

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ХАТЕРЕМ” у Кањижи

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. Увод

На основу чл. 27 и 46 Закона о планирању и изградњи (Сл. Гл. РС број 72/2009), чл.20 Закона о локалној самоуправи, чл.9 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл. Гл. РС 135/04) и чл. 16 и 47 Статута општине Кањижа (Сл. лист општине Кањижа бр.8//08 и 8/09) Скупштина општине Кањижа донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације "Хатерем" блока 12 у Кањижи дана 27.04.2010 године бр. 350-49/2010-I (Сл.лист СО Кањижа бр.3/2010 од 27.04.2010). Сагласно мишљењу Одељења за инспекцијско-надзорне послове бр. 501-20/2010-IV од 23.02.2010 год. за израду плана није потребна израда извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину (чл. 8 Одлуке о изради Плана детаљне регулације "Хатерем" блока 12 у Кањижи, Сл.лист СО Кањижа бр.3/2010).

Изради плана детаљне регулације "Хатерем" у блоку 12 у Кањижи приступа се у циљу одређивања услова за уређење, организацију, коришћење и заштиту простора, изградњу објеката и коришћење грађевинског земљишта.

План детаљне регулације "Хатерем" у Кањижи се ради према одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. Гл. РС број 72/2009 чл. 27, измене и допуне закона Сл. Гл. РС број 24/2011).

План детаљне регулације се израђује у складу са смерницама Генералног плана Кањиже (Сл.лист Општине Кањижа бр. 8/2003). Поступајући према сугестији Комисије за планове у односу на Концепт плана у плану детаљне регулације "Хатерем" (у даљем тексту ПДР "Хатерем") извршена је мања корекција у смислу омогућења лакше попречне пешачке и бициклистичке комуникације кроз обухваћено подручје.

Усвајањем ПДР "Хатерем" остварује се могућност за уређење простора и за планирану изградњу кроз израду урбанистичких пројеката и издавање локацијских дозвола.

2. Извод из текстуалног дела усвојеног концепта плана

Закључци из концепта плана:

При уређењу простора ПДР "Хатерем" од знатног утицаја је најближа околина подручја - близина атрактивних садржаја као: административно-културни центар Кањиже, приобална шума реке Тиса, Бања Кањижа и спортски центар. У развојној стратегији општине међу осталог наведен је област туризма, област здравства и спорта. Кањижа располаже са добрим пропозицијама на пољу здравствено-рекреативног туризма (Бања Кањижа, испитани хидрогеотермални потенцијали) на пољу развоја области здравствене заштите у специјализованим инситуцијама и у организовању регионалних спортских манифестација. Постојећи бањски комплекс и спортско-рекреативни садржаји налажу даље развијање здравствено-рекреативног туризма у њиховој близини. Уређењем

простора тзв. "Хатерем" ће се обезбедити довољан смештајни капацитет лечилишно-рекреационом туризму, а планирано комунално опремање треба да омогућује максимални комфорт, естетско обликоване објекте у зеленом окружењу.

У суседству обухваћеног подручја се налази градски пречистач отпадних вода и фреквентна саобраћајница на Новокнежевачком путу (државни пут 2. реда Р-111) који имају непожељан утицај на планиране садржаје. Уређењем простора потребно је предузети мере заштите у виду формирања зеленог појаса.

Подручје плана генералне регулације "Хатерем" у постојећем стању се користи претежно као пољопривредна површина. На делу подручја изграђен је вод термалне воде, јавни водовод и нисконапонска електрична мрежа. Уређење простора у великој мери детерминишу постојећа парцелација са пољским путевима и са неколико изграђених објеката (воћарске кућице, викендице, стамбени објекти).

Терен лежи знатно ниже од централног дела насеља, где је ниво подземних вода веома висок. Одвод сувишних вода се врши постојећим каналима К-Х-3 на Новокнежевачком путу и каналом К-Х-О на Циганском путу, чији су крајњи реципијент река Тиса.

На подручју ПДР "Хатерем" планирају се садржаји одређени Генералним планом Кањиже (Сл.лист Општине Кањижа бр. 8/2003): простор за проширење бањског комплекса, стамбена зона, становање са апартманима за издавање и појас зеленила. У регулационом плану при одређивању изграђености и других карактеристика урбанистичког уређења нарочито ће се узимати у обзир геотехнички услови, постојећа парцелација, изграђеност подручја. Намена простора сугеришу да средину треба максимално оријентисати ка стварању „зелене оазе”, са квалитетном изградњом, са минимализацијом изграђености са посебним освртом на одводњавање терена.

Сабирне улице – у складу са смерницама ГП Кањиже – повезују обухваћено подручје са широм околином и саобраћајницама вишег реда. На месту постојећих земљаних путева формирају се улице одговарајућег профила.

На подручју плана детаљне регулације делимично је изграђен водовод и електрична нисконапонска мрежа, који снабдевају постојећих неколико стамбених и помоћних објеката. Они ће послужити за снабдевање будућих потрошача уз реконструкцију и допуну и уз изградњу недостајућих објеката/капацитета – према планском решењу и условима надлежних органа.

Капацитети инфраструктурних објеката се одређују према претпостављеној потрошњи уз могућност фазне реализације. У крајњој фази реализације се рачуна на око 2100 становника/гостију.

Постојећи водовод на Новокнежевачком путу од цеви ПЕ ХД 0160 мм је погодан за проширење мреже за снабдевање будућих потрошача. Уз то потребно је повећати капацитет питке воде на централном изворишту бушењем новог бунара.

Фекалну канализацију је потребно изградити већ у првој фази. Колекторе прикључити на централни уређај за пречишћавање отпадних вода који се налази у непосредној близини предметног подручја.

Постојећи мелиорациони канали К-Х-О и К-Х-3 се задржавају. При пројектовању атмосферске канализације неопходно је хидрауличким прорачуном проверити пропусну моћ канала. Уз канал потребно је оставити слободан појас ширине 10-12 м за пролазак механизације ради одржавања канала. Систем атмосферске канализације се мора допунити и проширити обзиром на велику угроженост подручја од атмосферских и подземних вода.

Потребно је изградити електричну мрежу која ће покрити читаво подручје, и изградити минимум једну дистрибутивну трафостаницу са прикључним 20 кВ кабловским водом.

Планирати изградњу телефонске мреже, интернет мреже и мреже кабловске телевизије.

Могуће је изградити гасовод са прстенастим напајањем и прикључењем на насељску мрежу од ПЕ 0 160 мм, 0 90 мм и 0 63 мм. У уличном коридору се резервише простор за изградњу дистрибутивне гасоводне мреже ниског (око 1.5 бари) притиска.

На Новокнежевачком путу пролази бушотински вод од хидротермалне бушотине, који је изведен од предизолованих пластичних цеви.

Стручна комисија је прихватила концепт плана са сугестијом, да се прогусту пешачки и бициклистички саобраћај ради скарћења везе према бањско-рекреативним и централним садржајима насеља.

3. Графички прилог из усвојеног концепта ПДР "Хатерем" у Кањижи

Лист бр. 3 концепта плана - Подела на урбанистичке целине и зоне 1:2500

Лист бр. 4 концепта плана - Регулација и мрежа јавне комуналне инфраструктуре 1:2500

II ПЛАНСКИ ДЕО**Граница плана и обухват грађевинског подручја**

Планом детаљне регулације се уређује простор површине 38,83 ха, у блоку 12, који се налази у целости у грађевинском рејону Кањиже.

Почетна тачка границе обухвата - грађевинског подручја регулационог плана - налази се на Новокнежевачком путу на тремеђи парцеле топ. бр. 7660/1, 7661/1 и 2782/1 к.о. Кањижа. Граница у правцу југоистока прати јужну међу пута, парцеле топ.бр. 7660/1. Од тачке 7 скреће према југозападу на источној међи пута парцеле топ. бр. 7697 и 7576 и сече парцелу топ. бр. 10334. У тачки бр. 12. скреће према северозападу по југозападној међи Циганског пута тј. по међи парцеле топ. бр. 10334. У тачки бр. 13. скреће у смеру североистока, прати југоисточну међу парцеле топ.бр. 2880/2 (Нушићева улица), југозападну односно југоисточну међу индивидуалних парцела топ. бр. 2913/1, 2913/2, 2911 и улице Боре Станковића топ. бр. 2880/1, северну међу индивидуалних парцела топ. бр. 2861 и 2862. Од тачке бр. 19 скреће ка североистоку северозападном међом парцеле топ. бр. 2860 к.о. Кањижа, у тачки 20-21 прелази на другу страну пута и по северозападној међи канала топ. бр. 4961/2 и парцеле топ. бр. 7661/1 спаја се са почетном тачком.

Аналитичко геодетски елементи тачака границе обухвата плана:

Бр.	X	Y
1	428047.769	102229.7577
2	428124.5023	102088.9365
3	428213.5709	101949.4196
4	428224.587	101930.6501
5	428322.05	101839.74
6	428324.57	101838.37
7	428445.8647	101738.7465
8	428413.64	101698.55
9	428404.23	101688.15
10	428295.7464	101569.9807
11	428223.5558	101491.3448
12	428105.8241	101363.1389
13	427502.1926	101855.2473
14	427653.33	102023.31
15	427669.82	102008.21
16	427693.16	102035.39
17	427756.34	101984.19
18	427868.52	102116.64
19	427910.52	102082.18
20	428003.4	102178.64
21	428007.38	102176.13

Граница обухвата плана је приказана на графичким прилозима.

А) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**1. Концепција уређења**

ПДР "Хатерем" садржи смернице за привођење земљишта - које се користи сада претежно за пољопривредну производњу - у грађевинско земљиште са стамбеним и туристичко-рекреативним садржајима. Карактер насеља, близина градског центра, положај уз државни пут ИИ реда Кањижа-Нови Кнежевац и планирана намена подручја намеће да се изграде квалитетни и привлачни објекти ниске спратности у зеленом окружењу, са максималним комуналним комфором.

Приоритетни захтев за привођење земљишта погодном за изградњу је стварање јавног грађевинског земљишта, комунално опремање тог земљишта, а првенствено одводњавање терена.

