

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА НОВИ КНЕЖЕВАЦ  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НОВИ КНЕЖЕВАЦ**

Председник Скупштине општине: \_\_\_\_\_  
Ујхељи Нандор

Број:  
Дана:

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА НОВИ КНЕЖЕВАЦ  
- ПРЕДЛОГ ПЛАНА -**



**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД**

**Е-2246**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, фебруар 2013. год.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ  
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА НОВИ КНЕЖЕВАЦ

**НАРУЧИЛАЦ:**

ОПШТИНА НОВИ КНЕЖЕВАЦ  
Нови Кнежавац, Краља Петра I Карађорђевића 1

**ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:**

Драган Бабић

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Одељење за буџет, финансије и  
привредне делатности

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

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

**ДИРЕКТОР:**

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

**Е-БРОЈ:**

2246

**ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:**

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.  
Далибор Јурица дипл.инж.геод.  
Љиљана Јовичић-Малешевић дипл.ек.  
Зоран Кордић дипл.инж.саоб.  
Бранко Миловановић дипл.инж.пољ.  
Зорица Санадер дипл.инж.елек.  
Милан Жижич дипл.инж.маш.  
Славица Пивнички, дип.инж.пејс.арх.  
др Тамара Зеленовић Васељевић, дипл.биолог  
Радованка Шкрбић, дипл.инж.арх.  
Радован Ристић, елект.техн.  
Радослава Икрашевић, грађ.техн.  
Драгана Митић, оператер  
Аљоша Дабић, копирант

# САДРЖАЈ

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
<b>ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ</b> .....	<b>2</b>
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА .....	3
1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....	3
1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....	5
<b>ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	<b>6</b>
<b>I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> .....	<b>7</b>
1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА .....	8
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА .....	8
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА НОВИ КНЕЖЕВАЦ .....	8
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА .....	11
3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА.....	13
3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	13
3.1.1. Управа и јавне службе .....	13
3.1.2. Васпитање и образовање .....	14
3.1.3. Здравствена и социјална заштита .....	14
3.1.4. Култура .....	15
3.1.5. Спорт и рекреација .....	15
3.1.6. Комунални садржаји .....	16
3.1.7. Гробља .....	16
3.1.8. Извориште водоснабдевања .....	16
3.1.9. Пречистач отпадних вода .....	17
3.1.10. Улични коридори .....	17
3.1.11. Коридор железнице .....	17
3.1.12. Саобраћајни капацитети .....	17
3.1.13. Јавне зелене површине .....	17
3.1.14. Река Тиса и канали .....	18
3.1.15. Коридор насипа - кеј .....	18
3.2. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ .....	18
3.2.1. Зона централних садржаја .....	18
3.2.2. Зона становања .....	19
3.2.3. Зона мале привреде са становањем .....	20
3.2.4. Зона радних садржаја .....	20
3.2.5. Воћарско-виноградска зона уз становање .....	21
3.2.6. Парк-шума .....	21
3.2.7. Комплекси верских објеката .....	22
3.2.8. Саобраћајни комплекси .....	22
4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ .	22
4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ .....	22
4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ .....	23
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ .....	24
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	24
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	24
6.1. УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ .....	25

6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ .....	25
6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА .....	26
6.4. КУЛТУРА.....	26
6.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА.....	27
6.6. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ .....	27
6.7. ГРОБЉА .....	27
6.8. ИЗВОРИШТЕ ВОДОСНАБДЕВАЊА.....	27
6.9. ПРЕЧИСТАЧ ОТПАДНИХ ВОДА .....	27
6.10. УЛИЧНИ КОРИДОРИ.....	28
6.11. КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ.....	28
6.12. САОБРАЋАЈНИ КАПАЦИТЕТИ .....	28
6.13. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	29
6.14. РЕКА ТИСА И КАНАЛИ.....	29
6.15. КОРИДОР НАСИПА - КЕЈ.....	30
<b>7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ .....</b>	<b>30</b>
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	30
7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре .....	33
7.1.2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру .....	35
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	35
7.2.1. Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре.....	37
7.2.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру .....	39
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	39
7.3.1. Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре.....	40
7.3.2. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру .....	41
7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	41
7.4.1. Услови за уређење и изградњу термоенергетске инфраструктуре.....	42
7.4.2. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру .....	44
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	44
7.5.1. Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре .....	46
7.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру .....	47
7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА .....	47
7.6.1. Зелене површине јавног коришћења .....	47
7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења .....	48
7.6.3. Зелене површине специјалне намене.....	50
7.6.4. Услови за уређење зелених површина .....	51
<b>8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .....</b>	<b>51</b>
<b>9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ .....</b>	<b>52</b>
9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	52
9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	53
9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	61
9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	61
<b>10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ .....</b>	<b>63</b>
<b>11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....</b>	<b>64</b>
<b>12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА .....</b>	<b>65</b>
12.1. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРЕДВИЂЕНИМ РОКОВИМА ЗА ИЗРАДУ И ОПШТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА.....	65
12.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ .....	67
12.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАСПИСУЈЕ ЈАВНИ АРХИТЕКТОНСКИ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ КОНКУРС.....	67

