

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1. Положај, границе и одлике грађевинског реона обухваћеног Планом

Подручје обухваћено планом се налази на периферији Кикинде, у северном делу грађевинског реона и обухвата делове блокова 22 и 54. Према ГУП-у Кикинде („Службени лист општине Кикинда” бр. 3/81, 4/81, 3/91, 6/2001 и 14/2003), блок 22 је намењен становању и делу подцентра док је за блок 54 приликом преиспитивања ГУП-а изостављена намена (члан 1. Одлуке о одређивању делова ГУП-а Кикинде који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи, „Службени лист општине Кикинда“ број 14/2003).

Блок 22 обухвата површину од око 55,5 ха. Ограничен је следећим улицама: Браће Лаковића, Николе Пашића, Семлачком, Николе Тесле и продужетак Улице дистричке. Планом детаљне регулације обухваћен је део Блока 22 (43,20 ха) ограничен следећим улицама: Југовићева, Николе Пашића, Семлачком, Николе Тесле и продужетак Улице дистричке. Блок 54 је омеђен улицама: Николе Тесле, Пут за атар, железничка пруга и стари пут за Наково. Планом детаљне регулације обухваћен је део блока 54 (4,44 ха) ограничен: Улицом Николе Тесле, продужетком Улице дистричке и саобраћајницом која повезује ове две улице. Површина обухвата плана износи 49,54 ха.

Граница подручја обухваћеног планом иде по спољашњим границама парцела улица, а границе блокова (према ГУП-у) су обележене по осам улица те су се у обухвату плана нашли и делови који припадају суседним блоковима (8, 9, 33 и 32). Ови делови блокова су занемарљиво мали у односу на обухват плана и односе се углавном на јавне површине-улице те њихова површина није посебно исказана, а намена осталог грађевинског земљишта није разматрана.

По средини Блока 22 пролази канал „Кинђа“, који овај Блок дели на два дела. Северни део је неизграђен и неуређен (није опремљен комуналном инфраструктуром), док је јужни део изграђен и то је стамбена зона са породичним становањем. Део блока 22, између канала и продужетка Улице дистричке, углавном је деградиран јер је служио као позајмиште глине.

У простору обухваћеном Планом, објекти породичног становања су изграђени по ободу уз улице: Николе Пашића, Југовићеву, југовића сокаче, Николе Тесле и делимично уз продужетак Улице дистричке (у североисточном делу улице). Парцеле породичног становања имају несразмерно велику дужину у односу на ширину, те се већи део ових парцела користи за баште. У зони становања има врло мало пословних простора.

У улицама дуж којих се одвија становање постоји инфраструктура, те се може рећи да су добро комунално опремљене, изузетак је фекална канализација која не постоји у Улици југовића сокаче, продужетку Улице дистричке и у северном делу Улице Николе Тесле.

Уз пут за Мокрин, у комплексу „НИС-Нафтагас“-а налазе се гараже, радионице механизације и Сабирна станица. Ограда комплекса делом обухвата и део јавне површине-продужетак Улице дистричке.

На терену блока 22 налазе се инфраструктурни објекти за експлоатацију и транспорт нафте и земног гаса (бушотине, нафтоводи и гасоводи).

Према стратешким опредељењима просторно-планског и урбанистичког развоја општине Кикинда, прехранбenu и млинску индустрију треба усмерити на постојећу зону ("Кикиндски млин", "Прима", "ПИК", "Банани", "Превоз"), уз проширење на Блок 22. Тиме би се обезбедили просторни услови за убрзани раст наведене индустрије, који треба да прати развој пољопривреде као основне стратешке делатности општине Кикинда.

Планским дефинисањем простора и изградњом потребне инфраструктуре стварају се услови за изградњу објеката прехранбене индустрије. Величина простора омогућава одвајање индустрије од становања појасом заштитног зеленила.

Границе обухвата Плана

Предложени обухват плана има следећу границу:

Почиње од тачке 1 која представља тромеђу кат.парцела број 1, 2 (локални пут) и 21554 (Улица Николе Тесле), продужава по северозападној граници кат.парцеле број 2 до тачке 2 (тромеђа кат.парцела број 21554, 2 и 5). Од тачке 2 наставља источном границом кат.парцеле број 21554 (регулациона линија Ул. Николе Тесле) до тачке 3-тромеђа кат.парцела број 21554, 352 и 21563 (Улица виногради), одакле се ломи и скреће у правцу југозапада, сече кат.парцелу број 21554 и долази до тачке 4 (тромеђа кат.парцела број 21554, 1415/1 и 21567). Од тачке 4 продужава југоисточном границом кат.парцеле број 21567 (Улица Југовићева) до тачке 5 која представља тромеђу кат.парцела број 21567, 2736 и 2738. Од тачке 5 скреће у правцу северозапада, сече кат.парцелу број 21567 до тачке 6 (тромеђа кат.парцела број 21567, 1162 и 1193) и продужава југозападном границом кат.парцеле број 1193 (Улица Николе Пашића) до тачке 7, где се граница ломи и скреће у правцу запада, по северној граници кат.парцеле број 1192 до краја (тачка 8), затим продужава истим правцем до пресека са западном границом Улице семлачке-кат.парцела број 21545 (тачка 9). Од тачке 9 граница скреће по западној граници кат.парцеле број 21545 (Улица семлачка) до краја (тачка 10). Од тачке 10 до тачке 11 (тромеђа кат.парцела број 21473/1, 527/1 и 21546) граница сече парцелу канала, кат.парцела број 21473/1. Од тачке 11 граница продужава по југозападној међној линији кат.парцеле број 21546 (Улица семлачка) до тачке 12 (тромеђа кат.парцела број 21546, 21547 и 21578/1). У тачки 12 граница се ломи, скреће у правцу североистока до тачке 13 (тромеђа кат.парцела број 21546, 21564 и 18844/12). Од тачке 13 граница скреће у правцу северозапада и иде по југозападној међи кат.парцеле број 18844/12 до краја (тачка 14). Од тачке 14, која представља тромеђу кат.парцела број 18844/12, 21546 и 18843/2, граница иде по западној граници кат.парцеле број 18844/12 до тачке 15, која представља тромеђу кат.парцела број 18843/2, 18844/12 и 18844/10. У тачки 15 се ломи и продужава по северној односно северозападној граници кат.парцеле број 18844/12 до тачке 16 (тромеђа кат.парцела број 18844/12, 18844/7 и 18844/1). Од тачке 16 граница продужава у правцу североистока и сече кат.парцеле број 18844/1, 18842, 18841 и долази до тачке 17 (тачка лома међне линије између кат.парцела број 18841 и 21564). Од тачке 17 граница продужава делом северозападне границе кат.парцеле број 21564 (Продужетак улице дистричке) до тачке 18 (тромеђа кат.парцела број 19350, 18748, и 21564). Од тачке 18 сече кат.парцелу 18748 и долази до тачке 19 која представља тромеђу кат.парцела број 18748, 18747/1 и 21554. Од тачке 19 скреће у правцу истока, сече кат.парцелу број 21554 и долази до почетне тачке 1.

Бруто површина обухвата Плана је 49,54 ха.

Списак катастарских парцела

План детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле:

К.О. Кикинда:

- целе парцеле: 412/1, 412/2, 412/3, 413, 414, 415/1, 415/2, 416/1, 416/2, 416/3, 417/1, 417/2, 417/3, 418, 419/1, 419/2, 419/3, 420/1, 420/2, 420/3, 421, 422, 423/1, 423/2, 424/1, 424/2, 425, 426, 427/1, 428/1, 430/1, 430/2, 431/1, 432, 433, 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 436/1, 437/1, 437/2, 437/3, 438, 439/1, 439/2, 439/3, 440/1, 440/2, 440/3, 441/1, 441/2, 442, 443/2, 444/1, 444/2, 445/1, 445/2, 446/1, 446/2, 446/3, 447/1, 447/2, 447/3, 448/1, 448/2, 448/3, 450/1, 450/2, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 461, 462, 463, 464/1, 464/2, 465, 466, 467, 468, 469/1, 469/2, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488/1, 488/2, 489/1, 489/2, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501/1, 501/2, 501/3, 501/4, 501/5, 503/1, 505/1, 506, 507, 508, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520/1, 521/1, 522/1, 523/1, 524/1, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197/1, 1197/2, 1198, 1199, 1200, 1201/1, 1201/2, 1202, 1203/1, 1203/2, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238/1, 1238/2, 1239, 1240/1, 1240/2, 1241/1, 1241/2, 18844/12, 21473/2, 21564, 21568
- делови катастарских парцела: 18841, 18842, 18844/1, 18748, 21473/1, 21545, 21546, 21554 и 21567.

У случају неслагања бројева катастарских парцела са графичким прилогом катастарског плана, важи графички прилог 02-Катастарско-топографски план са границом обухвата плана и стечене обавезе у простору.

1.2. Циљеви израде Плана

С обзиром да се наведени простор налази у блоку 22 који је по ГУП-у Кикинде претежно намењен становању, покренута је иницијатива за израду Плана детаљне регулације који би редефинисао намену овог простора и омогућио плански развој прехранбене индустрије.

Поред дефинисања намене, разлози за доношење Плана су:

- уређење простора и стварања услова за развој прехранбене индустрије-односно индустрије која користи пољопривредне производе овог региона као сировину и која ће представљати подстрек за развој овог дела града,
- опремање предметног простора јавном саобраћајном и комуналном инфраструктуром са проценом потребних средстава,
- стварање услова за прикључење објеката на мрежу јавне комуналне инфраструктуре,
- утврђивање регулације и издвајање јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта,
- дефинисање парцела и услова за изградњу и реконструкцију.

1.3. Правни и плански основ за израду Плана

Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 47/2003 и 34/2006)
- Правилник 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)
- Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС " број 75/03)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације („Службени лист општине Кикинда“, број 4/2008)
- Генерални урбанистички план Кикинде („Службени лист општине Кикинда“ број 3/81, 4/81, 3/91, 6/2001 и 14/2003)

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Подела простора на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште

Према одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.47/03 и 34/2006) дефинисана је подела грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, а у складу са постојећим и планираним наменама.

Простор обухваћен Планом налази се у КО Кикинда.

Јавно грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта.

Одлуком о одређивању јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Кикинда“ број 12 од 07.06.2005) делимично је одређено јавно грађевинско земљиште, по катастарским парцелама, у К.О. Кикинда.

Катастарске парцеле број 1193, 21554 и 21567 су проглашене за јавно грађевинско земљиште.

Углавном се задржава постојеће јавно грађевинско земљиште у оквиру предметног Плана уз исправку регулационе линије у појединим деловима.