Непосредна околина подручја (бањски комплекс, државни пут, стамбена зона, насељски пречистач) и својина земљишта је наметнула глобални распоред зона и целина:

- у суседству постојеће Бање Кањижа резервисан је простор за њено проширење,
- уз регионални пут је планиран зелени појас ради смањења аерозагађења и ради повећања привлачности подручја

за туристе и потенцијалне кориснике,

- претежни део подручја је планирано за становање са апартманима за издавање - што допуњује понуду бањско-рекреативног туризма. Ради постизања удобног и привлачног амбијента планира се ниска изградњеност подручја са квалитетном изградњом, максимални комунални комфорт, богато зелено окружење, добра пешачко-бициклическа и саобраћајна веза до централних, спортско-рекреативних и других садржаја (ПДР је допуњен у односу на концепт плана планираном пешачком улицом у средини блокова)
- планира се заокруживање постојеће зоне за становање,
- непожељни утицаји на околину се спречавају формирањем зеленог појаса: то су претежно зелене површине уз фреквентну саобраћајницу и уз насељски пречистач,
- уређење простора је планиран са минималним просторним захватима: улице се формирају на месту постојећих путева, постојеће зграде претежно се задржавају и могу се реконструисати у складу са планским решењем,
- цело подручје се планира опремити комуналијама и зеленилом који је примерен новој функцији,
- лакшу реализацију уређења ће омогућити фазна изведба по функционалним целинама (изградња мреже инфраструктуре по улицама, постепена изградња по парцелама и сл.) У другој фази реализације - када ће изградња на овим просторима постепено попримити карактер стамбене и туристичко-рекреативне зоне - могуће је обogaћење јавних површина (трг, парк, пешачка улица).

Формирање улица је полазни елемент уређења подручја "Хатерем". Улични профили су планирани према њиховој функцији који се уклапају у градску мрежу саобраћаја (сабирне улице и приступне улице). Колски саобраћај подручја се усмерава на бочне саобраћајнице на Новокнежевачком путу и на Циганском путу, док се пешачки и бициклически саобраћај усмерава ка спортском центру и централним садржајима насеља путем пешачке улице у средини обухваћеног подручја. На ширину уличних профила поред значаја саме саобраћајнице (према смерницама Генералног плана Кањиже) утицали су и просторне потребе комуналног уређења и просторне потребе градског зеленила.

Комуналним опремањем уличних и других јавних површина доводи се подручје у стање, које је погодно за изградњу: одводњава се терен, омогућује се несметана комуникација и прилаз парцелама, изградњом комуналних објеката и мреже инсталација омогућује се снабдевање потрошача питком водом, електричном и другом енергијом, телекомуникационом мрежом и сл.

Привођење намени осталог земљишта се постиже постепеном, појединачном изградњом објеката у складу са наменом површине према правилима грађења из овог ПДР. Интервенције на појединим парцелама су сведене на минимум обостраним проширењем пољских путева. Постојећи објекти у воћњацима не ремете планирано уређење, с тим да изврстан број (који прелази планирану грађевинску линију) мораће се прилагодити планском решењу приликом њиховог реконструисања. За веће комплексе чији садржај се не може унапред дефинисати, предвиђа се даља разрада урбанистичким пројектом.

Конфигурација терена, висок ниво подземних вода и повремене обилне падавине намећу одводњавање терена и изградњу канализационог система већ у првој фази реализације. Као главни реципијенти атмосферских вода служе постојећи мелиорациони канали на североисточном и на југо-западном крају подручја, на које се надовезује планирани систем одводњавања.

2. Подела простора на карактеристичне целине и зоне

Целокупно подручје Плана детаљне регулације "Хатерем" износи 38.83 ха, и представља целину на источном крају Кањиже, која је везана за туристичко-рекреативну функцију насеља. Подручје се планира поделити на четири зоне: бањски комплекс, стамбена зона (постојећа и планирана), становање са апартманима за издавање и зелене површине.

Поједине зоне дели односно повезује јавно грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште је намењен за одвијање колског, бициклическог и пешачког саобраћаја, за мирујући саобраћај, за изградњу насељске комуналне инфраструктуре и за формирање градског зеленила. Површине и објекти јавне намене су: уличне површине, парк, каналско земљиште и земљиште намењен комуналним објектима (трафостаница). За формирање улица је предвиђено експроприсање појаса уз постојеће путеве. Укупна површина јавног грађевинског земљишта износи 7.34 ха.

Целине и зоне су намењени изградњи са сличном функцијом и урбанистичким показатељима.

2.1 Бањски комплекс – простор површине око 2.00 ха у суседству постојеће "Бање Кањижа" - намењен је проширењу бањско-рекреативних садржаја. Простор представља целину са постојећим објектима бање који се налази изван обухвата овог плана (хотелски капацитет, угоститељско-услужни садржаји, специјализовани рехабилитациони центар, спортска дворана). У планираном бањском комплексу у оквиру овог ПДР даје се могућност за проширење бањских садржаја, садржаја везаних за здравствено-лечилишни туризам, спорт и рекреацију - као допуна садржаја постојеће бање: могућа је изградња новог хотела са око 300 лежаја за повећање смештајног капацитета бање, проширење паркинга, формирање отворених спортских терена или др.

Планирани простор задовољава просторне потребе наведене у програму развоја Туристичког Савеза и "Бања Кањижа".

2.2. Стамбена зона простира се на површини 2.96 ха. Планом је обухваћен део постојеће стамбене зоне ради неопходне интервенције на регулационој линији улице. Нова стамбена зона је планирана у наставку постојећег становања, ради заокружења те зоне. Новоградња ће имати сличне карактеристике као постојеће индивидуално становање.

2.3. Становање са апартманима за издавање – Ова намена је новост у насељу, планира се на површини од 21.28 ха, чини највећи део простора овог планског документа. Она се надовезује на здравствено-туристичко-рекреативне садржаје Кањиже и на саму бању ради повећања смештајних капацитета и ради допуне њених услуга. Ова зона се ствара на претежно неизграђеном простору који се већ сада налази у богатом зеленом окружењу. У овој зони поред становања ствара се могућност за изградњу комерцијално-услужних садржаја: апартмана за издавање, пратећих садржаја бањско-рекреативног туризма, могућност за изградњу објеката у служби становника који се ангажују на пољу здравствено-туристичких услуга. Релативно мала планирана заузетост земљишта ће омогућити угодно становање смештај и боравак, могућност релаксације или активне рекреације у прикладном зеленом окружењу.

2.4. Зелене површине

На подручју ПДР "Хатерем" предвиђен је широки појас зеленила на северном и јужном потезу, јавно зеленило у уличним коридорима, мањи парк поред бањског комплекса и зеленило у оквиру грађевинских парцела. Највећи део зелених површина заузимају два појаса зеленила (око 5.25 ха), које ће самом пространошћу и претежно високим зеленилом штитити изграђено подручје од утицаја ветра и од аерозагађења, које ће побољшавати микроклиму подручја. Зелени појас поред канала на Новокнежевачком путу смањује штетне утицаје фреквентног саобраћаја на државном путу II реда. Зелени појас на јужном делу ПДР је простор у суседству уређаја за пречишћавање отпадних вода насеља који представља тампон зону за смањење непожељног аерозагађења. Појасеве зеленила ће чинити претежно високе саднице комбиновано са жбуњастом вегетацијом. Предвиђају се претежно врсте са богатом крошњом, које подносе високи ниво подземних вода.

Јавно зеленило се формира на улицама и у планираном парку. Уређење ових површина треба да пружа естетски доживљај са претежно декоративним зеленилом, мобилијаром, евентуално обогаћен водоскоком, скулптурама, дечјим игралиштем и сл. Планом се даје могућност за отварање пешачке улице-шеталишта и мањег трга у средишту обухваћеног подручја. Пешачком улицом усмерава се комуникација пешака и бициклиста према централним садржајима, а њено зеленило обогаћује простор у формираним блоковима. Улично зеленило чине дрвореди, украсно жбуње, травњак и неколико цветних алеја на наглашеним локацијама.

На подручју ПДР ће се наћи зеленило ограниченог коришћења: зеленило на грађевинским парцелама, зеленило бањског комплекса, зеленило уз апартмане, стамбене и друге објекте. Зеленило на уличном фронту парцела и око зграда предвиђа се са травњаком и украсним врстама садница, а унутрашњи део парцеле се озелењава према њиховој функцији (украсни врт, простор за одмор, игралиште, повртњак, воћњак или др).

Биланс планираних површина

Претежна намена површина	Површина (ха, а, м ²)			%
Улични коридори	6	02	96	15.53
Пешачка улица		50	79	1.31
Парк		39	00	1.00
Каналско земљиште		37	58	0.97
Електроенергетски објекат		03	75	0.10
Укупно јавно грађевинско земљиште	7	34	08	18.90
Бањски комплекс	1	99	46	5.14
Становање са апартманима	21	28	33	54.81
Планирано становање	2	18	75	5.63
Постојеће становање		77	58	2.00
Зелени појас	5	25	06	13.52
Укупно остало грађевинско земљиште	31	49	19	81.10

Укупно обухваћено планом	38	83	26	100
--------------------------	----	----	----	-----

3. План регулације и нивелације

3.1. План регулације

Планом се задржава постојеће јавно грађевинско земљиште (путеви, путно и каналско земљиште) којем се додају површине до нових регулационих линија. Планира се експроприсати појас уз постојеће путеве ширине 4-6 м према графичком прилогу бр. 3. Површина за експропријацију износи 3,124 ха.

Јавно грађевинско земљиште чине целе парцеле топ. бр.: 2860, 2820, 2807 (путеви), 4961/2 (канал), 7661/1, 7710, 7704, 7699, 7697 (путеви), 7711(канал), 7576, 7534, 10334 (путеви).

За формирање уличних профила потребно је прибавити у посед (у државно власништво) део парцела топ. бр. 2862, 2863, 2865, 2867, 2869, 2871, 2873, 2875, 2877, 2878, 2879, 2914, 2915, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2926, 2928, 2929, 2859, 2858, 2857, 2854, 2853, 2850, 2849, 2848, 2847, 2846, 2845, 2843, 2842, 2840/1, 2838, 2836, 2835, 2834/3, 2834/2, 2834/1, 2828, 2827, 2826, 2825, 2824, 2823, 2822, 2821, 2830, 2831, 2832, 2837, 2838, 2840/2, 2841, 2844, 2852, 2855, 2856, 2819, 2818, 2816/1, 2816/2, 2815/1, 2814, 2813, 2812, 2811, 2809, 2808, 2806/1, 2806/2, 2805, 2804, 2803, 2799, 2797, 2796, 2794, 2793/3, 2793/2, 2793/1, 2792, 2791, 2790, 2789/1, 2787/3, 2787/4, 2786, 2785, 2784, 7709, 7705, 2788/1, 2788/2, 2787/1, 2787/2, 2789/2, 2789/3, 2789/4, 2789/6, 2795, 2798, 2800, 2801, 2802, 2803, 2810, 2815/2, 2815/3, 2817, 7489, 7490, 7492, 7493, 7494, 7495, 7497, 7498, 7499, 7500/2, 7502, 7503, 7504, 7505, 7507, 7508, 7509/2, 7510, 7511, 7513, 7514, 7515, 7516, 7517, 7518, 7521/1, 7521/2, 7522, 7526, 7527, 7530, 7531, 7533/6, 7533/5, 7533/4, 7533/1, 7703, 7700, 7533/2, 7532, 7529, 7528, 7525/2, 7525/1, 7524, 7523, 7520, 7519, 7509/1, 7506, 7501, 7500/1, 7496, 7491, 7575, 7574, 7572, 7571, 7570, 7569/2, 7569/1, 7568/2, 7568/1, 7567, 7566, 7565, 7564, 7561, 7560, 7557, 7556, 7555, 7554, 7553/2, 7551, 7550, 7549, 7546, 7544, 7543, 7542, 7540, 7539, 7538, 7537, 7535/3, 7535/1, 7698, 7535/2, 7536, 7541, 7547, 7548, 7552, 7553/1, 7559, 7562, 7563, 7573 к.о. Кањижа.