**II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА..... 68**

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....	69
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА .....	70
2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА .....	70
2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА .....	73
2.3. ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ .....	79
2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА .....	83
2.5. ВОЂАРСКО-ВИНОГРАДАРСКА ЗОНА УЗ СТАНОВАЊЕ.....	88
2.6. КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА .....	92
2.7. САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКСИ .....	93

**Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**

<b>Редни број</b>	<b>Назив графичког приказа</b>	<b>Размера</b>
1	Постојеће стање	1:5000
2	Граница обухвата плана и грађевинског подручја насеља са одређивањем површина јавне намене	1:5000
3	Претежна планирана намена површина са поделом на посебне целине и зоне и локацијама објеката јавне намене	1:5000
4	Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом површина јавне намене	1:5000
4.1	План регулације – детаљ 1 (блокови 15 и 16)	1:1000
4.2	План регулације – детаљ 2 (Гробљанска улица)	1:1000
4.3	План регулације – детаљ 3 (део Немањине улице)	1:1000
4.4	План регулације – детаљ 4 (део улице Бранка Радичевића са саобраћајним терминалом)	1:1000
5.1	Водопривредна инфраструктура - водоснабдевање	1:5000
5.2	Водопривредна инфраструктура – одвођење отпадних вода	1:5000
6	Електроенергетска инфраструктура	1:5000
7	Термоенергетска инфраструктура	1:5000
8	Електронска комуникациона инфраструктура	1:5000
9	Спровођење плана и локације са посебним условима (заштићена природна и непокретна културна и добра)	1:5000

## **A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА НОВИ КНЕЖЕВАЦ

## УВОД

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насеље Нови Кнежевац јесте стварање планског основа за утврђивање дугорочне пројекције развоја и просторне организације насеља, те заштите, уређења и наменског коришћења простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу насеља. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планске документације вишег реда: Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС", бр. 88/10), Регионалног просторног плана Аутономне покрајине Војводине ("Службени лист АПВ", бр. 22/11) и Просторног плана општине Нови Кнежевац ("Службени лист општине Нови Кнежевац", бр. 4/89).

План је урађен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације насеља Нови Кнежевац ("Службени лист општине Нови Кнежевац", бр. 16/09, 8/11, 2/12 и 29/12) и у складу са чл. 26 и 29-32. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка и 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12) и чл. 23-28. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

Обрађивач Плана - ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада, је План израдио у сарадњи са представницима Општинске управе Нови Кнежевац, пре свега Одељењем за буџет, финансије и привредне делатности (Одсек за планирање, изградњу, комуналне послове и заштиту животне средине), као и представницима ЈП "Дирекција за изградњу града" Нови Кнежевац. Такође, у План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других заинтересованих институција.

Планом су дефинисани: грађевинско подручје насеља Нови Кнежевац са предлогом одређивања површина јавне намене, претежна планирана намена површина са поделом на посебне целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила уређења и грађења по зонама и целинама основне намене, мере и услови заштите, као и спровођење Плана.

Планом је обухваћен простор површине 623,74 ха, који уједно представља планирано грађевинско подручје насеља Нови Кнежевац.

# **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**



# 1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

## 1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Постојећа планска документација

Постојећу планску и урбанистичку документацију од значаја за израду Концепта плана чине: Просторни план Републике Србије ("Службени гласник Републике Србије", број 13/96); Просторни план општине Нови Кнежевац ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 4/89) и Генерални урбанистички план града Новог Кнежевца и насељеног места Филић ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 1/93, 1/95, 5/96, 10/2000 и 6/03).

### Катастарско-топографске подлоге

Од Републичког геодетског завода Службе за катастар непокретности Нови Кнежевац прибављени су скенирани катастарски планови од којих је формирана јединствена геодетска подлога.

### Услови надлежних органа и јавних предузећа

За потребе израде Плана генералне регулације насеља Нови Кнежевац затражени су и добијени сви потребни услови и обавештења надлежних органа, организација, јавних и комуналних предузећа и других институција.

### Грађевинско земљиште

Постојеће грађевинско подручје насеља Нови Кнежевац обухвата површину од 612,10 ha. Обиласком терена утврђено је да у грађевинском подручју насеља има још доста неизграђеног земљишта, и то углавном, у периферним блоковима намењеним за радне зоне и становање. Ово земљиште је највећим делом неуређено и комунално неопремљено, а користи се као пољопривредно земљиште.