Један део осталог грађевинског земљишта мења статус у јавно да би се формирала парцела за део раскрснице, саобраћајницу и комуналне површине продужетка Улице дистричке, парцела за Улицу нову, да би се изравнао појас регулације у Улици југовића сокаче и резервисала површина за комуналну инфраструктуру (црпна станица фекалне канализације).

Један део јавног грађевинског земљишта мења статус у остало грађевинско земљиште да би се кориговала регулациона линија у Улици Николе Тесле према

делу кат.парцеле број 413 и према кат.парцели број 412/2, тако да се део улице односно кат.парцеле број 21554 припаја кат. парцелама број 413 и 412/2.

Да би се изравнала изломљена регулациона линија на Углу Улице Николе Тесле (кат.парцела број 21554) и Улице Југовићеве (кат.парцела број 21567) према катастарској парцели 451 један део јавне површине – улице постаје јавна површина за комуналне објекте, односно постаје део парцеле 451. Катастарске парцеле број 21554 и 21567, чији се део припаја парцели 451 су општинском Одлуком проглашене за јавно грађевинско земљиште.

Парцела на којој се налази новоизграђена ТС (кат. парцела број 451) такође се одређује као јавно грађевинско земљиште-јавна површина за комуналне објекте и на њој се могу градити и други комунални објекти.

С обзиром да неке катастарске парцеле чији се делови налазе у планираном појасу регулације нису општинске, потребна је експропријација ради реализације плана.

За јавно грађевинско земљиште одређује се и канал (у ширини парцеле канала између Улица семлачке и Улице нове.

Јавно грађевинско земљиште обухвата постојеће катастарске парцеле и делове постојећих катастарских парцела на следећи начин:

- Продужетак Улице дистричке који Планом обухвата целе кат.парцеле број 21564, 18844/12, 424/1, 427/1, 428/1, 503/1, 505/1 и делове кат.парцела број 413, 414, 415/1, 416/1, 417/1, 419/1, 420/1, 420/2, 423/1, 423/2, 424/2, 426, 506, 507, 508, 509, 18841, 18842, 18844/1 и 18748;

- Улица Николе Тесле која Планом обухвата делове кат.парцела број 21554 и 21473/1;

- Улица Југовићева која Планом обухвата део кат.парцеле број 21567;

- постојећа Улица Николе Пашића која Планом обухвата целу кат.парцелу број 1193;

- постојећа Улица семлачка која Планом обухвата делове кат.парцела број 21545, 21546 и 21473/1;

- постојећа Улица југовића сокаче која Планом обухвата целу кат.парцелу број 21568 и делове кат.парцела број 430/1, 432, 442, 445/1, 445/2, 466, 467, 468, 469/1, 470, 473, 474, 477 и 479;

- Улица Нова која повезује продужетак Улице дистричке и Улицу Николе Тесле, и Планом обухвата целе кат.парцеле број 415/2, 416/2, 417/2, 419/2, 448/2, 448/3 и делове кат.парцела број 420/2, 423/1 и 21473/1;

- канал „Кинђа“ који Планом обухвата део кат.парцеле број 21473/1;

- за комуналне објекте (ТС, МСАН и сл.) образује се парцела која обухвата целу кат.парцелу број 451 и делове кат.парцела број 21554 и 21567.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са бројевима парцела на графичком прилогу број 03-Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште, важи графички прилог.

У простору обухваћеном Планом налази се коридор нафтовода и нафтне бушотине, са заштитним појасима. Простор изнад нафтовода, заштитни појас око нафтовода и бушотина су под посебним режимом у погледу изградње објеката и под посебним режимом у погледу озелењавања, што је дефинисано планом.

Коридори и заштитни појаси улазе у састав делова парцела осталог и јавног грађевинског земљишта уз поштовање режима грађења и озелењавања дефинисаних Планом.

Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата постојеће катастарске парцеле и делове постојећих катастарских парцела које су планом намене означене као зона становања (целина А), радна зона (целина Б) и зона заштитног зеленила (целина В).

2.1.1. Нумерички показатељи

Укупна бруто површина простора обухваћеног Планом	49,54 ha
Нето површина	40,99 ha
Степен искоришћености земљишта	6,39
Укупна површина под објектима– бруто:	
-Породично становање	13775,49 m ²
-Пословање уз становање	203,75 m ²
-Пословање	4125,88 m ²
-Остали објекти-ванстамбени простор	8281,02 m ²
Број објеката по врстама	
-Породични стамбени објекти	145
-Пословни објекат уз становање	2
-Пословање	19
-Остали објекти-ванстамбени простор	209
Број становника	580
Нето густина	14,15 st/ha
Бруто густина	11,71 st/ha

2.2. Подела на целине и подцелине

Као јавне површине одређене су улице у оквиру којих се налазе трасе јавне комуналне инфраструктуре, саобраћајнице и улично зеленило, затим канал и површине намењене комуналним објектима.

Подела осталог грађевинског земљишта на типичне целине (зоне) је извршена према намени:

- **Целина А** - становање (површина становања је 7,40 ha)
- **Целина Б** – радна зона (површина радне зоне је 22,59 ha)
- **Целина В** - заштитно зеленило (површина заштитног зеленила је 10,90 ha)

Табела 1 - Биланс површина

Намена		Површина (ha)	%
1. Јавно грађевинско земљиште		8,65	17,46
1.1.	Улице	7,84	15,83
	саобраћајнице	2,42	4,89
	Комуналне површине	5,42	10,94
1.2.	канал	0,76	1,53
1.3.	површина за комуналне објекте	0,05	0,10
2. Остало грађевинско земљиште		40,89	82,54
2.1.	Целина А	7,40	14,94
2.2.	Целина Б	22,59	45,60
	Подцелина Б1	17,33	34,98
	Подцелина Б2	2,80	5,65
	Подцелина Б3	2,46	4,97
2.3.	Целина В	10,90	22,00
Укупна површина обухваћена Планом детаљне регулације		49,54	100,00

Графички приказ поделе осталог грађевинског земљишта на типичне целине, дат је у граф. прилогу број 04 – „Намена површина са поделом на целине и подцелине“.

2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Регулација јавних површина

Планом детаљне регулације, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта и дефинисано је регулационим линијама улица. Јавне површине-улице су намењене саобраћајницама и уличном зеленилу. У оквиру улица су смештене и трасе (коридори) и објекти комуналне инфраструктуре.

За јавно грађевинско земљиште одређен је и канал у ширини парцеле канала, у делу између Улица семлачке и нове.

Регулационе линије улица и канала представљају линије разграничења између јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије јавних површина већим делом иду по границама постојећих парцела. За делове где је регулациона линија исправљана, дати су аналитичко-геодетски елементи који дефинишу ову исправку, у граф. прилогу број 05.

За планирану регулациону линију продужетка Улице дистричке према блоку 33 нису дати аналитичко-геодетски елементи због недостатка података. Ова регулациона линија је дефинисана на следећи начин: Од крајње западне тачке границе обухвата плана (тремеђа кат.парцела број 18843/2, 18844/12 и 18844/10) планирана регулациона линија иде по постојећој северној међној линији кат.парцеле број 18844/12 до тачке I (тремеђа кат.парцела број 18844/1, 18844/7 и 21564), затим се спаја са тачком II (тачка лома северозападне границе кат.парцеле број 21564) и при том сече кат.парцеле број 18844/1, 18842 и 18841. Од тачке II продужава постојећом северозападном границом кат.парцеле број 21564 до тачке III (тремеђа кат.парцела број 21564, 19350 и 18748), а затим сече кат.парцелу број 18748 и спаја се са тачком IV која представља тремеђу кат.парцела број 18748, 18747/1 и 21554.

Регулациона линија улице Нова према радним зонама је правилног облика и иде по границама постојећих парцела.

Улица Нова има ширину појаса регулације од 25 m, тј. растојање регулационе линије од осовине саобраћајнице је 12,5 m симетрично.

Остале улице су ширине од 5,5 m до 25 m, а у зонама раскрснице имају и већу ширину.

Регулација и нивелација су приказане у граф.прилогу број 05 – „Регулација и нивелација са саобраћајним решењем“.

Јавно грађевинско земљиште је дефинисано према бројевима постојећих парцела (целих и делова).

Постављање монтажних објеката

У складу са чланом 98. Закона о планирању и изградњи, постављање мањих монтажних објеката на јавним површинама (киосци, летње баште, покретне тезге и слично) уређује општина, те се за постављање ових објеката примењују важеће општинске одлуке и правилници, као и посебни програми.

Општа правила уређења и одржавања јавних површина и објеката комуналне инфраструктуре; грађевинских објеката и парцела; правила и мере заштите комуналног реда, регулисана су Одлуком о општем уређењу насељених места и комуналном реду („Сл. Лист општине Кикинда“ број 18/2005).

У простору обухваћеном планом није планирано постављање киоска на јавним површинама.

Летње баште испред угоститељских објеката могу се поставити у складу са одредбама важеће општинске одлуке тј. правилника за постављање летњих башти.

Услови, начин и поступак оглашавања, услови и начин истицања фирми је дефинисан важећом општинском одлуком о оглашавању. Постављање објеката и уређаја за оглашавање на јавним и другим (приватним) површинама врши се према условима ЈП «Дирекција за изградњу града». Натписи не могу бити директно на фасади него на таблама.

2.4. Услови изградње и уређења инфраструктуре

2.4.1. Саобраћајна инфраструктура

С обзиром на стање коловозног застора, улица Југовићева, Улица југовића сокаче као и део улице Николе Тесле (који се налази у обухвату плана) биће реконструисане, са планираним проширењем коловоза уз обавезно постављање ивичњака. За потребе приступа депонији на Теремијском друму, планирана је изградња коловоза у продужетку Улице дистричке (од Улице нове до Улице Николе Тесле), како би се формирао саобраћајни прстен у овом делу града. Изградњу и реконструкцију саобраћајних површина извести у складу са резултатима геомеханичких испитивања, уз поштовање свих техничких прописа и стандарда, уз висинско усклађивање са коловозом у реконструисаним улицама, са носећом конструкцијом која у функционалном и техничком погледу

мора да омогући нормално функционисање специфичних типова возила која ће га користити, камионе, доставна, комунална возила, путничке аутомобиле и др.

Планирану реконструкцију и изградњу саобраћајне инфраструктуре извршити у складу са решењима датим у графичком прилогу број 05 „Регулација и нивелација са саобраћајним решењем“ и графичком прилогу број 08 „Карактеристични попречни профили“. Приступе објектима обезбедити у складу са условима за изградњу стамбених и пословних објеката.