За формирање пешачке улице кроз блокове потребно је прибавити у посед парцеле топ. бр. 2834/3, 2833/3, 2832, 2796, делове парцеле 2517 и 2516, парцелу 7555 и део парцеле 7553/1 к.о. Кањижа.

Планом су дати аналитички елементи за образовање регулационих линија улица и површине јавне намене. Регулационе линије су одређене постојећим међним тачкама и новим међним тачкама које су дате својим координатама у Гаус-Кригеровом координатном систему, као и геодетско-аналитичким елементима.

Списак координата новоодређених међних тачака

бр. мејне тачке	X	Y
1	428016.7747	102162.2365
2	427921.4115	102070.4765
3	427869.7562	102042.9564
4	427881.3444	102031.9232
5	427826.5193	101995.1657
6	427835.7482	101981.5248
7	427817.6594	101985.3727
8	427829.0181	101974.0859
9	427637.7452	101762.668
10	427625.3205	101772.7765
11	427746.4137	101674.4495
12	427757.2814	101665.5982
13	427939.2392	101885.4044
14	427951.1672	101877.7131
15	427956.9341	101884.0221
16	427946.3457	101893.1791
17	428090.109	102050.459
18	428097.7747	102038.1045
19	428100.5474	102041.1379
20	428122.1954	102064.8213
21	428200.469	101940.6395
22	428208.5181	101928.7071
23	428180.3254	101918.6676
24	428176.7511	101914.769
25	428187.8982	101906.2158
26	428184.6352	101902.6566
27	428066.0444	101794.0144
28	428076.5935	101784.809

29	428056.3933	101790.8665
30	428074.3355	101774.982
31	428068.932	101769.0845
32	428058.091	101757.2524
33	428036.2328	101768.8759
34	428032.7935	101757.7456
35	428045.3676	101750.749
36	427866.5387	101576.4015
37	427877.3918	101567.5277
38	427988.016	101476.8966
39	427998.8986	101468.053
40	428178.6604	101665.1262
41	428175.5007	101682.4365
42	428184.9358	101672.0059
43	428180.8904	101688.3452
44	428280.4339	101797.4749
45	428291.2974	101788.6104
46	428285.6022	101803.1409
47	428296.1831	101793.9666
48	428306.6393	101826.2039
49	428317.4105	101817.2382
50	428426.0189	101729.9739
51	428406.1151	101704.8587
52	428399.5969	101697.9232
53	428293.8882	101582.7217
54	428287.5899	101575.8608
55	428107.5588	101379.7515
56	427821.3423	101613.2994
57	427830.8371	101624.9119
58	427811.4708	101640.7224
59	427801.9764	101629.1096

По пројекту геодетског обележавања Републички Геодетски Завод спроводи препарцелацију и доноси решење о формирању катастарских парцела јавног грађевинског земљишта.

3.2 . Грађевинска линија

На највећем делу простора грађевинске линије су увучене од уличне регулационе линије 3.00-5.00 м, зависно од оријентације парцеле. Уз мелиорациони канал грађевинска линија је повучена према водопривредним условима, узимајући у обзир ширину и облик постојећих парцела. Положај грађевинске линије је приказан на графичком прилогу бр. 3.

Дворишне грађевинске парцеле су дате описно у правилима грађења. Положај објекта може одредити и урбанистички пројекат или пропис за одређену врсту објекта, принцип осунчаности, захтев противпожарне безбедности и сл.

3.3 . План нивелације

Терен је приближно раван са благим падом према југу. Нивелета терена се креће у границама + 79.50 до +77.50 мм. План нивелације је урађен на основу геодетског снимања и катастарско-топографског плана у размери 1:1000 и 1:2500. Нивелационо решење је дефинисано преломним тачкама нивелете осовина саобраћајница и ширинама коридора, који су приказани на графичком прилогу бр. 3.

Нивелационим планом је пројектована основна нивелација (коте нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и падови нивелете) којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

Тротоаре, саобраћајнице и терен у сваком уличном профилу потребно је формирати у паду (миним. попречни пад 2%) према атмосферском каналу, риголама или корубама - ради ефикасног одводњавања површина.

4. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Парцеле јавног грађевинског земљишта формирају се према овом планском документу. Парцеле на осталом земљишту се могу задржати, парцелисати, препарцелисати или исправити границе парцела према законским прописима и условима из овог плана. По правилу грађевинска парцела треба да има прилаз са улице-пута, треба

да је правилног облика и треба да задовољи просторне потребе за нормално коришћење планираних објеката.

У Бањском комплексу парцеле се формирају према урбанистичко- техничком документу. Парцеле овог комплекса треба да имају површину и облик који омогућују изградњу објеката у складу са смерницама из овог плана, правилима грађења и техничким прописима.

У зони становања примењују се услови из плана генералне регулације Кањижа (Генерални план Кањиже) који су дати у том плану за породично становање градског типа.

У зони становања са апартманима за издавање утврђују се правила за формирање грађевинске парцеле у овом планском документу. Начелно могу се користити постојеће парцеле уколико по намени, димензији, облику и површини одговарају условима изградње. За веће и сложеније комплексе израђује се пројекат (пре)парцелације и урбанистички пројекат архитектонске разраде.

У зони зеленог појаса задржавају се постојеће парцеле, који се могу делити или утапати према захтеву власника и правилима датих у овом ПДР.

Грађевинска парцела комуналних објеката (планирана трафостаница и др.) се формира према стварним просторним потребама планираног објекта.

5. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

5.1. Површине јавне намене (локације, садржаји, парцеле)

Површине јавне намене су јавне површине (улични коридори, пешачка улица, парк, каналско земљиште и земљиште комуналних објеката) чије је коришћење односно изградња од општег интереса. На планираним јавним површинама је предвиђена изградња комуналне инфраструктуре, подизање јавног зеленила, постављање урбаног мобилијара или др. објеката за јавну употребу.

Парцеле јавног грађевинског земљишта делимично постоје, а делом се формирају на основу овог плана.

Улични коридори су формиран претежно на месту постојећих пољских путева и улица. Коридор сабирне улице се планира ширине миним. 16 м. Сабирна улица служи за повезивање подручја "Хатерем" са саобраћајницама вишег реда, са централним и другим садржајима насеља. Приступне улице су ширине 14 м који омогућују приступ индивидуалним парцелама и комплексима. Пешачка улица ће скратити пешачку везу до других садржаја у насељу, налази се у средини блокова ширине миним. 8.00 м.

Улично зеленило се планира у свим уличним профилима на слободном простору између коловоза и тротоара. Предвиђено је формирање дрвореда најмање на једној страни улице. За сваку улицу се може изабрати (претежно) једна врста дрвореда која ће дати карактер предметној улици.

Парковски уређене површине су планиране на пешачкој улици и на парцели топ. бр. 7661/1 који се налази поред бањског комплекса. На овим просторима планира се подизање декоративног зеленила и мобилијара за одмор и разоноду грађана, деце и гостију. Претежну површину (70%) ће заузети зеленило компонован у пејзажном стилу, а пожељно је обogaћење ових простора постављањем фонтане, терена за игру и др.

Зелени појас остаје претежно неизграђена површина са високим зеленилом (шума, парк, воћњак). Земљиште може бити у свим облицима својине, уз услов да се на њему подиже адекватна култура.

Каналско земљиште се задржава на постојећим парцелама. Ради несметаног одржавања канала одређена је заштитна зона са обе стране канала, где је забрањена изградња објеката.

Површине других јавних функција (спортски центар, централне функције, комунални и др. садржаји) налазе се изван обухвата овог ПДР.

5.2. Објекти јавне намене (локације, садржаји, парцеле)

Од објеката јавне намене на подручју ПДР "Хатерем" предвиђени су инфраструктурни објекти и урбано-комунални објекти (опрема): савремени коловози, паркиралиште, тротоар, трафостаница, канделабри, улични мобилијар, атмосферски канали, комунална инфраструктура. У оквиру парка, трга и пешачке улице могу се наћи мањи објекти за јавну употребу као музички павиљон, дечје игралиште, фонтана, скулптура и сл.

Објекти и опрема јавне намене треба да су естетског изгледа, израђени од квалитетног материјала у складу са околином у којој се налазе.

Објекти јавних служби, централних, спортских и других садржаја од општег интереса налазе се изван обухвата овог ПДР.

5.3. Саобраћајна инфраструктура

Мрежу планираних улица је детерминисала постојећа мрежа пољских путева и улица. На обухваћеном подручју ће егзистирати следећи хијерархијски нивои насељских саобраћајница:

- сабирна насељска саобраћајница
- приступна насељска саобраћајница.

Главни ток колског саобраћаја ће се одвијати на сабирним саобраћајницама. Сабирне саобраћајнице повезују подручје ПДР са насељем и широм регијом. То су Новокнежевачки пут, прва попречна улица, задња попречна

улица и Цигански пут. Коловоз у сабирним улицама се планира за средњи саобраћај. Ширина коловоза 5.50- 6.00 м омогућује двосмерни друмски саобраћај. Пуни улични профил у задњој попречној улици ће се реализовати након изградње заобилазне саобраћајнице око насеља Кањижа на простору изван обухвата овог ПДР. Паркинзи у сабирним улицама могу се планирати у уличном коридору испред садржаја који су од општег интереса. У уличном коридору су имплементирани капацитети за одвијање пешачког и бициклистичког саобраћаја.

Саобраћај у приступним улицама (улице бр. 2, 3 и 4) омогућује доступност до свих садржаја и домаћинства. Служи за једносмерни или двосмерни саобраћај са коловозом ширине 3.00 - 4.00 м, који се димензионира за лаки саобраћај. На приступним улицама само је изузетно дозвољена изградња паркинга за пристајање путничког возила. Тротоар је планиран у свим приступним улицама ширине 1.00 - 1.50 м.

Пешачка улица повезује све улице подручја у средини блокова. Планирана ширина улице је 8.00-10.5 м (једнака је ширини парцеле за експропријацију). Планира се опремити пешачком и бициклистичком стазом, зеленилом и мобилијаром. Минимална ширина стаза је 1.20 м.

Све саобраћајне површине (тротоаре, стазе, коловоз) изградити од савременог материјала са падом у подужном и попречном смеру са адекватном подлогом која обезбеђује одговарајуће дренаже и носивост конструкције.