### Природни услови

Природни услови не представљају ограничавајући фактор развоја, изградње и уређења насеља Нови Кнежевац.

### Настанак и развој насеља

Нови Кнежевац је настао груписањем два стара насеља (Турска Кањижа и Обилићево) на обали реке Тисе. Прву значајнију етапу у развоју Нови Кнежевац је доживео током 19. века. Током прве половине 20. века Нови Кнежевац је постао седиште суда и катастра. Од тада је почело јачање његових административних функција и решавање комуналних проблема. Преко Новог Кнежевца се остварује најкраћа веза између Баната и североисточне Бачке, односно Мађарске. Нови Кнежевац спада у групу насеља панонског типа. То је лепо уређена варош с асфалтираним улицама, изграђеним тротоарима, водоводном, електричном, гасном и телефонском мрежом итд.

### Становништво

Општа демографска ситуација насеља је неповољна. Укупан број становника перманентно опада, а погоршала се и старосна структура становништва.

Планирани број становника, домаћинства и просечна величина домаћинства:

Насеље	Број становника		Индекс 2021/02	Прос. стопа раста 2002/21	Број домаћинства		Просечна величина домаћинства	
	2002. г	2021.г			2002.г.	2021.г.	2002.г.	2021.г.
<b>Н.Кнежевац</b>	<b>7581</b>	<b>7400</b>	<b>97,6</b>	<b>-0,13</b>	<b>2780</b>	<b>2750</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
Општина	12975	12090	93,2	-0,37	4785	4585	2,7	2,6

## **Привредне активности**

Развој привреде осамдесетих година карактерисао је изразито висок степен концентрације привређивања у Новом Кнежевцу. Индустрија је и данас, поред пољопривреде област од приоритетног значаја. Све остале привредне делатности нису довољно развијене, а у области туризма могућности развоја су у природним и створеним потенцијалима: река Тиса, ловство, геотермалне воде, непокретна културна добра и туристички потенцијали суседних општина и Републике Мађарске и др.

## **Јавни садржаји од општег интереса**

У Новом Кнежевцу је заступљеност јавних садржаја и служби од општег интереса углавном задовољавајућа, у складу са величином насеља и улогом општинског центра.

## **Комунална инфраструктура**

Основна веза насеља Нови Кнежевац са окружењем је остварена преко државних путева II реда бр. 111 и 112. Формирана саобраћајна мрежа насеља је модификованог ортогоналног типа. Железнички капацитети су технолошки застарели, а транспорт готово да и не постоји. Водни саобраћај је присутан преко пловног пута реке Тисе, а у обухвату Плана нема транспортно-манипулативних и наутичких објеката.

Водоснабдевање насеља се обавља каптирањем подземних вода основног водоносног комплекса, преко 7 бунара, на насељском изворишту. Фекална канализација у насељу је изведена у малом обиму, док се већином санитарне отпадне воде евакуишу путем непрописно изведених септичких јама и упијајућих бунара. Атмосферске воде се из насеља одводе системом отворених канала.

Насеље Нови Кнежевац се напаја електричном енергијом из ТС "Кањижа" 110/20 kV, снаге 2X31,5 MVA, преко три 20 kV извода. У насељу су изграђене 43 трафостанице, а укупна инсталисана снага је 28,5 MVA.

Пстојећа гасоводна инфраструктура (разводни гасовод и ГМРС) су пројектовани тако да задовоље потребе свих постојећих индустријских, комуналних и потрошача широке потрошње, као и нових потрошача, који се могу јавити на предметном подручју.

## **Озелењеност насеља**

Зеленило насеља је заступљено у виду парковске површине у центру, скверова, развијеног уличног и мање присутног заштитног зеленила, као и осталих зелених површина. Значајну површину захвата шумски појас уз Тису, у небрањеном делу.

## **Стање животне средине и загађивачи**

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

## **Заштићена природна и културна добра**

Стари парк у центру је заштићено природно добро као споменик пејзажне архитектуре.

На простору обухвата Плана евидентирани су: пет споменика културе, од чега су два од великог значаја, 29 објеката који уживају претходну заштиту, 35 објеката од амбијенталног значаја, два објекта који изискују заштиту кроз документацију, четири заштићене целине – гробља, 10 археолошких налазишта и мноштво споменика и спомен обележја.