На граф.прилогу 05 - Регулација и нивелација са саобраћајним решењем, приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, као и планирана нивелација. Планом нивелације дати су потребни елементи: коте прелома нивелете осовине саобраћајнице и нагиби нивелете.

Приликом израде пројектне документације могућа су мања одступања у нивелационом погледу у зависности од резултата геомеханичких испитивања

Саобраћајни прикључци на државни пут у Семлачкој улици се могу планирати, градити или реконструисати након прибављања и у складу са условима власника пута и уз Решење о сагласности ЈП „Путеви Србије“, Одељење центар „Нови Сад“, Нови Сад.

Услови за прикључење на саобраћајнице

Грађевинској парцели мора се обезбедити колски и пешачки приступ. Приступи појединачним парцелама у радној зони (број и распоред саобраћајних прикључака) градиће се у складу са решењем саобраћаја сваког појединачног комплекса. Најмање растојање прикључне саобраћајнице комплекса од најближе раскрснице износи 30м. Прикључне саобраћајнице на локални пут у радној зони пројектовати са мин.ширином 4,0 m, полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним на основу криве трагова за меродавно возило. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине мин 7.0 m да би се омогућило кретање ватрогасних возила. За потребе пројектовања саобраћајних површина обавезна је израда геомеханичког елабората. На прелазу колског прилаза парцелама преко планираног тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Идејним пројектом прикључних саобраћајница мора бити обухваћена и хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу, интерним и прикључним саобраћајницама у широј зони прикључења. Идејним пројектом мора бити обухваћено и решено прихватање и одводњавање површинских вода са платоа објеката, интерних и прикључних саобраћајница.

Паркинзи

Изградњу паркинга за путничке аутомобиле, на јавним површинама унутар обухвата плана, где то просторне могућности дозвољавају, планирати првенствено као управно паркирање са мин. дубином паркинг места од 5,0 m, од елемената бетон-трава, уз усклађивање са положајима улаза у објекте и уклапањем у улични дрворед.

Паркинге оивичити одговарајућим ивичњацима, уз обавезно решавање одвођења атмосферских вода са паркинга и коловоза.

У Улици семлачкој која је део државног пута II реда не могу се планирати паркинзи на јавној површини. Директно укључење са паркинга на државни пут није дозвољено, а због недовољне ширине уличног фронта није могуће обезбедити засебан саобраћајни прикључак.

Паркинге за теретна возила сместити искључиво на парцелама корисника. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

Пешачке површине

Пешачке површине на јавном грађевинском земљишту у обухвату плана изградити или реконструисати са мин. ширином од 1,5 m, уз препоруку за завршну обраду од асфалта. У подцелини Б1 испред комплекса АД Банини, у продужетку Улице дистричке препоручује се да ширина тротоара буде 2,0 m (мин 1,5 m), првенствено на делу јавне површине између саобраћајних улаза у комплекс.

Пешачке површине на осталом грађевинском земљишту, планиране су као декоративно поплочане површине опремљене урбаним мобилијаром.

Приликом пројектовања саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл.гласник РС“, бр.18/97)

Бицикличке стазе

У продужетку Улице дистричке и у Улици новој, где то просторне могућности дозвољавају, планирана је изградња бицикличких стаза. Стазе су планиране ширине 1,0 m, одвојене су од коловоза зеленом површином мин. ширине 1,0 m. Бицикличке стазе извести са завршном обрадом од асфалта и оивичити одговарајућим ивичњацима.

2.4.2. Хидротехничка инфраструктура

Сакупљање отпадних и атмосферских вода са парцела корисника и са јавних површина врши се сепаратним системом канализације коју чине: канализација за отпадне воде и канализација за атмосферске воде.

2.4.2.1. Водоснабдевање

Планирана је изградња дистрибутивног вода Ø110 m, у улицама: Улица Николе Тесле, Улица Николе Пашића, Улица Југовићева и Улица југовића сокаче. Радни притисак у мрежи при нормалној дневној потрошњи износи ~2,50-3,0 бара.

За потребе будућих корисника на простору радне зоне планирана је изградња водоводног прстена спајањем мреже Ø150 mm од Улице семлачке кроз продужетак Улице дистричке, Улицу нова, Улицу Николе Тесле до раскрснице

са улицом Браће Лаковић где је изграђена квалитетна водоводна мрежа Ø200/150 mm.

На одговарајућим местима на новој мрежи планирати израду противпожарних хидраната, у складу са Правилником о техничким нормативима за спољњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ, број 39/91).

На месту укрштања водовода са државним путем II реда, укрштање предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити пројектована и постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (ножице насипа или спољне ивице путног канала за одводњавање) увећана за по 3,00 m са сваке стране. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1.35 m.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се са једним прикључком на парцели. Објекат са више засебних технолошких целина може имати независне прикључке водовода, а прикључење на водоводну мрежу урадити у складу са Одлуком о јавном водоводу („Сл. лист општине Кикинда“, бр.3/2004).

Услови за бушење бунара

За снабдевање технолошком водом, бушењем бунара, може се користити само прва издан дубине до 50 m. Сви водозахватни бунари морају бити снабдени збирним или појединачним мерачем количина захваћене воде и заштићени од могућег преноса загађења у водоносни слој.

Строго је забрањено хватање воде на дубинама и из слојева из којих се снабдева градски водовод.

За бушење бунара за потребе снабдевања технолошком водом потребно је прибавити мишљење о поступку издавања водопривредних услова од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, ВДП „Горњи Банат“, Кикинда, а потом и водопривредне услове Министарства за пољопривреду и водопривреду РС, као и сагласност надлежног комуналног предузећа.

2.4.2.2. Санитарно-фекална канализациона мрежа

За канализацију отпадних фекално - техничких вода у радној зони и за део становања који нема изграђену канализациону мрежу, предвиђена је изградња канализације употребљених вода. Пројектовати канализациону мрежу од ПВЦ цеви, одговарајућег пречника и подужних падова. С обзиром на мале дубине изграђене канализационе мреже, и на конфигурацију терена није могуће одвођење отпадних вода решити гравитационо, па су за подручје обухваћено планом предвиђене две црпне станице (шахтног типа). Једна црпна станица предвиђена је у Улици југовића сокаче на планираној јавној површини, која прикупљене отпадне воде препумпава у колектор Ø250 mm у Југовићевој улици. Друга црпна станица предвиђена је за препумпавање прикупљених

отпадних вода из радне зоне, мин пречник колектора Ø250 mm (продужетак Дистричке улице). Постављена је на планираној јавној површини у продужетку Дистричке улице, а улив је планиран у изграђену канализациону мрежу Ø300 mm у Дистричкој улици. На месту укрштања фекалне канализације са државним путем II реда, укрштање предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити пројектована и постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (ножице насипа или спољне ивице путног канала за одводњавање) увећана за по 3,00 m са сваке стране. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1.35 m.

Приликом избора трасе фекалне канализације водило се рачуна о уклапању са осталим инсталацијама и поштовању међусобних хоризонталних и вертикалних одстојања код паралелног вођења и укрштања са осталим подземним инсталацијама (према условима власника инсталација).

Пошто тачан положај будућих корисника радне зоне није познат, дужине деоница фекалне канализације приказане у граф. прилогу бр.07, дате су са претпоставком па су и коте дна цеви условљене дужином. Одступања од планираних кота су могућа у односу на реализацију када буде познат тачан положај прикључака.

Испред комплекса АД Банани, резервисана је траса секундарне фекалне канализације, с обзиром на величину будућег комплекса и могућ већи број прикључака. Ову трасу треба схватити флексибилно када се ради о дужинама, местима прикључења и висинским котама, што ће бити дефинисано пројектом у складу са стварним потребама комплекса.

Планиране трасе, пречници и падови су приказани на граф.прилогу 07-План хидротехнике.

Услови за прикључење на санитарно-фекалну канализациону мрежу

Предвиђа се непосредно прикључење објеката на јавну канализацију у складу са Одлуком о канализацији. Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем. Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који је у надлежности корисника. У зависности од потреба корисника у радној зони, комплекси могу имати више прикључака на канализациону мрежу, а уз сагласност и према условима надлежног комуналног предузећа.

У случају појаве технолошких отпадних вода, предвидети предтретман код сваког загађивача. Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију из Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Кикинда“, бр. 12/2002) и према водопривредним и условима Завода за заштиту природе Србије.

Уколико се буде користила вода из бунара, обавеза је инвеститора да пре спајања на фекалну канализацију постави мерач за отпадне воде.

2.4.2.3. Атмосферске воде

У обухвату предметног плана налази се део отвореног канала Кинђа који прихвата атмосферске воде са подручја обухваћеног планом и главни је реципијент овод сливног подручја. Деоница канала Кинђа која је обухваћена планом је км 6+020 - 6+875, одн. између Улице семлачке и Улице Николе Тесле. Због конфигурације терена, слабе водопропусности земљишта и висине прага на споју са зацевљеним делом канала (Улица Бранка Радичевића), од изузетног значаја је да канал Кинђа, на посматраној деоници, остане отворен.

Планирано је да се деоница канала „Кинђа“ у обухвату плана у потпуности реконструише, изградњом канала на сопственој парцели. Уз десну обалу канала, поред обале објекта деоница кт 6+020-6+875 неопходно је обезбедити инспекциону стазу минималне ширине 15 m. Канал уредити и профилисати у складу са геометријским и хидрауличким карактеристикама. Препоручује се облагање дна канала бетонским плочама. Део канала на месту укрштања са улицом Семлачком планиран је као зацевљен, па је постојећи пропуст потребно реконструисати у складу са планираним решењем. Такође извршити реконструкцију пропуста у Улици Новој како би се створили услови за изградњу планиране инфраструктуре.

Геометријске и хидрауличке карактеристике канала Кинђа:

стационажа	кт 6+020	кт 6+875
ширина дна (б)	1,0 m	1,0 m
пад дна (j)	0,1 %	0,1 %
нагиб косина (m)	1,5	1,5
дубина воде (h)	1,3 m	1,3 m
брзина воде (V)	0,3 m/sek	0,3 m/sek
проток воде (Q)	1135,0 l/sek	1135,0 l/sek
кота дна (mnJm)	76,26	76,35
кота воде (mnJm)	77,56	77,65

Услови за одвођење атмосферске воде

Одвођење атмосферских вода на подручју обухваћеним планом планирано је у уличном профилу комбиновано, отвореном и затвореном мрежом, којом се прикупљене воде усмеравају ка каналу Кинђа као реципијенту овог подручја. Зацевљена атмосферска канализација мин пречника Ø 400 планирана је на делу радне зоне испред комплекса АД Банини и у Улици новој док су на осталим деловима планирани отворени и обложени канали (трапезног или правоугаоног облика).