5.4. Мрежа друге инфраструктуре

Постојећа водоводна, каналска и електрична мрежа се планира реконструисати и допунити према планском решењу. Планира се комплетно нова мрежа фекалне канализације, телекомуникационе мреже а по потреби гасоводне и топловодне мреже. На графичком прилогу су дати карактеристични профили улица са оријентационим распоредом инфраструктуре. Измене су могуће због теренских услова или побољшања техничког решења.

Капацитет инфраструктурних објеката се одређује према претпостављеној потрошњи корисника. У зони становања и становања са апартманима за издавање (укупно 23.46 ха) уз изграђеност 25 % у крајњој фази изградње може се рачунати на око 60 000 м² бруто изграђене површине. Рачунајући просечно 100 м²/стан-апартман и 3 особа/стан-апартман укупан смештајни капацитет подручја се процењује на око 1800 становника/гостију. Додајући евентуално хотелско проширење бањског комплекса укупан број становника/гостију може достићи 2100.

Водоводна мрежа: организовано водоснабевање насеља се врши са постојећег изворишта са бунарима из другог водоносног слоја. У наредном периоду због политике реалних цена воде и планске рационализације потрошње рачуна се на смањивање специфичне потрошње воде. Ипак да би се снабдевали нови објекти на подручју Хатерем-а, потребно је повећати капацитет централног изворишта бушењем још једног бунара капацитета који ће се одредити у зависности од конкретних потреба корисника. Водоводна мрежа и хидрантска мрежа се планира развести по свим улицама у прстенастом систему. Задржава се главни вод за снабдевање подручја - водоводна цев ПЕ ХД Ø 160 мм који се налази на Новокнежевачком путу. Ради смањења специфичне потрошње воде потребно је минимализирати губитке висококвалитетне воде на водоводној мрежи и применити што бољи систем мерења како би се што пре открила места настанка губитка воде.

Рационалном коришћењу воде ће допринети и могућност коришћења воде из пливних издани за потребе појединих потрошача у условима где нису потребне хемијски и бактериолошки исправне воде (прање, заливање и сл).

Изградња фекалне канализације је од изузетне важности за ово подручје. У Кањижи прихваћен је сепаратни систем за евакуацију вода, што значи да се одвојеним системом прикупља и евакуише фекална и атмосферска вода. Новопланирана канализациона мрежа ће се положити до свих објеката и корисника дуж уличних саобраћајница. При пројектовању мреже треба имати у виду високи ниво подземних вода. Цев фекалне канализације се прикључују преко колектора на централни уређај за пречишћавање отпадних вода- који се налази у непосредној близини обухваћеног подручја.

Водоводну, хидрантску мрежу и фекалну канализацију градити у складу са овим планом и условима надлежног управљача мреже.

Систем атмосферске канализације - на предметном подручју реципијенти за атмосферску воду су отворени мелиорациони канали К-Х-О и К-Х-З. Они су у добром стању, понегде евентуално замуљени, што треба очистити. Систем одводњавања се мора допунити и проширити с обзиром на велику угроженост подручја атмосферским и подземним водама. На постојеће канале ће се надовезати планирани систем са отвореним каналима, корубама а и зацељена атмосферска канализација. Систем затворене канализације са риголама, каналетама и сливничким решеткама ће се применити на терену са савременом облогом. При пројектовању атмосферске канализације неопходно је хидрауличким прорачуном проверити пропусну моћ канала. Поред канала К-Х-О и К-Х-З се формира зона заштите - слободан појас ширине 8-12 м који ће омогућити пролаз механизације за одржавање канала.

Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратору уља и брзоталоживих примеса).

Ниво подземних вода је изузетно висок, што погоршава повремени прилив изузетне количине површинских вода. Кретање вода прве издани има пресудан значај на лошу дренажност посматраног подручја. Ову околност свакако треба узети у обзир приликом пројектовања и извођења радова.

Електрична мрежа на посматраном подручју планира се изградити, делом реконструисати и допунити. У сврху постизања квалитета напона напајања за снабдевање нових потрошача планира се изградња нових трафостаница, минимум једне дистрибутивне трафостанице са прикључним кабловским водом 20 кВ напонског нивоа. Нови електроенергетски објекти се повезују на постојећи високонапонски систем. Нисконапонска разводна мрежа и јавна расвета ће се спровести у свим улицама и на јавним површинама. Улична мрежа се планира као подземна или надземна, а мрежа у пешачкој улици, у парку и бањском комплексу треба да буде искључиво каблирана. На подручју где је електрична мрежа каблирана, јавна расвета се планира на декоративним канделабрима који су изабрани у складу са карактером објеката. Светиљке се могу поставити на стубовима електроенергетске мреже у делу насеља, где је електрична мрежа надземна. За спољашње осветљење користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од атмосферског пражњења. Електроенергетску мрежу градити у складу са овим планом и електроенергетским условима надлежне Електродистрибуције.

На пољу телекомуникације планира изградња телефонске мреже, интернет-мреже и мреже кабловске телевизије претежно путем кабловске мреже. Каблове полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где год је могуће, за трасу радио и ТВ сигнала користити трасу кабловског ТТ система. Телекомуникациону мрежу градити у складу са овим планом и условима надлежног предузећа за телекомуникације.

Дистрибутивни гасовод се планира повезати на постојећу насељску мрежу код комплекса бање на раскршћу улица В. Путника и Сабјарске улице. Планирани гасовод треба изградити са прстенастим напајањем и прикључењем на мрежу ПЕ Ø 160 мм, Ø 90 мм и Ø 63 мм. У уличном коридору је обезбеђен простор за трасу дистрибутивног гасовода ниског притиска (око 1.5 бари). Гасоводну мрежу градити у складу са овим планом и условима надлежног дистрибутера.

Постојећи бушотински вод термалне воде је укомпонован у коридор Новокнежевачког пута. Изведен је од предизолиране пластичне цеви, пролази од хидротермалне бушотине до бањског комплекса.

6. Мере енергетске ефикасности изградње

Унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије, и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

Диспозиција уличне мреже и облик парцела је детерминисана постојећим стањем. Смер улица се поклапа са смером најучесталијих ветрова (северозапад-југоисток и североисток-југозапад). Неповољни утицај хладних и јаких ветрова у зимском периоду значио би велики губитак топлотне енергије. Утицај зимских хладних ветрова се ублажава положајем планираних зелених појасева.

Због поштивања карактера насеља Кањижа предвиђена је нижа етажност објеката. Слободностојећи објекти резултирају већи проценат спољних конструкција, с тим и већи губитак топлоте односно лакше прегрејавање. Урбанистичким решењем је предвиђена могућност изградње објеката у низу и вишетажних објеката (највише 3 етаже), које омогућују ефикасније задржавање топлотне енергије у згради.

При пројектовању и изградњи објеката потребно је преферирати употребу природних материјала и материјала чија производња и рециклажа изискује најмању количину енергије (дрво, алуминиј и др).

Неопходна је заштита објеката од сунчевог зрачења лети (прегрејавање објекта), односно заштита објеката од превеликог губитка енергије зими. Ово се постиже разним мерама:

- положај грађевинске линије и међусобна удаљеност објеката утичу на могућност примања и на изложеност сунчевој енергији. Постављање објеката на северно-оријентисану страну парцеле омогућује максимално осунчање зграда и дворишта, и садњу зеленила на јужну страну парцеле;

- смишљено формирање јавног зеленила (уличних дрвореда) на сунчаној страни улице, избор врсте зеленила (зимзелено и листопадно) зависно од њихове функције;

- избор облика објекта, оријентација просторија чини важан елемент у енергетској ефикасности зграде,

- планирана ниска искоришћеност земљишта омогућује већу присутност зеленила на самим парцелама, што повољно утиче на микроклиму подручја.

- одговарајући избор изолације објекта и избор материјала (материјали велике акумулационе моћи, рефлектирајуће способности или др). При пројектовању и грађењу се примењују важећи стандарди и прописи.

Пројектним решењем објекта тежити да се постиже оптимално енергетско својство објекта - избор начина грејања, припрема топле воде, хлађење, вентилација, осветљење објекта. Пожељно је искориштавање обновљивих извора енергије - геотермалне енергије, енергије ветра, захватање сунчеве енергије.

Подземни извор термалне воде - бунар се налази у близини обухваћеног подручја "Хатерем", што користи бањски комплекс не само за здравствено-лечилишне потребе, већ у секундарној употреби у систему загревања.

7. Процена утицаја планираног уређења на животну средину

Стратешка процена утицаја планског решења на животну средину

Имајући у виду плански документ вишег реда овим планом се дефинишу услови уређења и изградње, чијим се поштовањем обезбеђује заштита животне средине и стварају се оптимални услови за становање, рад, рекреацију и друге активности у функцији планиране намене. Подручје ПДР "Хатерем" налази се унутар грађевинског рејона Кањиже која се планира опремити комуналном инфраструктуром. На обухваћеном подручју није предвиђена изградња привредних субјеката који би својим радом негативно утицали на квалитет животне средине. Изградња објеката, извођење радова и обављање других активности може се вршити према планираној намени под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта воде и ваздуха. У циљу заштите животне средине и спречавања односно ублажавања негативних последица овим планским решењем је предвиђено:

- снабдевање свих корисника водом за пиће
- сепаратно одвођење санитарне отпадне воде и сувишне атмосферске воде
- прикључивање отпадних вода на насељско постројење за пречишћавање отпадних вода
- изградња, реконструкција и редовно одржавање канализације и каналске мреже
- унапређење микроклиматских и санитарно-хигијенских услова подручја повезивањем зелених површина

у систем,

- преферирање пешачког и бициклическог саобраћаја .

Уређење подручја и изградња садржаја ће се вршити по принципу да се не деградира животна средина нити угрозује живот и здравље људи. Применити Закон о заштити животне средине (Сл.Гл.РС бр. 135/04 и 36/09 и друге законске и подзаконске акте.

Према одлуци СО Кањижа бр. 350-49/2010-И Одлука о изради ПДР "Хатерем" блока 12 у Кањижи (Сл.лист СО Кањижа бр. 3/2010 чл. 8) за овај план дет. регулације није потребна израда Извештаја о стратешкој процени утицаја плана на животну средину.

8. Услови и мере заштите

Грађевински рејон насеља може бити угрожен од пожара, поплава, олујних ветрова, града, земљотреса, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.

Подручје обухваћено овим ПДР је заштићено од поплаве постојећим одбрамбеним насипом, који се налази изван границе овог плана, северно од Новокнежевачког пута поред реке Тисе. Услед обилних падавина подручје је повремено угрожено од подземних и површинских вода. Планира се проширити систем канала и изградити неопходна атмосферска канализација. Постојећи мелиорациони канали ће имати функцију главних колектора за одвођење сувишне воде. Подручје је покривено са сливом мелиорационог канала на Новокнежевачком путу, и сливом атмосферског канала на Циганском путу.

