин. 0,6 до макс. 1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8 m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовоља минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.
- Вредности минималних прописаних растојања гасовода у односу на укопане инсталације су:

	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 m	0,3 m
- водовод, канализација	0,5 m	1,0 m

- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

Телекомуникациона инфраструктура

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

Улично зеленило

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

У свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила 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 2,5-3,5m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2m од ивице коловоза, а шибље 2m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5m, а у зависности од врсте креће се од 5-15m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којима не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

Све уличне зелене површине треба заштитити, а дрвеће уништено при изградњи објеката надокнадити новим садницама, под условима и на начин који одређује

Општина, односно орган који издаје дозволу за градњу објеката, а на основу Закона о заштити животне средине. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се и одредбама Закона о јавним путевима.

Општа правила уређења за зелене површине

- Обавезна израда главних пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- Дрвеће и шибље садити на удаљености од одређених инсталација и то:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m 1,5 m	
Канализације		
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1 m	
Гасовода	1,5 m	

- Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

1.2. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС СА БАЗЕНИМА

Реализација овог комплекса ће се вршити на основу урбанистичког пројекта, уз поштовање основних урбанистичких параметара и услова датих овим Планом.

У склопу спортско-рекреативног комплекса са базенима предвиђена је изградња следећих садржаја:

- отворени рекреативни базени за пливаче и полупливаче и брчкавац за децу, евентуално (ако се покаже економска оправданост и интерес) још мањи затворени базен; могућа је изградња базена са таласима, тобоганима, воденим топовима и сличним садржајима за разоноду;
- пратећи објекат за управу базена, са свлачионицама, гардеробом, купатилом и санитарним чвором; могући садржаји су још: сауна, соларијум, теретана и друго;
- технички блок, остава реквизита и слично;
- угоститељски објекат типа кафе-бар или ресторан са летњом баштом, продавнице брзе хране, пецива и пића;
- рекреативни терени за одбојку на трави или песку, куглање, стони тенис и слично.

Грађевински објекти могу бити спратности до макс. П+1+Пк. Степен искоришћености парцеле је макс. 20% не рачунајући отворене базене, спортске терене и игралишта, а са овим садржајима је макс. 50%. Индекс изграђености је максимално 0,6.

Спортско-рекреативни комплекс треба опремити одговарајућом инфраструктуром (прилазне и интерне саобраћајнице, паркинзи, пешачке стазе и платои унутар комплекса, унутрашња водоводна, канализациона, електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа) и озеленити у пејзажном стилу, у складу са будућом организацијом простора.

Зеленило треба формирати од група декоративних садница, шибља и партерног зеленила, уз постављање адекватног вртног мобилијара. Учешће зелених површина у склопу комплекса мора бити минимално 40%.

Са западне стране комплекс базена ће се надовезати на постојеће и планиране спортско-рекреативне садржаје у блоку бр. 7 (фудбалско игралиште, ловачки дом, језера за пецање, угоститељски објекти, камп и др.).

1.3. СТРЕЛИШТЕ СА ГЛИНЕНИМ ГОЛУБОВИМА

Комплекс стрелишта са глиненим голубовима ће се формирати на делу парцеле бр. 1, након санације постојеће неусловне депоније смећа, парцелације и регулисања власништва, односно права коришћења (на релацији Месна заједница Гложан - Ловачко друштво Гложан)².

Реализација садржаја ће се вршити у складу са условима из овог Плана. У склопу комплекса могу бити изграђени објекти у функцији бављења овом спорско-рекреативном дисциплином (полигон стрелишта са бункером за испаливање глинених голубова, надстрешница са стартним местима за ловце и др.), као и могући пратећи садржаји намењени смештају и угоститељству (ловачка кућа, санитарни чвор и сл.).

Степен искоришћености парцеле је максимално 20% (не рачунајући отворене полигоне и терене), а индекс изграђености је максимално 0,3. Спратност објеката је макс. П+Пк, а учешће зелених површина у склопу парцеле је мин. 50%.

Уз поштовање задатих грађевинских линија, при лоцирању објеката и др. садржаја стрелишта, нарочиту пажњу посветити аспекту безбедности.

Такође, комплекс треба опремити неопходном инфраструктуром – прилазни пут, интерне колско-пешачке стазе и платои, паркинг, прикључак на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, а евентуално и телекомуникациону и гасну.

Озелењавање комплекса треба, пре свега, да задовољи заштитну и естетску функцију.

1.4. КАНАЛ

У зони мелиорационог канала обухваћеног Планом услов је да се у појасу ширине 7,0 m од ивице канала не могу градити објекти, постављати ограде, садити трајне засаде и слично, ради обезбеђивања радно инспекцијске стазе. У овом појасу се морају предвидети испусти за атмосферске воде, који ће се укопати на минимум 1,0m испод површине, како би се осигурао континуитет радне стазе за пролаз.

У канал је забрањено испуштати било какве непречишћене отпадне воде, изузев условно чистих атмосферских вода. Све друге отпадне воде које се уливају у мелиорациони канал морају бити пречишћене у складу са важећом законском регулативом која ову област регулише.

Поред канала треба садити меке лишћаре (топола, врба и слично) у складу са водопривредним условима.

Изградња саобраћајних и сличних објеката (прелази преко канала, изградња приступних саобраћајница, итд), као и полагање инфраструктуре на каналском земљишту, који не захтевају промену регулације, вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног водопривредног предузећа (Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине" - Нови Сад).