Предвиђа се задржавање и уређење постојећих отворених канала свођењем њиховог протицајног профила у стварно потребне димензије. Задржавање отворених канала је пре свега из економских, а не техничких разлога тако да се

планом оставља могућност зацевљења појединих деоница отворених канала у циљу остваривања бољих нивелационих и саобраћајних услова.

Атмосферске воде са парцела корисника (са кровова, интерних саобраћајница и сл.) прикупити системом засебне канализације (сливници, риголе, зацевљена канализација) и усмерити ка уличној атмосферској канализацији. Корисници у подцелини Б1, могу атмосферске воде прикупљене системом засебне канализације упуштати у канал Кинђа.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина могу се путем уређеног испуста упуштати у околно земљиште, путни јарак, зелене површине и сл. без пречишћавања.

Површинско прикупљање атмосферских вода у уличном профилу на деловима где је планирана зацевљена атмосферска канализација, решити у складу са нивелационим и саобраћајним условима испред будућих комплекса (риголе, каналете, сливници или отворени и обложени канали).

Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

Атмосферску канализацију треба извести у складу са следећим условима:

-Атмосферску канализацију димензионисати према хидрауличком прорачуну.

-При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објеката.

-У канал Кинђа се не сме упуштати технолошка нити санитарна вода.

-За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

-Забрањено је у канал Кинђа и остале отворене канале испуштати било које отпадне воде осим условно чистих атмосферских које по Уредби о категоризацији одговарају II класи вода.

2.4.3. Енергетика

2.4.3.1. Електроенергетика

За потребе изградње планираних садржаја у радној зони на парцели корисника АД Банини потребно је изместити оба ваздушна вода 10 kV далековода како би се ослободио простор и створили услови за изградњу планираних садржаја. Највећим делом далеководи пролазе преко парцеле чији је корисник АД Банини.

Измештање оба 10 kV далековода планирано је полагањем кабловских водова ХНЕ 49А 3х1х159 mm² из трафостанице 35/10 kV "Север" трасом у уличним профилима Пута за Мокрин, Улицом семлачка, Улица Николе Пашића, Улица Југовићева и Улица Јована Поповића до ТС-9 и ТС-15. Огранак постојећег 10 kV далековода "Околина" према ТС "Депонија" мора се каблирати у делу од ТС-15 до првог стуба далековода изван границе блока. Увођење овог кабла у ТС-15 захтева реконструкцију високонапонског блока у ТС-15, уградњу још једне водне ћелије.

Планом је утврђена траса планираних високонапонских водова, која представља трајно решење. Део те трасе од ТС «Север» до ТС 15 (угао улице

Николе Тесле и Југовићеве) и ТС 9 (Улица Војводе Путника) налази се у обухвату плана и то:

- кабловски вод 20 kV (део далековода извод „IV“) води се кроз улице: Семлачку, Николе Пашића и Југовићеву.

- кабловски вод 20 kV (део далековода извод „Околина“) води се кроз улице: Семлачка, продужетак Улице дистричке, Улица нова, Николе Тесле до нове МБТС15. Кабловски вод огранка далековода „Околина“ према ТС „Депонија“ каблирати кроз Улицу Николе Тесле од ТС 15 до стуба далековода на раскрсници Улице Николе Тесле и продужетак Улице дистричке.

Део трасе изван обухвата плана од ТС „Север“ до раскрснице улица Семлачке и Дистричке водити у путном појасу (Пут за Мокрин), а од раскрснице улица Југовићеве и Јована Поповића трасу водити кроз Улицу Јована Поповића до ТС 9.

Уколико се градња на парцели АД Банини реализује пре трајног измештања далековода, као прелазно решење дата је траса кабловског ВН вода (део далековода извод „IV“) у инфраструктурном коридору преко парцела корисника АД Банини. Ово решење задржаће се само док се не стекну услови за каблирање комплетне трасе далековода.

За потребе корисника АД Банини биће потребно изградити нову ТС „Банини 2“ 20/04 kV потребног капацитета.

Напајање нове трафостанице "Банини 2" у I фази изградње снагом од 1MW извести од прикључног вода за трафостаницу "Нафтагас радионица". Положити дупли кабловски вод ХНЕ 49А 2х3х150 mm² од ТС "Нафтагас радионица" до ТС "Банини 2", по принципу "улаз-излаз".

Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима. Трафостанице градити унутар комплекса као зидане, МБТС или стубне, мин. удаљеност од мернорегулационе станице износи 30m, а од других објеката 3m. Све електроинсталације морају бити каблиране, дубина полагања каблова мин 80cm, на растојању мин 1.0m од коловоза. Код укрштања са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, угао укрштања око 90°.

Из постојеће ТС „Север“ за потребе потрошача у радној зони може се уз одређене интервенције на електроенергетским објектима (ТС „Север“ и полагање нових водова) у наредним фазама изградње обезбедити потребна снага до 5 MW.

Уколико се појави потреба за напајањем будућих потрошача већом снагом (8-10 MW) у наредним фазама изградње не постоје расположиви капацитети у ближој околини фабрике. Потребна снага може се обезбедити из ТС 110/20 kV "Кикинда 2" на Иђошком путу изградњом дуплог кабловски вода ХНЕ 49А 2х3х150 mm² од ТС "Кикинда 2" до будућег 20 kV разводног постројења на локацији садашње трафостанице 35/10 kV "Север" или из планиране ТС "Кикинда 4" 110/20 kV уколико у међувремену дође до њене реализације.

Нисконапонску кабловску мрежу полагати према потребама будућих корисника и условима надлежне „Електродистрибуције“. Препоручује се постављање каблова испод тротоара на мин растојању 0.5m од темеља објеката или у уличним зеленим површинама поред саобраћајница мин1,0m од ивице коловоза.

На месту укрштања електроводова са државним путем II реда, укрштање предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити пројектована и постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (ножице насипа или спољне ивице путног канала за одводњавање) увећана за по 3,00 m са сваке стране. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1.35 m.

Расветна тела поставити на стубове за расвету. У радној зони обавезна је расвета унутар и по ободу комплекса.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење нових потрошача на електродистрибутивну мрежу могуће је извести у складу са електроенергетским условима надлежне „Електродистрибуције“. Заснивање потрошње са „Електродистрибуцијом“ регулише се одобрењем за прикључење, односно уговором о испоруци електричне енергије који следи по испуњењу услова везаних за одобрење за прикључење.

У случају да се у радној зони поред инвеститора АД «Банини» појави још неки већи потрошач дозволиће се да исти изгради ТС потребног капацитета на сопственој парцели у складу са свим прописима и условима надлежне Електродистрибуције.

2.4.3.2. Гасовод

Планирана је изградња гасовода средњег притиска – део градске гасне мреже средњег притиска ГМ-01-01 од челичних цеви, а притисак гаса у мрежи је до 6 бара. Траса гасовода која представља трајно решење резервисана је у уличним профилима улица: продужетак Улице дистричке, Нова и Николе Тесле. Код укрштања са саобраћајницом и каналом гасовод мора бити постављен у заштитну цев, угао укрштања између 60° и 90°. Дубина полагања гасовода је мин 80 см, на растојању мин 0,6 m од ТТ инсталација и мин 0,5 m од осталих планираних инсталација. Код укрштања са водоводом и канализацијом потребно је да се гасовод нађе изнад ових инсталација.

За потребе изградње планираних садржаја у радној зони на парцели корисника АД Банини планирано је измештање гасовода средњег притиска који прелази преко кат. парцеле бр. 426 што ће представљати прелазно решење како би се ослободио простор и створили услови за изградњу планираних садржаја. Нова траса измештеног гасовода предвиђена је у инфраструктурном коридору са ВН кабловским водом на парцели корисника, док се не стекну услови за реализацију трајног решења.

Услови за прикључење на гасну мрежу

Са дистрибутивне мреже ће се обезбедити прикључци за сваког корисника у оквиру становања посебно. Прикључак и положај КМРС (кућна мерно-регулациона станица-сет) пројектовати и изградити према условима ЈП „Србијасгас“.

За потребе планираних садржаја на парцели корисника АД Банини биће потребно изградити сопствену МРС. Прикључак за МРС обезбедити са гасовода средњег притиска. Прикључак до МРС, као и МРС пројектовати и градити према условима ЈП „Србијагас“.

Мерно регулациону станицу сместити у засебан објект уз поштовање прописаних одстојања од осталих објеката (мин 15 m од производних фабричких хала и радионица и мин 30 m од трафо станице). Простор на коме се поставља МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом ограде висине мин 2 m, а удаљеност ограде од спољних зидова МРС мора бити мин 3.0 m. МРС градити према „Техничким условима за изградњу гасних станица на систему НИС-ГАС-а“ из 1992.год.

Уколико се у радној зони појави још неки већи потрошач гаса, дозволиће се на парцелама корисника изградња МРС у складу са стварним потребама и условима надлежног дистрибутера.

Трасе планиране гасне инсталације дате су у цртежу број. 06 - „План енергетике и ТТ инсталација“.

2.4.3.3. Нафтовод

Постојеће нафтне бушотине Kv-17, Kv 42 и грм бушотина Kv-51, Kv-60, Kv-61, Kv-62 и Kv-70, као и низ бушотинских цевовода до и од сабирне станице у радном комплексу Нис-Нафтагаса задржавају се као затечено стање. Нису планирани нови објекти за експлоатацију нафте и земног гаса (истражне и експлоатационе бушотине и цевоводи).

По завршетку експлоатације, земљиште у грађевинском рејону око постојећих бушотина нафте и гаса, рекултивисати и привести планираној намени

До постојећих бушотина је планиран приступни пут у ширини од 3 m, а око бушотине плато димензија 20x10 m.

Заштитни коридори објеката за експлоатацију нафте и земног гаса су уцртани у граф. прилогу бр. 04 – Намена површина са поделом на типичне целине и подцелине, а трасе цевовода дате су у графичком прилогу број 06 – План енергетике и ТТ инсталација.

Приликом изградње планираних објеката у радној зони морају бити испоштовани услови Нис Нафтагас-а као и важећи прописи и нормативи из ове области.

2.4.4. Телекомуникационе инсталације

Потребно је изградити ТТ инсталацију полагањем једне ПВЦ цеви $\phi 110$ mm и две ПЕ цеви $\phi 40$ mm од постојећег ТТ извода у продужетку Улице дистричке кроз Улицу нову, Улицу Николе Тесле и Југовићеву, одакле ће се разводити подземна ТТ инсталација до будућих корисника. На углу Улица Николе Тесле и Југовићеве планирана је изградња мултисервисног приступног чвора- МСАН.

Услови за прикључење на телекомуникације

Број нових телефонских прикључака зависиће од броја и намене објеката.