Према угрожености подручја од ратних разарања предметно подручје припада зони у којој се врши изградња заклона у непосредној ратној опасности. При изградњи хотелских, спортских и др. капацитета масовног окупљања људи, потребно је применити важеће прописе за склониште допунске заштите и услове МУП Одељење за ванредне ситуације.

Заштита од олујних ветрова се постиже зеленим појасевима и зеленилом у оквиру сваке парцеле. Иако УПОВ није у правцу доминантних ветрова, близина тог комплекса може негативно утицати на квалитет ваздуха у смислу ширења неугодних мириса. У суседству уређаја за пречишћавање отпадних вода се планира зелени појас са незнатном изградњом. Зелени појас ће ефикасно деловати као тампон зона према зони становања и апартмана. Ту се планира подизање прикладне културе: високи засади, воћњаци или шуме са ободном жбуњастом вегетацијом.

На осталом земљишту које се привремено користи за пољопривредне сврхе (баште, воћњаци) употреба ђубрива, хербицида и хемијских средстава је ограничена, ради спречавања штетног утицаја на околину.

Подручје се планира покрити са системом за одвођење отпадних вода, мрежом водовода и хидрантском мрежом. Заштита објеката од пожара, земљотреса и других опасности се врши придржавањем законских и техничких прописа, поштивањем грађевинских линија, удаљености објеката, ширине коловоза, радиуса на скретању саобраћајница и сл. При пројектовању и изградњи објеката придржавати се Закона о заштити од пожара (Сл.Гл.РС бр. 111/09).

Прегледом Генералног плана Кањиже где су утврђене мере за заштиту споменика културе и за заштиту природних реткости - евидентирана археолошка налазишта, непокретна културна добра и природне реткости се налазе изван обухвата овог плана. Код извођења радова у случају наилажења на археолошке налазе потребно је поштовати одредбе Закона о културним добрима (Сл.Гл.РС бр. 71/94).

На подручју не предвиђа се изградња индустријских, производних и пословних објеката ни вршење делатности који може да проузрокује трајно оштећење, загађивање или деградирање животне средине.

Подручје је покривен комуналном службом за организовано сакупљање и одстрањивање комуналног отпада.

9. Посебни услови приступачности

Планско решење омогућује приступ свакој грађевинској парцели и комуналном објекту са јавне површине - саобраћајнице. Сабирне и приступне улице су планиране за пешачки, бициклически и колски саобраћај. Савремени коловози сем обичног саобраћаја служе и за интерветна возила (хитна помоћ, ватрогасна служба и др.), због чега се њихов унутрашњи радиус кривине не сме бити мањи од 7.00 м, а ширина једносмерног коловоза не сме бити мања од 3.50 м. Мирујући саобраћај се решава по принципу на индивидуалним парцелама, изузетно и на јавном грађевинском земљишту.

Унутар парцела а посебно у већим комплексима, потребно је планирати унутрашње комуникације, који морају одговарати очекиваном саобраћају и транспортним средствима, те безбедносним прописима (пожарни путеви, путеви за евакуацију) и сл.

При изградњи тротоара, стаза, пешачких прелаза, коловоза, паркиралишта, јавног осветљења, баријера, а и самих објеката потребно је задовољити посебне услове за приступ деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Правилник за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл.Гл.РС 18/97). Посебну важност добива примена ових прописа с обзиром да се жели унапредити бањско- лечилишни туризам управо на предметном простору.

Земљиште канала на Новокнежевачком путу чини сам канал са косинама, које нема потребну ширину за приступ механизације за одржавање канала (сем на Циганском путу, где је омогућен приступ са улице површине). Овим планом је одређена заштитна зона канала на Новокнежевачком путу у зеленом појасу и на индивидуалним парцелама. Заштитни појас је ширине 8+12 м с леве односно с десне стране мелиорационог канала, где је забрањена изградња објеката, подизање ограда и садња дрвећа.

Мрежа комуналне инфраструктуре и комунални објекти се планирају изградити на јавним површинама и на земљишту који је приступачан са јавне површине.

10. Локације за даљу урбанистичку разраду и јавни конкурс

Даља урбанистичко-техничка разрада се предвиђа у виду урбанистичко-архитектонске разраде локације за садржаје чија се организација и изградња не може прецизно предвидети. То је првенствено бањски комплекс а може бити већи, специфични или сложенији комплекс у зони становања са апартманима за издавање. Урбанистички пројекат требало би изградити оријентационо за комплексе величине изнад 1500 м² бруто изграђене површине или за смештајне капацитете изнад 30 особа.

Урбанистички пројекат или јавни конкурс по потреби се може изградити за део површине чије је уређење од посебне важности (парк, шеталиште, околина скулптуре, јавни паркинг или др).

Пројекат парцелације и препарцелације се израђује ради образовања парцела јавног грађевинског земљишта и ради формирања појединачних грађевинских парцела. Елементи за формирање јавног грађевинског земљишта су одређени овим планским документом, а појединачне грађевинске парцеле могу се формирати или мењати према потреби власника у складу са смерницама овог плана.

11. Спровођење плана

На основу усвојеног Плана детаљне регулације "Хатерем" формира се јавно грађевинско земљиште и врши се уређење тог земљишта. У почетној фази реализације изграђују се неопходни инфраструктурни објекти као водоводна и хидрантска мрежа, атмосферска канализација, фекална канализација, електроенергетски објекти и дистрибутивна нисконапонска електрична мрежа.

Изградња на индивидуалним парцелама се спроводи путем издавања локацијских дозвола директно на основу услова из ПДР или на основу урбанистичко-архитектонске разраде локације.

План спроводе органи локалне самоуправе и друга предузећа према законским одредбама.

Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

Уређивање обухваћеног подручја "Хатерем" започиње се формирањем адекватних површина за јавне потребе и опремањем јавних површина. Уређене јавне површине ће омогућити изградњу на обухваћеном простору према планираној намени. За уређење јавног грађевинског земљишта потребно је уложити значајна средства из јавног сектора. Ова улагања би требало покрити накнадом за уређење грађевинског земљишта, тј. средствима Инвеститора приликом реализације изградње на појединачним грађевинским парцелама.

Неопходни радови и улагања на уређењу јавног грађевинског земљишта на подручју ПДР "Хатерем" су следећи:

1. Формирање јавног грађевинског земљишта:
 - израда урбанистичког пројекта препарцелације и пројекта геодетског обележавања за уличне коридоре и површине за објекте јавне намене (трафостаница)
 - спровођење препарцелације, тј. прибављање у државно власништво укупно 31.240 м² земљишта (од тога за пешачку улицу 5178 м²). У јавно грађевинско земљиште претварају се претежно њиве или воћњаци без комунална инфраструктуре. Прибављање земљишта у посед се остварује одједном или у фазама према финансијским могућностима. Пешачка улица се може остварити накнадно, по знатнијој изграђености подручја.
2. Изградња водопривредне инфраструктуре:

прибављање у посед земљишта	31 240 м ² * 200 дин/м ² = 6 248 000 дин.
атмосферски канали и корубе	3 460 м * 8 240 дин/м = 28 510 400 дин.
водовод и хидрантска мр.	4 250 м * 6 180 дин/м = 26 265 000 дин.
фекална канализација	3 460 м * 12 360 дин/м = 42 765 600 дин.
3. Изградња електроенергетских објеката

трафостаница МБТС 2*630 кВА	1 ком.	5 000 000 дин.
електроенергетски 20 кВ кабел	1,080 км * 4 000 000 =	4 320 000 дин.
нн мрежа са јав.расветом	4,710 км * 2 600 000 =	12 246 000 дин.
4. Изградња саобраћајница

коловоз ширине 5.50 м	1850 м * 5,5 м * 5150 дин/м ² =	52 401 250 дин.
коловоз ширине 4.00 м	2 060 м * 4,0 м * 5150 дин/м ² =	42 436 000 дин.
тротоар на једној страни улице	4710 м * 1,2 м * 2 060 =	11 643 120 дин.
5. Уређење зелених површина

дрворед (саднице на 6 м)	4,71 км * 700 000 дин/км =	3 297 000 дин.
Укупно процењена улагања из јавног сектора		235 132 370 дин.

Очекивани приходи из накнаде за уређење грађевинског земљишта

У стамбеној зони на површини 21 875 м² са претпостављеном изграђеношћу $k = 0.5$ може да се рачуна на око 10 937 м² бруто изграђену развијену површину. У зони становања са апартманима за издавање на укупној површини 232 779 м² при претпостављеном изграђеношћу $k = 0.75$ може да се рачуна на око 174 584 м² бруто изграђену развијену површину. Претпостављајући да ће од тога 40 % износити стамбена изградња а 60 % комерцијална изградња (апартмани, бањско-рекреативни, туристичко-угоститељски објекти и сл.) добија се 69 834 м² стамбене изградње односно 104 750 м² комерцијалних објеката.

Очекивани приход од накнаде за уређење грађевинског земљишта са постојећим вредностима општинске Одлуке накнаде за 1. зону у Кањижи износи:

Стамбене зграде (10 937 + 69 834 = 80 771 м ²)	80 771 м ² * 550 дин/м ² =	44 424 050 дин
Комерцијални објекти	104 750 м ² * 1375 дин/м ² =	144 031 000 дин.
Укупан износ		188 455 050 динара

Из горње анализе се може закључити да је потребно повисити постојећу накнаду за уређење грађевинског земљишта да би се покрили трошкови стварања и уређења јавног грађевинског земљишта. Пошто се изградња на појединачним парцелама остварује према захтеву Инвеститора по непознатој динамици, а да би се земљиште одмах оспособио за изградњу, неопходно је изнаћи и друга средства за финансирање трошкова (средства јавног сектора по средњорочном плану, конкурси и др.)

Због непостојања почетног капитала неопходно је одредити се за етапну реализацију. Приоритетни пројекти - радови су:

- Израда пројекта геодетског обележавања за јавно грађевинско земљиште
- Препарцелација за формирање јавног грађевинског земљишта - спроводи Републички Геодетски Завод (катастар) на основу извода из овог ПДР.
- Прибављање у посед јавног грађевинског земљишта,
- Уређење јавног грађевинског земљишта: у првој фази израда главних пројеката за изградњу инфраструктуре водовода, атмосферске и фекалне канализације, за изградњу трафостанице, електричне високонапонске и дистрибутивне нисконапонске мреже. Сукцесивна реализација ових пројеката. У другој фази уређења ће следити пројектовање и изградња преостале инфраструктуре предвиђен планским документом.

Б) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правилма грађења се спроводи концепција уређења и остварује се типологија грађевинских зона. Правила су формирана посебно за јавно грађевинско земљиште и посебно за разне типове зона на осталом

грађевинском земљишту.