² Парцела 1 је у државној својини, а корисник је МЗ Гложан, док Ловачко друштво Гложан има у власништву парцеле 23 и 24, које су нешто јужније у обухвату Плана, а у склопу су планиране зоне радних садржаја.

1.5. ПРОТИВГРАДНА СТАНИЦА

Противградна станица је објекат који се користи за заштиту од елементарне непогоде - града. Током сезоне одбране од града, са ове станице се испаљују противградне ракете, које спадају у 1. категорију експлозивних материја.

Изградња, реконструкција и уређење у склопу парцеле противградне станице вршиће се на основу услова дефинисаних овим Планом и посебних услова Републичког хидрометеоролошког завода Србије.

Мин. површина парцеле за изградњу противградне станице је 9,0 m X 10,0 m;
Објекат противградне станице треба градити од чврстог стандардног материјала;
Висина објекта је до 2,0 m и на њега се поставља громобранска заштита;
Око објекта се мора поставити заштитна ограда мин. висине 2,0 m.

Око објекта противградне станице, у кругу полупречника 100 m, дефинисана је заштитна зона утицаја противградне станице (погледати граф. приказ бр. 4). Изградња било каквих објеката у овој зони могућа је само по обезбеђивању посебне сагласности и мишљења Републичког хидрометеоролошког Завода Србије.

1.6. ТРАФОСТАНИЦА

Планирана дистрибутивна трафостаница ће се градити као монтажно-бетонска, за 20/0,4 kV напонски пренос. За објекат трафостанице обезбедити минималну површину 5,0 m x 6,0 m. Удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити минимално 3,0 m, а средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана обавезно градити подземно. Садња високог зеленила је забрањена у појасу од 5,0 m од трафостанице.

1.7. МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ЗА ГАС

Услови за изградњу планиране мерно-регулационе станице (МРС) издаваће се на основу овог Плана и важећих правилника који ову област уређују.

Минимална удаљеност МРС у објекту од чврстог материјала од пословних и производних објеката, радионица и складишта запаљивих материјала износи 15,0 m, а од трафостанице износи 30,0 m.

Минимална удаљеност МРС у објекту од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката износи:

Путеви у насељу	6 m
Паркинзи	10 m
Остали грађевински објекти	10 m

Растојања дата у табели рачунају се код путева од ивице путног појаса.

Мерно-регулациону станицу треба оградити од околног простора, транспарентном оградом висине макс. 2,0 m, ради заштите објекта, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања.

Садња високог зеленила је забрањена у појасу од минимум 10,0 m од мерно-регулационе станице.

1.8. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Заштитно зеленило треба формирати од група лишћара аутохтоног порекла и партерног зеленила. Избор оријентисати на следеће врсте: Fraxinus sp., Salix sp., Populus sp., Cornus sp. и друге врсте које одговарају станишним условима.

Уз спољну границу површине намењене за заштитно зеленило, према пољопривредном земљишту, оставити појас од минимум 3,0 m под травом, ради заштите пољопривредних усева од сенке коју стварају високи лишћари.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

а) Намена и врста објеката

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

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

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

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

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

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

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

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

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за 5,0m (погледати графички приказ број 7).

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 мин. 5m (а изузетно 1m), под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4 m.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на мин. 10m (а изузетно 5m), ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

г) Урбанистички показатељи

Степен искоришћености парцеле је максимално 70%
Индекс изграђености је максимално 1,5

д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- пословни: макс. П+1+Пк
- портирница и чуварска кућица: макс. П
- производни: макс. П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње
- складишни: П+1
- помоћни: П.

ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу.

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

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

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажано-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m X 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

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

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

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

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

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0m.

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

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила, у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 5,0 m x 2,5 m за ПА, 6,0 m x 3,0 m за ЛТВ и 15,0 m (18,0 m) x 3,5 m за ТТВ и АВ, као проточне под косим углом од 45, 60 или 75 ° или, ако то простор не дозвољава, омогућити полиномно коришћење саобраћајно-манипулативних површина за окретнице (маневрисање). Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m² по бициклу.

з) Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3,0m.

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

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

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

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. 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 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- 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.

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 на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета мин. 1,8m.

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

и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем (уличним коридором), минималне ширине 3,5 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. За покривање сопствених потреба за водом, могуће је бушење бунара на парцелама комплекса, а у складу са претходно прибављеним условима и сагласностима.

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

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у 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.

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

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

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

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

ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

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

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

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

к) Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

На предметном простору нема изграђених објеката. У будућности, реконструкција и обнова изграђених објеката, као и даља изградња и уређење постојећих радних комплекса ће се вршити у складу са правилима грађења - намена, положај, спратност, обликовање и сви др. урбанистички показатељи дати овим Планом за зону радних садржаја.

л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови

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

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

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

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

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

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог.

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

Као прелазно решење, до изградње канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3,0 m од било ког објекта и границе парцеле.

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

љ) Услови за озелењавање

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

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

Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље садити на удаљености од одређених инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m 1,5 m	
Канализације		
Електрокаблова	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1 m	
Гасовода	1,5 m	

Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5-7,0 m од објеката. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте. Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице треба да буду I класе, мин. 4-5 година старости.

3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације за радну зону (блок бр. 8) у Гложану је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

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

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

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад.

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

План детаљне регулације за радну зону (блок бр. 8) у Гложану ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Бачки Петровац".

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