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

2.4.5. Инсталације кабловских телевизија

Магистралне инсталације кабловских телевизија могу се поставити на стубове надземне нисконапонске мреже, уз претходну сагласност „Електродистрибуције“ или кроз подземну кабловску канализацију, уз сагласност односно регулисање односа са „Телеком“-ом. Није дозвољено постављање инсталација кабловских телевизија на кровне носаче „Електродистрибуције“ или „Телеком“-а.

2.5. Услови уређења и регулације зелених површина

Постојећу уличну вегетацију дела блока 22 и 54 чине разновродне саднице лишћара које углавном нису адекватне за улични дрворед (због различите старости, начина садње и избора врсте-претежно воћке). Квалитет, декоративност и здравствено стање уличних садница (мерен окуларном методом) не задовољава, Постојеће уличне дрвореде чине: орах, шљива, вишња, врба, липа, пирамидални храст, багрем, кестен, бреза). Опште стање постојећег уличног зеленила не задовољава ни основну функцију.

Улични дрвореди су врло неуједначени, на неким деловима улица уопште нема дрвореда, те се може констатовати да је опште стање постојећег уличног дрвореда врло лоше те је потребно подићи нови дрворед, а где је могуће попунити постојећи садницама које доминирају у тој улици.

На крају Улице семлачке, Улице нове и продужетак Улице дистричке нема дрвореда, те би било корисно формирати и на тим деловима адекватне дрвореде.

Сву постојећу квалитетну вегетацију високих лишћара сачувати и уклопити у планирано ново решење.

Зеленило (дела блока 22 и дела блока 54) формирати као: улично зеленило, заштитно зеленило и зеленило у оквиру радних комплекса.

Улично зеленило Формирати дрвореде уз саобраћајнице састављене од однегованих садница лишћара I класе, мин старости 4-5 година, једноредни-двострани, где год то ширина уличног профила дозвољава. Дрвореди имају велики санитарно-хигијенски и композициони (декоративно-естетски) значај, задржавају већу количину прашине и гасова и представљају једно од средстава борбе против буке и прашине.

За уличне дрвореде према „Предлог плана озелењавања свих насељених места општине Кикинда“ Бр.III-01-501-17/98 од дана 05.10.2005. предвиђене су следеће врсте:

- Улица Југовићева (*Acer platanoides* – јавор)

- Улица југовића сокаче због мале ширине уличног профила предбаште чине улично зеленило
- Улица Николе Пашића (*Acer platanoides* „Globosum“ - куглена форма)
- Улица Николе Тесле (*Catalpa bignonioides* – каталпа)
- Улица семлачка (*Quercus pedunculata* „fastigiata“ – пирамидални храст)
- Улица дистричка (*Tilia cordata* – липа ситнолисна)

За улицу Дистричка предвиђен је *Celtis occidentalis* – копривић, али пошто се ова врста сматра инвазивном а у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ Међународни уговори, бр.11/2001) предложили смо другу врсту *Tilia*-липа.

Саднице садити на међусобном одстојању мин 5,0 m у зависности од врсте тј. величине крошње. При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и инфраструктурним коридорима.

Зеленило радне зоне

Заштитно зеленило- Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине–ублажавање доминантних ветрова, смањење индустриског загађења, неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије. Шумски заштитни појасеви умањују негативно дејство ветрова, колебања температуре и релативне влажности ваздуха

Заштитни појас можа да се формира у виду линијског зеленила или групе зеленила у оквиру комплекса тј. уз границу комплекса где то простор дозвољава, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја (ако се формирају уз саобраћајнице).

Ово зеленило, треба да изолује зону становање од радне зоне-индустрије, као тампон зона, поставља се као одбрана од извора буке, (у складу са чланом 62. Закона о заштити животне средине, „Сл. гласник РС“ бр.66/91,53/95), прашине и ветра, те их треба садити управно на правац дувања „главног“, најчешћег ветра (југоисток-северозапад).

При избору врста дрвећа, садити врсте које испуњавају следеће услове: за релативно кратко време постижу оптимални раст, имају мале захтеве према земљишту и велику отпорност према ветровима, јак коренов систем (коренов систем типа срчанице), отпорност на мразеве и аерозагађења.

Избор врста дрвећа за заштитни појас (*Ulmus pumila*-ситнолисни брест) извршен је у складу са едафским и хидролошким условима, а у складу са картом приложеном уз „Пројекат оснивања шумских пољозаштитних појасева на подручју општине Кикинда“, које је израдио: Универзитет у Новом Саду, Пољопривредни факултет, институт за низиско шумарство и животну средину, Нови Сад, 2004. год.

Парковско зеленило - У оквиру радног комплекса на слободним површинама формирати парковске површине, мање **пејсажне целине** (групације лишћара, четинара, шибља различите спратности и колорита, цветне аранжмане уз обавезне травњаке, ливадског типа). Код распореда садног материјала треба избегавати сувишну густину, геометријску правилност и једноличност. Избор

врста биљног материјала и број комада зависиће од велићине слободног простора за озелењавање.

Зелене површине радних зона, зависе од карактера производног процеса, режима рада (да ли су то „чисти“ процеси или они који емитују штетне материје).

Парковске површине уредити тако да се створи једна целина, пејсажна композиција са контрастом боја и форми хабитуса. Функција ових зелених површина је: заштитна, естетска, стварање противпожарних препрека, простор за одмор и спорт радника итд.

Основни критеријум приликом избора садница је тип земљишта и постојећи еколошки услови подручја.

На слободним површинама предвиђеним за озелењавање и ван фабричког комплекса, оплеменити садницама лишћара и четинара високе декоративне вредности.

Однос лишћара и четинара на озелењеним површинама, треба да буде 5:1.

При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима („Сл.гласник РС“ бр.101/05) а уз водоток Законом о водама („Сл. гласник РС“ бр.46/91)

С обзиром да је општина Кикинда донела и усвојила ЛЕАП (Локални акциони еколошки план) приликом израде овог Плана узете су смернице у обзир.

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

Зеленило у подцелини В

Ово зеленило, треба да спречи започето непланско ширење становање. У оквиру овог простора могу се формирати парковске површине, мање **пејсажне целине** (групације лишћара, четинара, шибља различите спратности и колорита, цветне аранжмане уз обавезне травњаке, ливадског типа). Код распореда садног материјала треба избегавати сувишну густину, геометријску правилност и једноличност. Избор врста биљног материјала и број комада зависиће од велићине слободног простора за озелењавање. Ова зона се може користити и као баште, воћњаци и сл.

Услови за уређење зелених површина

- Инвеститор је у обавези да, приликом израде техничке документације за реконструкцију улице или комуналне инфраструктуре, као и за радни комплекс, обавезно израђује пројекат озелењавања улице, односно радног комплекса и пратећих садржаја у складу са овим планом.

Извођење радова поверити овлашћеном предузећу за ову врсту радова.

- За озелењавање употребити само расаднички однегован садни материјал.
- Младим садницама уличног дрвореда обезбедити заштиту (по могућности металну), како би биле заштићене од физичког оштећења пролазника.
- Обезбедити стручан надзор над извођењем радова.
- Садњу вршити у јесен или пролеће, најбоље са бусеном уз све пратеће припремне радове.

- Подигнутом зеленилу обезбедити минимално једногодишњу стручну интезивну негу (орезивање и формирање круне, проређивање сувих и оштећених грана, одржавање земљишта и ђубрење, наводњавање и одводњавање, заштита против болести и штеточина).

2.6. Услови заштите подручја обухваћеног Планом

2.6.1. Услови заштите непокретних културних добара

Према Решењу Међуопштинског завода за заштиту споменика културе, Суботица, број: 28-1/8 од 16.01.2008. године, са становишта заштите непокретних културних добара и њихове заштићене околине, евидентираних непокретности и добара под претходном заштитом, нема препрека за израду Програма за План детаљне регулације којим се предвиђа изградња производних погона са пратећим садржајима АД „Банини“ Кикинда у делу Блока 22.

Обавеза инвеститора је, да у складу са Законом о културним добрима, Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.47/2003 и 34/2006, чл.120), пре почетка радова обавести надлежни Завод, ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење стручног конзерваторско-археолошког надзора при извођењу земљаних радова.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, члан 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр.71/94)

2.6.2. Услови за заштиту природе

Природна добра

Према добијеним подацима и условима заштите природе број: 03-1130 од 30.01.2008. које је издао Завод за заштиту природе Србије, Радна јединица Нови Сад, на подручју обухваћеном Планом нема заштићеног природног добра. Међутим треба имати у виду да се у блоку 9 (који се граничи са предметним простором) налази заштићено природно добро Споменик природе "Парк Бладаш". Парк је стављен под заштиту као значајно природно добро (III категорије) Одлуком о стављању под заштиту споменика природе "Парк Бладаш" у Кикинди бр. 04-06-3/2006, ("Сл. лист општине Кикинда", бр.2/06).

У складу са одредбама Закона о заштити животне средине („СЛ.гласник РС“ бр. 135/04) који се односе на мере и услове заштите животне средине, као и чл. 46. Закона о заштити животне средине („СЛ.гласник РС“ бр. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 53/95) обавеза је извођача радова да, уколико у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), обавести Завод за заштиту природе Србије, РЈ у Новом Саду и да

предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

2.6.3. Услови заштите и унапређења животне средине

Према условима Покрајинског секретаријата за заштиту животне средине и одрживи развој, број 119-501-01671/2007-04 од 22.01.2008. године потребно је:

- За све планиране објекте, а који могу имати значајан утицај на животну средину, тражити мишљење од надлежног органа о потреби Процене утицаја у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ 135/04);
- Планском изградњом обезбедиће се: спречавање, контрола, смањивање и санација свих облика загађивања животне средине. Мерама заштите и уређења простора обезбедити очување квалитета животне средине не само у фази изградње већ и у фази експлоатације планираних објеката у оквиру радне зоне.
- Уређење простора, изградња објеката и извођење радова се може вршити под условом да не изазову трајна оштећења или значајне промене природних облика, загађивање или на други начин деградирање животне средине;
- Ради заштите природних вредности и животне средине, приликом планирања и уређења простора и изградње објеката, неопходно је просторно одвојити индустријске зоне и индустријске објекте од зоне за становање, као и јасно одвајање различитих намена заштитним зеленим појасевима;
- Одржавање нивоа буке према Правилнику о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник РС“ број 54/92);
- Усагласити решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађивања са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода.
- Ради заштите водених површина које се налазе у близини (канал „Кинђа“) потребно је адекватно пречистити отпадне воде пре упуштања у реципијент у свим планираним објектима и постројењима који би се нашли на предметном локалитету.
- Неопходно је размотрити увођење најбољих доступних технологија.
- За објекте у којима се обавља делатност која подлеже санитарном надзору, потребно је испоштовати опште и посебне санитарне услове који су дефинисани Законом о санитарном надзору („Сл.гласник РС“ број 125/04) и важећим правилницима за одређену врсту објеката под санитарним надзором.
- С обзиром да су планирани објекти у радној зони намењени производњи животних намирница, прибављени су санитарни услови од РС, АПВ, Покрајински Секретаријат за здравство и социјалну политику, Сектор за санитарни надзор, Одељење у Кикинди, број 107-53-00544/2008-09 од 15.04.2008. године. Неопходно је обезбедити опште и посебне санитарне услове дефинисане Правилником о санитарно-хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе („Сл.гласник РС“ 6/97) и Правилника о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Сл.гласник РС“ 47/06);