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНИМ ПОВРШИНАМА

Општа правила:

На јавним површинама предвиђа се изградња инфраструктурних објеката, јавног зеленила и постављање урбано-комуналне опреме. У првом реду предвиђа се изградња водоводне, каналске и канализационе мреже, трафостанице, електричне високонапонске и нисконапонске мреже, тротоара, савремене саобраћајнице, телекомуникационе и гасоводне мреже, постављање урбаног мобилијар и мањих објеката намењених за јавну употребу (музички павиљон, дејче игралиште, фонтана, скулптура) и сл.

Грађевинска линија - траса и положај комуналне инфраструктуре приказана је у плану регулације и у профилу улица. Траса по правилу треба да је паралелна са регулационом линијом улице и са међом парцеле. Водити рачуна о рационалном кориштењу простора.

Инфраструктурне објекте пројектовати и градити према условима надлежних органа - дистрибутера - управљача мреже, према смерницама из овог плана те према важећим законским и другим прописима за конкретну врсту објекта.

Објекте и опрему бирати од квалитетног материјала, естетског изгледа и солидне изведбе, које ће бити пристојан туристичко-рекреативном и бањско-лечилишном карактеру предела.

Дозвољена је фазна изградња по функционалним целинама.

Саобраћајна инфраструктура:

- У свим улицама планира се изградња савременог коловоза, тротоара или стаза. Улична површина поред коловоза може се користити за мирујући саобраћај у изузетном случају, уколико за то постоји општи интерес и постоје одговарајући просторни услови.
- Коловоз у сабирним односно приступним улицама градити од савременог материјала, профила и носивости зависно од планиране функције. Ради угрожености терена од високог водостаја подземних вода и веома малог природног пада терена, обратити пажњу на формирање подужних и попречних падова конструкције и на њихову одговарајућу дрен-подлогу.
- Сабирну саобраћајницу планирати са две саобраћајне траке одговарајуће конструкције, носивост за средње тежак или лак саобраћај. Планирана ширина коловоза 6.00 м, миним. 5.00 м, нагиб коловоза једностран.
- Приступне саобраћајнице треба да омогућују доступност до свих садржаја и домаћинстава. Пројектовати за једносмерни или двосмерни саобраћај са коловозом ширине 3.00 - 4.00 м, који се димензионира за лаки саобраћај. Нагиб коловоза једностран. Раскрснице и кривине обликовати тако, да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност саобраћаја.
- Јавни паркинг прилагодити нивелети саобраћајнице и нивелети терена. Материјал може бити идентичан коловозу, али је пожељна употреба плоча или растер-плоча са травнатом испуном.
- У уличном коридору су имплементирани капацитети за одвијање пешачког и бициклистичког саобраћаја. Тротоар и стазе планирати са тврдом облогом ширине миним. 1.20 м боље 1.50 м. Обавезна је примена техничких прописа за несметано кретање инвалидних и хендикепираних лица.

Водопривредна инфраструктура:

Планира се изградња водоводне и хидрантске мреже, затворене атмосферске канализације и отворених канала (ригола или коруба за одвођење атмосферских вода). Постојећи водовод и термални вод се задржава или реконструише према овом планском решењу.

Водоводна мрежа:

- Знатнијом реализацијом изградње на подручју "Хатерем" потребно је повећати капацитет централног изворишта бушењем још једног бунара капацитета који ће се одредити у зависности од конкретних потреба корисника.
- Водоводна и хидрантска мрежа се планира развести по свим улицама у прстенастом систему за организовано водоснабевање појединих потрошача. Водоводна и хидрантска мрежа се планира изградити од ПЕ ХД цеви одговарајућег профила, са објектима и уређајима према важећим прописима и стандардима.
- Ради смањења специфичне потрошње воде потребно је минимализирати губитке висококвалитетне воде на водоводној мрежи применити што бољи систем мерења како би се што пре открила места настанка губитка воде.
- Водовод положити у зеленом појасу, од ивице коловоза удаљено миним. 1.00 м, односно где год расположива ширина уличног профила то дозвољава. Водовод удаљити од осталих инсталација према важећим стандардима и прописима.
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1.00-1.20 м од нивелете терена.

- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви. При проласку водоводне мреже испод пута вишег ранга и канала потребно је прибавити сагласност надлежне институције.
- Водити рачуна о смањивању потрошње воде код сваког појединог потрошача, посебно питке воде из насељске мреже. Дозвољено је коришћење воде из бунара пливних издани за снабдевање појединих потрошача у условима где нису потребне хемијски и бактериолошки исправне воде (прање, заливање и сл.).
- Постојећи бушотински вод термалне воде (од хидротермалне бушотине до бањског комплекса) се може задржати или реконструисати. За вод термалне воде се употребљавају предизоловане пластичне цеви.

Изградња фекалне канализације:

- Планира се сепаратни систем за евакуацију фекалних и атмосферских вода. Фекална канализација се прикључује преко колектора на централни уређај насеља за пречишћавање отпадних вода. Атмосферска канализација се прикључује преко постојећих мелиоративних канала у систем одводњавања-наводњавања, чији је крајњи реципијент река Тиса.
- Канализациону мрежу положити приближно у средини уличног профила и обезбедити прикључке до свих објеката и корисника. Изградњу канализације усагласити са изградњом савремених саобраћајница.
- Минимална дубина укопавања водова је 1.00 м. При пројектовању и извођењу радова имати у виду високи ниво подземних вода.
- Канализациону мрежу, профиле, падове, удаљеност од осталих инсталација извести према важећим стандардима и прописима. Пречник уличне фекалне канализације не сме бити мањи од 200 мм.
- Извршити предтретман загађене отпадне воде пословних објеката до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију.
- Прикључак колектора на насељску мрежу изводити према условима надлежног предузећа.

Атмосферски канали, канализација:

- Планира се мрежа за одвођење површинске и подземне вода: отвореним каналима, корубама, риголама или зацељеном атмосферском канализацијом. Систем затворене канализације са риголама, каналетама и сливничким решеткама се обавезно примењује на терену са савременом облогом. При пројектовању атмосферске канализације неопходно је хидрауличким прорачуном проверити пропусну моћ канала-реципијента.
- Атмосферске канале и канализацију положити испод или поред уличне саобраћајнице.
- Зацељену канализацију изградити према важећим прописима и стандардима. Пречник уличне кишне канализације не сме бити мањи од 300 мм.
- При пројектовању и извођењу грађевинских и других радова имати у виду лошу дренажност терена и кретање вода прве издани. Кишну канализацију поставити изнад нивоа подземних вода уз обавезно заптивање спојева. Вршити редовно одржавање канализације и каналске мреже.
- Испуст атмосферске воде у мелиоративни канал мора се укопати миним. 1.00 м испод површине терена и најниже нивелете пута.
- Забрањено је испуштање у канал непречишћене отпадне воде изузев условно чистих атмосферских вода. Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа. Зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након адекватног третмана у складу са важећом законском регулативом (третирање на одговарајућем уређају - таложнику, сепаратору уља и брзоталоживих примеса).
- Уређење корита мелиорационог канала, изградња прелаза коловоза и др. објеката преко мелиорационих канала К-Х-О и К-Х-3 вршити према условима надлежног водопривредног предузећа. Мостови и пропуст се димензионишу на основу хидрауличног пропрачуна.
- Поред канала назначен је појас ширине 8-12 м где је забрањено грађење објеката, сађење дрвећа, и обављање радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала, и омета одржавање канала. У заштитном појасу канала може се формирати травни покривач и садити меки лишћари.

Електрична мрежа:

- Постојећа електрична мрежа покрива незнатан део подручја која се планира реконструисати и проширити према смерницама овог плана.
- За снабдевање потрошача и планираних садржаја потребно је изградити нове трафостанице у средини потрошње, минимум једне дистрибутивне трафостанице 20 кВ напонског нивоа. Трафостанице могу бити зидане, монтажано-бетонске или стубне. Нове електроенергетске објекте повезати на постојећи високонапонски систем подземним каблом. Поред трафостанице изградити орман за мерни сет утрошене електричне енергије јавног осветљења.
- Трафостаницу градити на приступачном простору миним. димензије 5х6м, удаљено од других објеката најмање 3.0 м.
- Разводна мрежа се планира спровести у свим улицама и јавним површинама. Улична мрежа може бити подземна или надземна, док високонапонска мрежа, пешачка улица, парк, бањски и туристичко-рекреативни комплекс

предвиђен подземном мрежом.

- Стубови електроенергетске мреже се постављају у уличним коридорима, минимално 0.5-1.0 м од ивице коловоза и колских прилаза. Висина проводника и удаљеност од других објеката мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова одговарајућег називног напона.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0.8 м.
- Електроенергетска подземна мрежа мора бити удаљена од темеља објеката и од ивице саобраћајнице најмање 0.5 м. При укрштању са саобраћајницом кабел се поставља у заштитну цев, угао укрштања приближно 90 степени. Растојање каблова при паралелном вођењу са другим цевима и водовима не сме бити мање од 0.50м, односно 1.0 м између телекомуникационог кабла и електроенергетског кабла напона преко 10 кВ.
- Јавна расвета треба да се изабере у складу са карактером околине и стилу објеката. Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја. Светиљке се могу поставити на стубовима надземне електроенергетске мреже а морају бити повучени од ивице саобраћајнице најмање 1.00 м. Код подземне, каблиране мреже поставити декоративне канделабре за јавну расвету.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од атмосферског пражњења.
- Реконструкцију, доградњу и изградњу нових електроенергетских објеката, изградњу и уградњу инсталације и опреме вршити у складу са потребама и програмима развоја, односно условима надлежног електродистрибутивног предузећа.

Телекомуникациона мрежа:

- Планира се изградња телефонске мреже, интернет-мреже и кабловско дистрибутивног система у свим приступним улицама. Где год је могуће, за трасу радио и ТВ сигнала користити трасу кабловског ТТ система.
- Телекомуникациона мрежа треба да је каблирана. Каблове полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Дубина полагања каблова је најмање 0.8м, односно 1.0м за оптички кабел.
- ТТ мрежу полагати поред саобраћајнице на растојању најмање 1.00 м. При укрштању са саобраћајницом каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања приближно 90 степени. При паралелном вођењу ТТ каблова са осталим инсталацијама растојање треба да износи најмање 0.50 м, изузев растојања до електроенергетског кабла напона преко 10 кВ, где растојање треба да износи најмање 1.0 м.
- Уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру уличних коридора и зелених површина.
- Телекомуникациону мрежу градити у складу са важећим законским прописима, техничким условима и условима надлежног предузећа за телекомуникације.

Дистрибутивни гасовод:

- У уличном коридору планира се изградити дистрибутивни гасовод ниског притиска (око 1.5 бари) за снабдевање потенцијалних корисника. Планирани гасовод треба изградити са прстенастим напајањем од цеви ПЕ Ø 160 мм, Ø 90 мм и Ø 63 мм прикључивањем у систем постојеће насељске мреже.
- За гасоводну мрежу резервисан је простор у уличном коридору у зеленом појасу између тротоара и банке коловоза. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода и других инсталација планирано растојање није мање од 0.50 м.
- Дубина полагања гасовода је минимално 0.8 м, односно миним 1.0 м испод канала за одвод атмосферске воде. Гасовод се мора положити у заштитну цев на местима пролаза тешких возила. Ископ у близини гасовода вршити ручно, уз максималан опрез и мере предострожности.
- Гасоводну мрежу градити у складу са законским и техничким прописима и условима надлежног дистрибутера.

Зелене површине:

- Зелене површине у јавној употреби су предвиђене у облику парковског и уличног зеленила.
- Озелењавање је потребно ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, вршити према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Минимална удаљеност дрвећа од водовода, канализације, телекомуникационог кабла и гасовода је 1.50 м, од електроенергетског кабла 2.00 м.
- При избору врста зеленила имати у виду састав земљишта и високи ниво подземних вода. Претежно садити лишћаре. Зимзелене врсте преферирати на локацијама где се жели постићи заштита од погледа, саобраћајних токова, аерозагађења, неугодних зимских ветрова и сл. Неопходно је стварати повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања.
- Улично зеленило се планира у свим уличним профилима на слободном простору између коловоза и тротоара. Терен припремити у одговарајућем паду према атмосферском каналу-канализацији од хумусног слоја дебљине 30 - 60 цм. Предвиђено је формирање дрвореда најмање на једној страни улице. За сваку улицу се може изабрати претежно једна врста дрвореда која ће дати индивидуалност улице. Ради безбедности саобраћаја дрвеће и шибље

садити миним. 2.00 м од ивице коловоза. Растојање стабала бирати зависно од облика крошње 4.5-7.0 м.

- На парковски уређеним површинама претежну површину (70%) треба да заузме зеленило компонован у вртно-пејзажном или мешовитом стилу. Употребити претежно декоративне врсте разне висине и особености. Поред зеленила планира се изградња стаза за пешаке и бициклисте, опрема, мобилијар и други мањи објекти за украс, одмор и разоноду грађана и гостију.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА

2.1. Бањски комплекс

Бањски комплекс је намењен здравствено-лечилишним и туристичко-рекреативним потребама. Део који је обухваћен ПДР "Хатерем" треба да је функционално везан на постојећи бањски комплекс. За бањски комплекс предвиђена је даља урбанистичка разрада. Начелна правила за уређење и грађење овог простора су:

- Врста и намена објеката: главни, помоћни и други пратећи садржаји бањско-лечилишног и здравствено-реhabилитационог комплекса (специјализоване амбуланте, велнес, СПА, фитнес салони, смештајни капацитети, спортски терени, паркиралишта, угоститељско-забавни објекти и др. Укупна површина комплекса је 19 946 м².

- Услови за формирање грађевинске парцеле: комплекс може бити на једној или више грађевинских парцела. Грађевинска парцела треба да има правилни облик и површину која омогућује изградњу планираних садржаја према правилима струке и техничким прописима.

- Положај објеката: могу се градити у слободном распореду унутар грађевинске линије парцеле. Објекти могу бити слободностојећи или у низу према урбанистичко-архитектонском решењу.

- Дозвољени индекси заузетости према урбанистичком пројекту, али не више од 70 % под објектима, платоима и стазама, индекс изграђености не више од 2,4.

- Спратност главног објекта: приземље са до највише три спрата (П+3). Подрумска етажа је дозвољена уз предузимање посебних мера заштите од подземних вода. Висина објеката се одређује висиским kotaма у односу на нивелету тротоара.

- Удаљеност објеката: према правилима осветљења, безбедносим, санитарним и др. условима.

- Изградња других објеката на грађ. парцели је дозвољен у складу са наменом површине у оквиру дозвољене заузетости земљишта.

- Ограђивање није предвиђено, изузев објеката специфичног карактера.

- Кровни покривач одабирати у зависности од нагиба кровне конструкције у складу са архитектонско-обликовним елементима постојеће бање.

- Симбиозом архитектонских и хортикултурних форми, уз употребу урбане опреме треба створити јединствен и пријатан амбијент бањског комплекса, који ће имати сопствени идентитет.

- Предвидети савремено поплочене платоа, тргова и стаза, опрему и урбани мобилијар адекватно амбијенту.

- Зелене површине треба да заузимају најмање 30 % површине комплекса. Користити претежно декоративне и аутохтоне групе лишћара са травнатим површинама и цветним алејама.

- Обезбедити одговарајући колски и пешачки приступ са јавне уличне површине. Минимална ширина за приступ ватрогасних кола је 6,00 м са минималним унутрашњим радиусом кривине 7.00 м. Унутрашње саобраћајнице и паркирање возила је потребно предвидети на властитој парцели. Предвидети могућност паркирања за хендикепирани и за бицикле. Применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл.Гл.РС бр. 18/97). Једносмерне унутрашње саобраћајнице пројектовати ширине најмање 3.50 м код којих обезбедити окретање возила или кружни ток саобраћаја.

- Одводњавање терена решити у оквиру грађевинске парцеле. Атмосферске воде се не смеју усмерити према суседној парцели.

- Прикључке на комуналну инфраструктуру и инсталационе водове планирати према условима надлежних органа/дистрибутера.

- Сви инсталациони водови морају бити подземни.

- За спољну расвету предвидети канделабре.

- Тип канделабера, мобилијар, облогу стаза и др. бирати тако да чине угодан амбијент и јединствен стил у оквиру бањског комплекса.

2.2. Зона становања са апартманима за издавање

- Врста и намена објеката: претежно породична изградња стамбених зграда и апартмана за издавање. Дозвољена је изградња помоћних и других објеката који су везани уз лечилишно-рекреациони туризам: трговинско-услужни, угоститељски објекти (продавнице намирница, кулинарски специјалитети, сувенири, занатски производи), спортски терени и др. садржаји који су везани за основну намену и немају штетан утицај на околину. Није дозвољена изградња робно-тржних центара, veleпродајних објеката, сервисно-услужних објеката

за возила, стаја за животиње, производних и др. објеката који буком, интензивним саобраћајем или на други начин могу деградирати околину.

- Услови за формирање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат минимална димензија парцеле је 700 м², за елемент двојног објекта миним. 500 м², за елемент објекта у низу миним. 300 м². Ширина парцеле за слободностојећи објекат миним. 14.00 м, за двојни објекат миним. 9.5 м, за објекат у низу миним. 6.00 м. За веће и сложеније комплексе потребна је урбанистичко-архитектонска разрада. Парцела треба да је правилног облика и да има приступ на јавну површину ширине миним. 3.00 м.
- Положај објеката: Грађевинска линија зависно од уличне оријентације повучена је од регулационе линије улице 3.00 односно 5.00 м, а од регулационе линије канала 8.00 м - према графичком прилогу регулационог плана. Регулациона линија се поклапа са међом парцеле према јавном грађевинском земљишту. Постојећи објекти који се налазе на регулационој линији улице или на мањој удаљености од планиране, могу се задржати до њихове реконструкције у случају да не ометају изградњу комуналне инфраструктуре. Помоћни и други објекти се по правилу постављају у унутрашњости парцеле.
- Објекти се по правилу постављају ближе севернооријентисаној међи. На саму међу се могу поставити објекти чији елементи не прелазе међу и немају отвор на зиду према суседу. Правила за одстојање објеката од бочне границе парцеле су следећа: Слободностојећи објекат треба повући од севернооријентисане међе миним. 1.00 м; Објекте повући од претежно јужно оријентисане међе миним. 3.00 м; Главни објекти у прекинутом низу и двојни објекти са пуним калканским зидом се могу поставити на 0.0 м од међе.
- Дозвољени индекси заузетости и изграђености: бруто површина под објектима не сме да прелази 25 % површине парцеле, а бруто површина под објектом, платоима и стазама не сме да прелази 50 % парцеле. Степен изграђености може износити највише 1.00.
- Спратност објеката: дозвољена спратност главног објекта: приземље до П+1+Пк до П+2. Висина објекта се одређује висинским kotaма, која сме бити изнад коте тротоара максимум 12.00 м, а помоћног 7.20 м. Подземне етаже се могу изградити у изузетном случају уз предузимање посебних мера заштите од подземних и површинских вода.
- Под стамбене етаже треба да је издигнут изнад околног терена најмање 0.60 м.
- Удаљеност објеката: међусобна удаљеност објеката је миним. половина висине вишљег објекта, што не може бити мање од 4,0 м код приземних зграда (изузетно 3.00 м без наспрамних прозора), односно најмање 5,0 м код спратних зграда. Прозори осветљења се могу поставити у зиду према ближем суседу уколико је зграда помакнута од суседне међе 1.00 м - 3.00 м. Прозори осветљења могу бити отклопни и мат-застакљени прозори са парпетом миним. 1.80 м или фиксни непровидни светларници. Удаљеност елемената двојних објеката и објеката у низу износи 0.00 м. Најмања међусобна удаљеност помоћних објеката је 1.50 м.
- Елементи зграде (истаци, венци, олуци) ни у ком случају не смеју прелазити међу према суседу. Применити коси кров у паду 20-40° према врсти покроба. Препоручује се примена локалног материјала (црепа). Изузетно архитектонски акценти (торњеви) могу имати стрмији пад.
- Услови за изградњу других објеката на грађ. парцели: на грађевинској парцели поред главног објекта могу изградити пословни, помоћни и други објекти који су примерени намени простора, с тим да индекс заузетости и изграђености не прелази дозвољену границу, да се задовољава условима удаљености објеката и другим условима заштите. На парцелама се не смеју подизати објекти који на било који начин штетно утичу на околину, загађују ваздух, воде и тло.
- Приступ парцели и паркирање возила: Свакој парцели треба омогућити колски и пешачки прилаз. Ширина колског прилаза треба да износи најмање 3,00 м.
- Унутрашњу саобраћајницу димензионисати према врсти возила који се користе. Унутрашња саобраћајница не сме бити ужа од 2.50 м, с тим да треба омогућити окретање возила.
- Паркиралиште, гаражу или надстрешницу изградити на властитој парцели према очекиваном броју возила. По потреби предвидети паркиралишно место за хендикепиране и за бицикле. По правилу једно паркиралишно место односно гаражу предвидети на сваки стан-апартман, односно на сваких 70 м² изграђене површине. На уличној површини изузетно је дозвољена изградња паркиралишта испред објеката од јавног интереса.
- Пешачке стазе изградити од уличног тротоара до улаза у објекат према партерном решењу. Одвојити стамбени део од пословног дела, као и сервисне путеве од прилаза гостију. Применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл.Гл.РС бр. 18/97).
- Парцелу оградити транспарентном оградом или живом оградом висине 1.40 до 1.80 м. Ограда може имати пуну соклу до највише 0.90 м висине. Унутрашња ограда не сме бити вишља од спољне ограде. Елементи ограде не смеју прелазити међу.
- Симбиозом архитектонских и хортикултурних форми уз употребу урбане опреме треба створити пријатан амбијент, који има сопствени идентитет. По архитектонском обликовању, избору материјала, бојадисању и другим елементима нови објекти морају чинити функционалну и естетску целину. Габарит и обликовање већих објеката треба да се прилагоди карактеру индивидуалне изградње.