- Планираном парцелацијом ће се уравнотежити густина изградње, као и одговарајући проценат изграђености парцела за поједине намене;
- Планирана је одговарајућа инфраструктура, посебно она која се односи на водоснабдевање и евакуацију отпадних вода, односно заштиту земљишта и подземних вода.
- Отпадне воде морају бити пречишћене до законски прописаног нивоа квалитета, тако да квалитет ефлуента буде једнак или бољи од квалитета воде крајњег реципијента. Стриктно се придржавати захтева о претходном пречишћавању отпадних вода;
- Планирана је заштита постојећих и планираних нових јавних и осталих зелених површина;
- Минимална заступљеност озелењених површина без паркинга је 30-50% на парцели већој од 5 ha. Формирати више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака.
- Смеће се мора прикупљати, уз поштовање свих санитарно-хигијенских услова, у контејнере смештене на површини чије поплочање омогућава лако одржавање и прање. Комунални отпад износити у складу са Одлуком о општем уређењу насељених места и комуналном реду („Службени лист општине Кикинда“, број 18/2005).
- Планирани су улични дрвореди где год је то могуће, као и обавезне зелене површине око објеката. За потребе озелењавање радних комплекса, парк-шуме и улица, изградити Пројекат уређења и озелењавања.

2.6.4. Услови заштите од елементарних непогода

При реализацији предметног комплекса у односу на програмска опредељења и предлоге решења усагласити захтеве и мере заштите од елементарних непогода и опасности у миру и рату уз примену превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја на простору обухваћеном планом, потребно је, при њиховом пројектовању и извођењу, узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са законским прописима.

2.6.5. Услови заштите од ратних разарања

Према условима РС, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, број 8-3 и 8-2, од 09.01.2008. нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Неопходно је пројектовати елементе као што су ширине саобраћајница у зависности од зарушавања, могућности прилаза објектима у фази спасавања затрпаних, резервни саобраћајни правци за пролаз интервентних јединица за спасавање, прилази објектима и местима за водоснабдевање противпожарних јединица и друге значајне елементе приликом заштите и спасавања људи и материјалних добара.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места општине Кикинда са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82-19/92, коју је донео Општински штаб цивилне заштите, дана 11. 06. 1992. године, подручје обухваћено планом је сврстано у остале рејоне града Кикинде (периферија) где ће се заштита становништва вршити у закљонима (члан 7 наведене Одлуке). У складу са чланом 8. ове Одлуке обавеза је инвеститора да, приликом изградње нових објеката, као што су то: школе, домови здравља, болнице, домови културе, биоскоп, спортске дворане, предузећа и друго, у тим објектима изградње двонаменско склониште допунске заштите (обим заштите 50 килопаскала) у којима ће бити планиран број склонишних места онолико колико је највећа смена људи, односно у свему према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист ", број 13/98).

2.6.6. Услови заштите од пожара

При пројектовању изградњи објеката придржавати се мера заштите од пожара, техничких противпожарних прописа, стандарда и норматива, као и услова противпожарне заштите које је издао РС, МУП, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Кикинди, 06/11 број: 217-3-3/08 од 08.02.2008. године у којима се утврђују нарочито:

- изворишта снабдевања водом, капацитети градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и јавне објекте и зона предвиђених за индустријске објекте специјалне намене (складишта лако запаљивих течности, гасова и др.)
- удаљеност између објеката различите намене унутар индустријске зоне и објеката специјалне намене, која омогућава спровођење мера противпожарне заштите
- ширина путева који омогућавају приступ ватрогасним возилима до сваког објекта и њихово маневрисање за време гашења пожара
- простор за изградњу објеката за потребе ватрогасних јединица, добровољних ватрогасних друштава и њихових савеза

Обавезну спољну и унутрашњу хидрантску мрежу пројектовати према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 39/91).

Обезбедити приступни пут објектима и могућност маневрисања на истим за време гашења пожара према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве (Службени лист СРЈ 8/95).

Објекте реализовати у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона (Службени лист СФРЈ 8/95), Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и у складу са

одредбама Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 37/88 и "Сл. гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005 - др. закон)

Заштита од пожара треба да буде обезбеђена погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно слободним приступом свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара и другим прописима.

Релативно мала спратност објеката, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објеката позитивна је карактеристика у противпожарној заштити. Нови објекти ће бити изграђени од тврдых, ватроотпорних материјала.

Слободне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује трајна проходност.

2.7. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У складу са Законом, земљиште које је Планом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, након усвајања Плана, представљаће јавно грађевинско земљиште. Пре одређивања јавног грађевинског земљишта извршиће се изузимање земљишта из поседа корисника и накнада ће се исплатити у складу са законом којим се уређује експропријација.

У средњорочном периоду, на подручју обухваћеном овим Планом, приоритетни су радови на изградњи и реконструкцији инфраструктурне мреже и инфраструктурних објеката.

Табела 3 – процена потребних средстава за реализацију Плана

Р. број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ			
1.1.	Изградња коловоза	м ²	1672	10.032.000
1.2.	Реконструкција коловоза	м ²	19.821	50.543.550
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	2910	8.657.250
2.	ХИДРОТЕХНИКА			
2.1.	Водовод Ø 150	м	157	6.296.000
2.2.	Водовод Ø 110	м	1586	9.516.000
2.3.	Канализација Ø 250	м	1888	36.764.000
2.4.	Црпна станица	ком	2	6.000.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА			
3.1.	Гасовод средњег притиска	м	900	4.500.000
3.2.	ВН мрежа	м	1200	4.200.000
	УКУПНО			136.508.800,00

Према ценама до којих се могло доћи за изградњу примарне инфраструктуре у оквиру јавне површине у граници обухвата Плана, потребна средства за реализацију Плана износе дин. **136.508.800,00**. У цену нису ушли трошкови радова на полагању ВН водова изван обухвата плана који износе **6.000.000,00** као ни средства потребна за израду пројектне документације.

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта и
- других извора у складу са законом.

У процену потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре нису укључена новчана средства потребна за експропријацију земљишта.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Општа правила грађења

Правила грађења су одређена према зонама планиране намене површина и то као општа правила за све целине и као посебна правила за сваку целину, односно подцелину. Посебно су дата правила грађења за обнову и реконструкцију постојећих објеката (тач. 3.5.), за објекте у поступку легализације (тач. 3.6.) као и посебна ограничења за изградњу објеката у зони заштитног коридора објеката за експлоатацију нафте и земног гаса (тач. 3.7.).

Простор обухваћен планом је угрожен повишеним нивоом подземних вода, због чега је приликом пројектовања и изградње објеката потребно применити посебне мере хидроизолационе заштите.

Изградња објеката може се реализовати само на основу услова из овог Плана.

3.1.1. Врста и намена објеката

Уређење земљишта и изградња објеката мора бити у складу са планираним наменама по целинама и по правилима датим овим Планом.

У подручју обухваћеном Планом није дозвољено:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине, услове живљења суседа или сигурност суседних зграда,
- складиштење отровних и запаљивих материјала,
- изградња отворених складишта секундарних сировина, изградња складишта за отпадне материјале, стара возила и сл.
- изградња објеката на јавним површинама.

3.1.2. Услови за формирање грађ. парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом намењен за грађење, који обухвата једну или више катастарских парцела или њихових делова. Парцелација и препарцелација се може вршити у оквиру катастарских парцела применом правила дефинисаних овим планом уз сагласност власника тј. корисника парцеле. За потребе парцелације и препарцелације израђује се урбанистички пројекат према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.47/03 и 34/06), члан 61, 65. и 66.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта може се вршити исправка граница суседних парцела под условом да је таква промена у складу са условима прописаним планом и у складу са чланом 64. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.47/03 и 34/06).

За образовање грађевинских парцела осталог грађевинског земљишта дата је могућа парцелација од које се може одступити приликом реализације плана, а под условима датим у овом плану (граф. прилог 05 - Регулација и нивелација са саобраћајним решењем).

Простор који је обухваћен Планом одликује доминантно учешће осталог грађевинског земљишта. Постојеће катастарске парцеле су различитих површина, облика и ширина фронтова.

Основни критеријуми који се морају задовољити при формирању грађевинске парцеле су следећи

- Свака парцела мора да има излаз на јавну површину – улицу.
- Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају услове за изградњу објекта.
- Величину парцела формирати према захтевима будућих корисника, а у складу са одредбама овог Плана.
- Приликом формирања парцела настојати да линије за парцелацију буду под правим углом тј. да се формирају парцеле што је могуће правилнијег облика. Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза.
- Свака грађевинска парцела мора имати могућност прикључења на комуналну инфраструктуру.

Поред наведених услова за формирање грађевинске парцеле, морају бити задовољени и остали критеријуми у складу са врстом планираног објекта што је дато овим Планом по целинама.

3.2. Правила грађења у целини А

3.2.1. Врста и намена објекта

Целина А обухвата површине претежно намењене породичном становању.

С обзиром на стање привреде и све већу улогу мале привреде, у оквиру породичног становања планира се становање са могућношћу бављења малом привредом односно пословањем.

Могу се градити породични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти. Пословање мора бити делатност која не угрожава становање, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења (трговина, услужно занатство, угоститељство, производно занатство и сл.). Првенствено то треба да буду делатности које су везане за производњу, прераду и складиштење хране (стоваришта и трговине, објекти у функцији пољопривредне производње: пекарне, мини млекарне, пластеници, хладњаче, млинови; мањи производни капацитети итд) уз услов да просторне могућности парцеле то дозвољавају (индекс изграђености, индекс заузетости, приступ јавној саобраћајници, обезбеђивање потребних услова и заштита и сл.).

Породични стамбени објекти могу имати највише четири стамбене јединице.

3.2.2. Услови за формирање грађ. парцеле

Поред општинских услова из тачке 3.1.2. за формирање грађевинске парцеле, морају бити задовољени и следећи критеријуми у складу са врстом планираног објекта (породични стамбени објекти).