- Зелене површине треба да заузимају најмање 50 % површине парцеле. Максимално искористити слободне површине за подизање украсног зеленила.
- Објекте снабдети неопходним инсталацијама према важећим прописима за дотичну врсту објекта. Прикључке на комуналну инфраструктуру (водовод, канализација, атмосферска канализација, гасовод, електрична инсталација, телекомуникациона инсталација) изградити према условима и сагласности надлежних дистрибутера. Прикључни водови треба да су подземни, снабдевени одговарајућим мерним уређајима.
- Инсталационе водове положити међусобно паралелно и паралелно са међом парцеле у зеленом појасу или испод тротоара.
- Код реконструкције постојећих објеката примењују се горе наведена правила.

2.3. Стамбена зона (постојеће и планирано)

- Врста и намена објеката: претежно објекти становања градског типа.
- Услови за формирање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат минимална димензија парцеле 300 м², за елемент двојног објекта миним. 250 м², за елемент објекта у низу миним. 200 м². Ширина парцеле за слободностојећи објекат миним. 12.00 м, за двојни објекат миним. 9.0 м, за објекат у низу миним. 6.00 м. Парцела треба да је правилног облика и да има приступ на јавну површину ширине миним. 3.00 м. Постојеће парцеле мање површине од прописане могу се користити за изградњу према правилима грађења.
- Положај објеката: Грађевинска линија је повучена од регулационе линије улице 3.00 односно 5.00 м, а од регулационе линије канала 8.00 м - према графичком прилогу плана. Регулациона линија се поклапа са међом парцеле према јавном грађевинском земљишту. Грађевинска линија у зони постојећег становања се поклапа са регулационом линијом. Постојећи објекти који се налазе на регулационој линији улице или на мањој удаљености од планиране, могу се задржати до њихове реконструкције у случају да не ометају изградњу комуналне инфраструктуре. Помоћни и други објекти се постављају у унутрашњости парцеле. Објекти се по правилу постављају ближе севернооријентисаној међи. На саму међу се могу поставити објекти чији елементи не прелазе међу и немају отвор на зиду према суседу. Правила за одстојање објеката од бочне границе парцеле су следећа: Слободностојећи објекат треба повући од севернооријентисане међе миним. 0.60 м; Објекте повући од претежно јужно оријентисане међе миним. 3.00 м; Главни објекти у прекинутом низу и двојни објекти са пуним калканским зидом се могу поставити на 0.0 м од међе.
- Дозвољени индекси заузетости и изграђености: бруто површина под објектима не сме да прелази 40 % површине парцеле а бруто површина под објектом, платоима и стазама не сме да прелази 60 % парцеле. Степен изграђености може износити највише 1.00.
- Спратност објеката: дозвољена спратност главног објекта: приземље до највише П+1+Пк. Висина објеката се одређује висинским kotaма, која сме бити виша од нивелете тротоара максимум 12.00 м, за помоћни објекат максимум 4.80 м. Подземне етаже се могу изградити у изузетном случају уз предузимање посебних мера заштите суседних објеката и заштите од подземних и површинских вода. Под стамбене етаже треба да је издигнут изнад околног терена најмање 0.60 м.
- Удаљеност објеката: међусобна удаљеност приземних зграда је миним. 4,0 м (изузетно 3.00 м без наспрамних прозора), односно 5.00 м код спратних зграда. Прозори осветљења се могу поставити у зиду према ближем суседу уколико је зграда помакнута од суседне међе 0.60 м- 3.00 м. Прозори осветљења могу бити откlopни и мат-застакљени прозори са парпетом миним. 1.80 м или фиксни непровидни светларници. Удаљеност елемената двојних објеката и објеката у низу износи 0.00 м. Најмања међусобна удаљеност споредних објеката је 1.50 м.
- Елементи зграде (истаци, венци, олуци) ни у ком случају не смеју прелазити међу према суседу. Применити коси кров у паду 20-40° према врсти покроба. Препоручује се примена локалног материјала (црепа). Изузетно архитектонски акценти (торњеви) могу имати стрмији пад.
- Услови за изградњу других објеката на грађ. парцели: на грађевинској парцели поред објеката главног и помоћног објекта породичног домаћинства могу се изградити други објекти у домену занатско-услужних и пословних делатности, уз услов да: индекс заузетости и изграђености не прелази дозвољену границу, да се задовољи условима удаљености објеката и другим условима заштите. На парцелама се не смеју подизати стаје за животиње и други објекти, који загађују околину, ваздух, воде и тло.
- Приступ парцели и паркирање возила: Свакој парцели треба омогућити колски и пешачки прилаз. Ширина колског прилаза треба да износи најмање 2,50 м.
- Паркиралиште, гаражу или настрешницу изградити на властитој парцели. По правилу обезбедити једно паркиралишно место или једну гаражу за сваки стан.
- Пешачке стазе изградити од уличног тротоара до улаза у објекат односно према партерном уређењу парцеле. С обзиром на околину у којој се налази ова стамбена зона препоручена је примена Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл.Гл.РС бр. 18/97).

- Парцелу оградити транспарентном, пуном или живом оградом висине 1.40 до 1.80 м. Унутрашња ограда не сме бити вишља од спољне ограде. Пуна сокла ограде се израђује до највише 0.90 м висине. Елементи ограде не смеју прелазити међу.
- Симбиозом архитектонских и хортикултурних форми треба створити пријатну и складну целину. По архитектонском обликовању, избору материјала, бојадисању и другим елементима нови објекти морају чинити функционалну и естетску целину са постојећим стамбеним ткивом.
- Зелене површине треба да заузимају најмање 40% површине парцеле. Максимално искористити слободне површине за подизање украсног зеленила.
- Објекте снабдети неопходним инсталацијама према важећим прописима за дотичну врсту објекта. Прикључке на комуналну инфраструктуру (водовод, канализација, атмосферска канализација, гасовод, електрична инсталација, телекомуникациона инсталација) израдити према условима и сагласности надлежних дистрибутера. Прикључни водови треба да су подземни, снабдевени одговарајућим мерним уређајима.
- Инсталационе водове положити међусобно паралелно и паралелно са међом парцеле у зеленом појасу или испод тротоара.

2.4. Зона зеленог појаса

- Намена и врста објеката: претежно високо зеленило са могућношћу изградње помоћних, радних (услужно-занатских, пословних) или других објеката. Зеленило има функцију смањења неповољних услова микросредине - ублажавање аерозагађења (прашина, бука, неугодни мириси, утицај ветрова).
- У зони предвиђено је комбиновано подизање високог и жбунастог зеленила у виду парк-шуме, шуме, ботаничке баште, расадника, воћњака, пољопривредне културе са високом раслињом. Врста садног материјала може бити комбинација групе лишћара, четинара и шибља. Бирати врсте које имају густу крошњу на разним нивоима, које подносе висок ниво подземних вода и екстремне услове континенталне климе. Избегавати инвазивне врсте зеленила.
- Усред зеленог појаса дозвољено је подизање помоћног објекта у функцији одржавања зеленила (бунар, систем за загревање, шахта за водомер, алатница, чуварска кућа, остава, настрешница и сл.), услужне, пословне или др. зграде где не постоји потреба за дужи боравак људи. Забрањена је изградња стајских, складишних, производних сервисних и сл. објеката, који имају штетан утицај на околину.
- Зграда може бити слободностојећа или двојна (са другим елементом на суседној парцели).
- Услови за формирање грађевинске парцеле: постојеће парцеле се могу задржати, делити или утопити према захтеву инвеститора. Ширина нове парцеле не сме бити ужа од 14.00 м, а површина нове парцеле не сме бити мања од 700 м². Парцела треба да је правилног облика и да има приступ на јавну површину ширине миним. 3.00 м.
- Регулациона линија се налази на међи парцеле која се граничи са јавним грађевинским земљиштем.
- Положај објеката: Објекат поставити у унутрашњости парцеле. Зграда, настрешница и др. објекат може да се приближи уличној регулационој линији максимум до 3.00, 5.00, 8.00 или 12.00 м, према положају грађевинске линије (графички прилог плана регулације). Објекат се по правилу поставља уз севернооријентисану суседну међу на миним. 1.00 м удаљен од ње. На саму међу се могу поставити елементи двојног објекта. Први ред саднице - дрвореда у зеленом појасу треба да се повуче од регулационе линије и од суседне међе зависно од ширине крошње, а који не сме износити мање од 3.00 м.
- Дозвољена заузетост земљишта: бруто површина под објектима до 2 % површине парцеле, објекти заједно са платоима и стазама могу заузети највише 5% површине парцеле. Зелене површине треба да заузимају најмање 95% површине парцеле.
- Спратност и висина објекта: приземље или приземље са поткровљем или сутереном. Висина објеката се одређује висинским kotaма, која не сме износити више од 7.20 м од нивелете тротоара. Подземне етаже се могу изградити у изузетном случају уз предузимање посебних мера заштите суседних објеката и заштите од подземних и површинских вода. Под етаже за боравак људи треба да је издигнут изнад околног терена најмање 0.60 м.
- Удаљеност објекта до објекта на суседној међи треба да износи миним. 4,0 м, изузетно 3.00 м код приземних зграда. Прозори осветљења са високим парапетом (миним. 1.80 м од пода) се могу поставити у зиду према ближем суседу.
- Приступ парцели и паркирање возила: Свакој парцели треба омогућити колски и пешачки прилаз. Ширина колског прилаза треба да износи најмање 2,50 м.
- Изградња паркиралишта на уличној површини није дозвољена. Паркиралиште и гаражирање возила треба да се реши на властитој парцели.
- Пешачку стазу изградити од уличног тротоара до прилаза објекту.
- Парцела се може оградити транспарентном оградом висине до 1.40-1.80 м или живицом.
- Обратити пажњу на естетско архитектонско обликовање објеката.
- Коришћење ђубрива, хербицида и хемијских средстава је ограничено ради спречавања штетног утицаја истих

на околину и становништво.

- Објекат може да се прикључи на насељску мрежу водовода, канализације и електрике према условима и сагласности надлежних дистрибутера. Прикључни водови треба да су подземни, снабдевени одговарајућим мерним уређајима. Снабдевање радног или помоћног објекта и система за загревање се може решити из властитог извора воде - бунара првог водоносног слоја, или водом из мелиорационог канала.
- Инсталационе водове положити међусобно паралелно и паралелно са међом парцеле у зеленом појасу или испод тротоара.