Табела 4 – Мин површина грађ. парцеле за изградњу пород. стамбеног објекта:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (m ²)
слободностојећи	300,00
двојни	400,00 (две по 200,00)
у прекинутом низу	200,00

На постојећој грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене у Табели 4, дозвољава се изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60.

Табела 5- Мин ширина грађ. парцеле за изградњу породичног стамб. објекта

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (m)
слободностојећи	12,00
двојни	16,00 (две по 8,00)
у прекинутом низу	10,00

На постојећој грађевинској парцели, чија је ширина до 10% мања од најмање ширине утврђене у Табели 5, дозвољава се изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60.

3.2.3. Највећи дозвољени степен заузетости и степен изграђености

Највећи степен заузетости на грађевинским парцелама (под објектима) износи 50% уз услов да се обезбеде остали потребни садржаји на парцели (паркирање, интерне комуникације, пролази, зелене површине мин 30%). За појединачне случајеве (угаоне парцеле, парцеле мале дубине и сл.) дозвољава се већи степен заузетости и то мах 60%.

Највећи дозвољени степен изграђености у целини А је 1,3.

Сви изграђени објекти на парцели улазе у проценат заузетости.

3.2.4. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Планом регулације дате су грађевинске линије објеката, односно површине планиране за изградњу у односу на регулационе линије.

Усвојен је принцип по коме се грађевинска линија нове изградње повлачи од регулационе линије 4,0m те се формирају предбаште које треба да буду озелењене јер се у уличним профилима, због положаја инфраструктурних траса, не може увек остварити одговарајуће озелењавање.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: у прекинутом низу, као двојни и слободностојећи објекти.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:

Табела 8 – Мин растојање објекта од границе парцеле

Врста породичног стамбеног објекта	Минимално растојање објекта од границе парцеле (m)
слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50
слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50
двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00
објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију и регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m, онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- 1) излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- 3) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m;
- 4) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

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

- 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Надземни делови објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а атмосферске воде са кровних површина не смеју се усмеравати ка суседној парцели.

3.2.5. Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност два суседна стамбена објекта је 4,00 м.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,00 м, односно међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

За објекте у прекинутом низу, без обзира на намену објекта, и кад је испоштована планирана удаљеност, према додирној суседној парцели, дозвољава се отварање прозора само са високим парапетом, минималне висине 1,60 м, или отвори застакљени непрозирним стаклом без могућности отварања- светларници.

3.2.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност у целини А је до П+1+Пк.

Стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12,00 м.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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

- 1) кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте
- 3) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта)

3.2.7. Услови за изградњу других објекта на парцели

Уколико положај и величина парцеле омогућавају, уз главни објекат (стамбени, стамбено-пословни или пословни) могуће је градити други објекат, који може бити пословни објекат (само онај који не угрожава становање), летња кухиња, гаража и остава већа од 20 м². Поред другог објекта на парцели се могу градити и помоћни објекти (оставе мање од 20 м², ограде, бунари и септичка јама као прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже).

Оставе за огрев, гаража и летња кухиња могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

У зони намењеној породичном становању где постоје просторни и технички услови, могу се градити базени, вењаци, перголе итд., према осунчаним просторима, баштама (те површине уколико нису застакљене не улазе у састав дозвољене површине објекта).

Спратност свих осталих објекта је приземна.

3.2.8. Обезбеђивање паркинг простора

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објекта свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објекта свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,00 м² корисног простора, односно у складу са нормативима према намени објекта.

Површине гаража породичних стамбених објекта које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

3.2.9. Услови заштите суседних објеката

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

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

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

3.2.10. Правила обликовања карактеристичних целина и објеката

Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровне конструкције, материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, степена разуђености габарита објекта и сл., препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз поштовање основних услова датих Планом.

Приликом пројектовања стамбено-пословних објеката архитектонским обликовањем и материјализацијом визуелно диференцирати ове две функције.

Фасаде пословног дела решити адекватно намени уз примену савремених материјала, тј. застакљене површине у виду портала или зид-завеса (примена пластифициране или елоксираних алуминијумске браварије или комбиновано елоксирана алуминијумска браварија/дрво).

Фасаде стамбеног дела могу бити малтерисане и обојене, обрађене у фасадној опеци или комбиновано (препоручује се). Не дозвољава се постављање клима уређаја на уличним фасадама.

Обликовање крова је слободно, с тим што се нагиби кровних равни не смеју усмеравати ка суседу, првенствено у категорији косих кровова са одговарајућим кровним покривачем (препоручује се цреп уз евентуално комбиновање са другим материјалом нпр. бакарним лимом или сл.) у зависности од примењених материјала на фасади и детаља (примена савремених материјала као одраз нашег времена).

Објекте градити од чврстих стандардних материјала који не сме штетно да утиче на здравље људи и који обезбеђује звучну, термо и хидроизолацију. Применити савремене, квалитетне и атестиране материјале. Уграђени материјали морају одговарати техничким стандардима, прописима и нормативима за ову врсту радова.

На изградњу стамбено-пословних и пословних објеката примењиваће се правила грађења која се односе на изградњу стамбених објеката, уколико за поједине врсте објеката планом није другачије одређено.

3.3. Правила уређења и грађења у целини Б

У оквиру радне зоне (целина Б) која је намењена прехранбеној индустрији, формиране су подцелине према величини расположивог простора и могућностима грађења. Подцелина Б1 је намењена првенствено изградњи индустријских погона, а у подцелини Б2 могу да се нађу и производни погони малих и средњих предузећа.

У радним комплексима објекти инфраструктуре (ТС, МРС, бунари и сл.) могу да се граде у складу са прописима за дату врсту објекта, уз поштовање услова заштите и прописаних одстојања од осталих објеката, као и услова надлежног дистрибутера.

Постојећи објекти становања у подцелини Б2 имају могућност техничког одржавања до привођења простора планираној намени.

Подцелина Б3 представља радни комплекс „НИС Нафтагаса“ (гараже, радионице механизације и Сабирна станица).

Према условима добијеним од Покрајинског секретаријата за заштиту животне средине и одрживи развој, за сваки појединачни објекат мора се тражити мишљење надлежног органа о потреби израде процене утицаја.

У склопу радних комплекса могу се формирати спортско-рекреативни садржаји који ће бити одвојени од производних погона заштитним зеленилом.

3.3.1. Правила уређења и грађења у подцелини Б1

3.3.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити

Подцелина Б1 представља део радне зоне намењен изградњи радних комплекса и објеката прехранбене индустрије (већи део ове подцелине заузима комплекс АД Банини). У подцелини Б1 дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат, као и помоћних објеката и објеката пратећих садржаја према технолошким потребама прехранбене производње, уз задовољавање прописаних услова заштите. Уколико се за технолошке потребе користи вода из бунара може се градити објекат или постројење за прераду воде. Уколико је потребно, због технолошког процеса, на истој грађевинској парцели може се градити више објеката.

3.3.1.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Површином намењеном подцелини Б1 обухваћене су катастарске парцеле различитих површина и облика, које су углавном неизграђене. Поред општинских критеријума наведених у тачки 3.1.2. при формирању грађевинске парцеле морају се задовољити следећи критеријуми:

- Величину парцела формирати у складу са захтевима будућих корисника тј. према технолошком процесу, с тим да је мин површина парцеле 1000 m², а мин ширина новоформираних парцела је 25.00 m. Препорука је да се формирају парцеле веће од минималних прописаних тј. парцела мора имати довољну величину за све потребне садржаје који су условљени конкретним радним процесом, као и пратеће садржаје у складу са условима датим овим Планом.

3.3.1.3. Највећи дозвољени степен заузетости и степен изграђености грађевинске парцеле

Највећи степен заузетости на грађевинским парцелама намењеним прехрамбеној индустрији износи до 70%. Овим степеном су обухваћени сви објекти на парцели и све поплочане површине (интерне саобраћајнице, пешачке стазе, заштитни тротоари, паркинг, потребан манипулативни простор, противпожарни пут и сл.), јер се мора испоштовати мин проценат озелењености од 30%.

Највећи степен изграђености на грађевинским парцелама намењеним прехрамбеној индустрији (објекти са платоима и саобраћајницама) је 2,1.

3.3.1.4. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Планом регулације дате су грађевинске линије објеката, односно површина планираних за изградњу у односу на регулационе линије, односно планирану регулацију.

У подцелини Б1 објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Објекти високоградње се постављају на грађевинску линију која је повучена од регулационе линије за мин 10 m, да би у појасу према регулацији могле да се формирају зелене површине, јер се у уличним профилима, због положаја инфраструктурних траса, не може увек остварити одговарајуће озелењавање.

Минимално растојање објекта од границе парцеле износи 4 m.

Најмања међусобна удаљеност објеката на две суседне парцеле износи најмање половину висине вишег објекта.

На грађевинским парцелама подцелине Б1 уз парцелу канала, минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 25 m за објекте високоградње. Дуж десне обале канала обезбеђена је инспекциона стаза минималне ширине 15 m. Овај простор мора остати слободан јер ће се преко њега вршити одржавање канала.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m, онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- 1) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- 2) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m;
- 3) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

3.3.1.5. Међусобна удаљеност објеката

Објекти у радним зонама у оквиру парцеле могу да се граде у низу или као слободностојећи.

Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4m.

3.3.1.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност складишних и производних објеката је до П+1, а могуће је и више уколико то технолошки процес производње захтева, док пословни део или пословни објекти могу бити спратности до П+2 односно П+2+Пот. Уколико пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса, као што је то комплекс АД Банини, дозвољава се и већа спратност пословних објеката, до П+4.

Све врсте објеката могу имати подрумске или сутеренске просторије, уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Кота пода приземља за управно-административни објекат (или део објекта), може бити, у односу на коту обрађеног тротоара, максимум +1.20 m.

Кота пода приземља за производни део или магацински простор може бити, у односу на коту обрађеног тротоара, максимум +0.20 m.

Висина надзетка поткровне етаже не може бити већа од 1.80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома назидка са међуспратном конструкцијом.

Корисна висина пословног простора мора бити у складу са нормативима за одређену врсту радних и пословних просторија.

3.3.1.7. Услови заштите суседних објеката

Висина оградe којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,2 m. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оградe, с тим да зидани део

ограде не може бити виши од 0,9 m. Бочни и задњи део парцеле може да се ограђује транспарентном оградом, комбинацијом зидане и транспарентне ограде и зиданом оградом до висине мах 2,2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, с тим да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији не могу се отворати ван регулационе линије.

Уколико се ограђује парцела на којој се налази бушотина мора се обезбедити несметан приступ бушотини.

Изградњом објеката уз припадајућу границу парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а атмосферске воде се не смеју усмеравати ка суседној грађевинској парцели.

Одводњавање атмосферских вода како са кровних површина, тако и са саобраћајних односно поплочаних површина, мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

3.3.1.8. Обезбеђивање простора за паркирање возила

У радној зони паркирање планирати искључиво унутар комплекса корисника парцела, у гаражама или на отвореним паркинзима. Директно укључење са паркинга на локални пут није дозвољено. Паркинге планирати са засебним саобраћајним прикључком на локални пут. Паркинге оивичити одговарајућим ивичњацима, уз обавезно решавање одвођења атмосферских вода са паркинга и коловоза и оплеменити засадима високог растиња.

Манипулативни простор унутар комплекса решити површински или у оквиру објекта са прописаном висином слободног профила у односу на меродавно возило.

Приликом пројектовања број потребних паркинг места одредити према нормативима у односу на врсту објекта, а величину паркинг места према врсти возила и то: за путничко возило мин 2,5 m x 5,0 m и за теретно возило мин 3,0 m x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила.

3.3.1.9. Правила обликовања карактеристичних целина и објеката

С обзиром да су објекти по својој намени производни препорука је да исти имају једноставнију форму, што није обавезујуће уколико се задовоље параметри дати овим планом. Обликовање објеката ускладити са наменом објекта и технолошким захтевима процеса производње.

Објекте градити од чврстог материјала, конструктивно и обликовно их прилагодити функцији и конкретној локацији.

Препоручује се 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 кровни покривач у складу са нагибом крова.

Фасаде објекта могу бити малтерисане и бојене по избору пројектанта, од фасадне опеке или других савремених материјала који су тренутно у употреби.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању визуелно јединствене естетске целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

3.3.2. Правила уређења и грађења у подцелини Б2

3.3.2.1. Врста и намена објеката који се могу градити

Подцелина Б2 представља део радне зоне намењен изградњи радних комплекса и објеката прехранбене индустрије, као и производних погона (животних намирница) малих и средњих предузећа. У подцелини Б2 дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат, као и помоћних објеката и објеката пратећих садржаја према технолошким потребама прехранбене производње. Уколико је потребно, због технолошког процеса, на истој грађевинској парцели може се градити више објеката. Постојећи објекти становања у подцелини Б2 не могу се дограђивати и надграђивати већ само имају могућност техничког одржавања до привођења простора планираној намени.

3.3.2.2. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Планом регулације дате су грађевинске линије објеката, односно површина планираних за изградњу у односу на регулационе линије, односно планирану регулацију.

У подцелини Б2 објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је повучена од регулационе линије за мин 10 m уз продужетак Улице дистричке и уз Улицу Нова, док се према Улици Николе Тесле грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Минимално растојање објекта од границе парцеле износи 4 m.

Најмања међусобна удаљеност објеката на две суседне парцеле износи најмање половину висине вишег објекта.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију и регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,20 m, онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- 1) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- 2) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m;
- 3) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Остали урбанистички параметри (највећи дозвољени степен заузетости и степен изграђености, међусобна удаљеност објеката, највећа дозвољена спратност и висина објеката, ограђивање парцеле, обезбеђивање простора за паркирање возила, обликовање карактеристичних целина и објеката) важе као за подцелину Б1.

3.3.3. Правила уређења и грађења у подцелини Б3

3.3.3.1. Врста и намена објеката који се могу градити

Подцелина Б3 представља радни комплекс НИС-Нафтагаса и у њему се налазе радионица механизације, гараже и сабирна станица. Намена овог комплекса се не уклапа у планирану намену, али се прихвата као затечено стање док не дође до измештања или укидања овог комплекса. Не планира се проширење овог комплекса, нити се даје могућност доградње постојећих објеката ни изградње нових. Постојећи објекти имају могућност техничког одржавања.

Уколико дође до измештања, важе правила грађења за подцелину Б1.

3.3.3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Ради формирања грађевинске парцеле комплекса потребно је извршити препарцелацију кат. парцела на којима су изграђени објекти Нафтагаса.

3.3.3.3. Ограђивање парцеле

За ограђивање радног комплекса Нафтагаса важе исти услови ограђивања као за подцелину Б1, с тим да се део ограде који се налази на јавној површини мора уклонити.

3.4. Правила грађења у целини В

Целина В обухвата површине намењене заштитном зеленилу, које се могу користити као баште, воћњаци. Дозвољена је изградња пластеника и стакленика (за производњу поврћа, воћа, цвећа), бунара и сл. Дозвољени степен заузетости који се односи на изградњу објеката (стакленика, пластеника) је до 50%. Потребне за водом у циљу одржавања зеленила могу се решити локално преко бунара на парцели корисника и преко посебне водоводне мреже. За бушење бунара важе услови дати у тачки 2.4.2.1. Водоснабдевање – Услови за бушење бунара.

Удаљеност објекта од граница парцеле износи минимално 1,50 m, а од парцеле канала износи минимално 15,0 m.

Удаљеност од суседних објеката не може бити мања од половине висине вишег објекта.

3.5. Услови за обнову и реконструкцију постојећих стамбених објеката

Дозвољава се реконструкција (обнова) стамбених објеката у целини А у оквиру постојећег габарита и спратности, уз могућност претварања таванског у стамбени простор.

Могућа је промена намене постојећег стамбеног у пословни простор, с тим да делатност која ће се обављати не угрожава становање.

Дозвољена је доградња стамбених објеката уз поштовање урбанистичких параметара датих овим планом.

Дозвољена је изградња пратећих објеката (оставе, летња кухиња, гараже и сл.) чији габарити улазе у проценат заузетости на парцели (највећи дозвољени је 50%).

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

3.6. Посебна правила грађења за легализацију објеката

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се на легализацију бесправно изграђених стамбених, пословних, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су изграђени до 13. маја 2003. године и пријављени надлежном органу Општинске управе у законски прописаном року.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу која се односе на:

- план парцелације,
- процент изграђености парцеле,
- планирану спратност објеката и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Дозволиће се парцелација-препарцелација са одступањем до 10% од планиране.

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 20%, у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

Одступање од спратности објеката прихватиће се за једну етажу у односу на планирану.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима када се по намени и архитектури могу уклопити у околни простор.

Посебна правила се не могу примењивати на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за јавно грађевинско земљиште.

Неукњижени објекти у подцелама Б2 и Б3 могу се легализовати као затечено стање уколико су задовољени услови противпожарне заштите и ако нису изграђени у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за јавно грађевинско земљиште.

3.7. Посебна ограничења за уређење и изградњу простора

Посебна ограничења у простору обухваћеном Планом представљају нафтне бушотине и нафтоводи и гасоводи и заштитни коридори око ових објеката. Приликом изградње планираних објеката у радној зони морају бити испоштовани услови Нис Нафтагас-а тако да у појасу 40 m од бушотине (сигурносна зона потребна за ремонт бушотине) није дозвољена изградња, као ни у појасу од 30 m од сигурносносног одушка (мртва бакља). Интерне саобраћајнице у радној зони морају бити удаљене мин 15 m од осе бушотине.

До бушотина је планиран приступни пут у ширини од 3 m као и плато око бушотине 20x10 m. Приликом изградње планиране инфраструктуре поштовати растојање од нафтовода од 3 m код паралелног вођења и 30 cm код укрштања. Место укрштања мора бити прописно означено. Остале инсталације морају бити испод нафтовода. Код укрштања саобраћајних површина са нафтоводима потребно је обезбедити одговарајућу заштиту истих у складу са условима власника инсталације. Приликом садње високог растиња око нафтовода мора се оставити слободан простор у ширини од 10 m односно у појасу ширине од 5 m на једну и другу страну, рачунајући од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени достижу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Заштитни коридори нафтних објеката у којима није дозвољена градња нити садња високог растиња дати су у графичком прилогу бр.04. - Намена површина са поделом на типичне целине и подцелине.

Удаљеност јавних саобраћајница и индустријских путева од осе бушотине мора износити најмање 15 m.

3.8. Услови за држање домаћих животиња

Забрањено је држање домаћих животиња у целини Б, изузев пса-чуvara.

На парцелама породичног становања у целини А, у помоћним објектима могу се држати кућни љубимци и домаће животиње-до 20 ком. живине и до 60 товних пилића, уз услов да је парцела већа од 600 m² и да је ширина парцеле мин. 15,00 m. Објекти у којима се држе домаће животиње морају бити удаљени од стамбених и пословних објеката (како на истој парцели тако и од оних на суседној парцели) мин. 15,00 m, а од границе парцеле морају бити удаљени мин. 1,00 m.

Објекти за држање животиња морају бити у складу са прописаним ветеринарско-санитарним условима, као и са важећом оштинском одлуком која регулише услове за држање и заштиту домаћих животиња, кућних љубимаца и егзотичних животиња.

4. ПРИМЕНА ПЛАНА

Смернице за спровођење Плана детаљне регулације

Планом је дефинисана подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште са елементима за спровођење.

Планом је дефинисана намена објеката, спратност објеката, положај објекта на парцели, дозвољени степен заузетости и степен изграђености те се може одредити габарит објекта и осталих потребних садржаји на парцели, односно степен интервенције на постојећим објектима. Степен заузетости и изграђености може бити мањи од дозвољеног уколико је то захтев инвеститора, али никако већи.

За сваку интервенцију – реконструкцију и доградњу објеката морају се поштовати параметри из Плана.

Доношењем овог Плана омогућава се издавање извода из Плана који садржи Правила уређења и Правила грађења.

Спровођење плана у зависности од фактичког стања на терену тј. на парцели, извршиће се:

1. Опремањем предметног простора комуналном инфраструктуром
2. Потребним радовима изван обухвата Плана ради довођења комуналне инфраструктуре у подручје обухваћено Планом.
3. Изградњом нових објеката у складу са одредбама из Плана.
4. Легализацијом постојећих објеката у складу са одредбама из Плана
5. Реконструкцијом постојећих објеката у складу са одредбама из Плана.

Спровођење Плана може бити фазно према заинтересованости потенцијалних инвеститора и расположивим средствима.

На основу чл.56. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.47/03 и 34/06), надлежна општинска управа издаје извод из плана детаљне регулације, који садржи податке о урбанистичким условима за уређење простора који су утврђени урбанистичким планом.

Услови за формирање грађевинске парцеле су дефинисани Планом, те се за потребе формирања грађевинске парцеле израђује Урбанистички пројекат за потребе парцелације, односно препарцелације.

Грађевинске парцеле које су идентичне са катастарским парцелама могу се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог плана.