## **1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **Циљеви уређења и изградње насеља**

Основни циљеви су: заустављање негативних демографских тенденција, обезбеђење просторних услова за основне насељске функције – становање, рад (нарочито развој стабилне и разноврсне привредне структуре) и рекреацију, као и пратеће јавне службе из области локалне управе, образовања, здравствене и социјалне заштите, културе и комуналних услуга, затим изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са пројектованим потребама становника и свих насељских функција, одрживо коришћење природних и створених ресурса и заштита животне средине.

### **Намена површина са поделом на урбанистичке целине и зоне**

Концептом плана је дата подела предметног простора на урбанистичке целине и зоне, према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама:

**Површине јавне намене:** управа и јавне службе, васпитање и образовање, здравствена и социјална заштита, култура, спорт и рекреација, комунални садржаји, гробља, водозахват, пречистач отпадних вода, улични коридори, коридор железнице, саобраћајни капацитети, јавне зелене површине, река Тиса и канали и коридор насипа.

**Остале површине:** зона централних садржаја, зона становања, зона мале привреде са становањем, зона радних садржаја, воћарско-виноградарска зона уз становање, парк-шума, комплекси верских објеката, саобраћајни комплекси.

### **Трасе, коридори и регулација мрежа јавне комуналне инфраструктуре**

Коцепцијом саобраћајног решења биће дефинисано хијерархијско утврђивање саобраћајница у насељу, као и остварење свих видова немоторног саобраћаја. У оквиру водног саобраћаја планиран је садржај наутичког туризма на десној обали Тисе.

Планирану водопривредну инфраструктуру у насељу чине: водоводна мрежа, канализација отпадних вода и канализација атмосферских вода.

На простору обухвата Плана постоји изграђена квалитетна електроенергетска мрежа, која ће се у наредном периоду развијати према потребама потрошача.

За потребе планираних потрошача гас ће се обезбедити из постојеће гасоводне мреже у насељу, односно проширењем постојеће разводне и дистрибутивне гасоводне мреже.

Дигитална аутоматска телефонска централа и даље ће бити у рангу чворне централе, повезана оптичким каблом са главном централом у Кикинди. Месна ТТ мрежа ће у потпуности бити каблирана. У наредном планском периоду развој мобилних телекомуникација засниваће се на примени најсавременијих телекомуникационих технологија.

### **Заштита животне средине**

Концепт заштите животне средине дефинише реализацију читавог низа мера, које ће имати претежно превентивни, а у одређеној мери и санациони карактер.

### **Заштита природних и културних добара**

Заштита и уређење парковске површине у центру, која је стављена под заштиту као споменик пејзажне архитектуре, подразумева спровођење мера које ће унапредити стање парка у складу са условима надлежне институције. Такође, неопходна је санација и ревитализација свих објеката под заштитом и других евидентираних непокретних културних добара, уз обавезно очување историјског наслеђа, пре свега у центру насеља, као и појединачних објеката, типа сељачка кућа, варошка, барокна кућа и сл.

## **ПЛАНСКИ ДЕО**

## **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

# **1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

## **1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА**

Граница обухвата Плана генералне регулације насеља Нови Кнежевац се поклапа са планираном границом грађевинског подручја насеља Нови Кнежевац.

## **1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА НОВИ КНЕЖЕВАЦ**

Почетна тачка описа планиране границе грађевинског подручја насеља Нови Кнежевац је тачка број 1, која се налази на четворомеђи реке Тисе, парцеле 3090 и 7705, Новокнежевачког канала, парцела 3091 и парцеле 3847.

Од четворомеђе граница у правцу североистока прати јужну и источну међу парцеле 3847 до тачке број 2, која се налази на тромеђи насипа, парцеле 3099 и 7709 и парцеле 3847.

Од тачке број 2 граница у правцу истока пресеца насип и долази до тачке број 3, која се налази на четворомеђи насипа, парцеле 3099 и 7709, пољског пута, парцела 7924 и парцеле 223.

Од тромеђе граница наставља у правцу североистока и прати источну међу парцеле 223 и северном и источном међом Новокнежевачког канала, парцела 3092 долази до тачке број 4, која се налази на тромеђи Новокнежевачког канала, парцеле 3092 и 7711 и парцеле 3951.

Од тачке број 4 граница у правцу истока пресеца Новокнежевачки канал и долази до тачке број 5, која се налази на четворомеђи Новокнежевачког канала, парцеле 3092 и 7711, пољског пута, парцела 3107 и парцеле 4025.

Од четворомеђе граница у правцу севера дужином од сса 60 m прати западну међу пољског пута, парцела 3107 до тачке број 6, која се налази на међи пољског пута и парцеле 4025.

Од тачке број 6 граница у правцу истока пресеца пољски пут и даље према истоку прати северну међу парцела 3/2 и 1 и долази до тачке број 7, која се налази на четворомеђи државног пута II реда Р-112, парцеле 3106 и 7833 и парцела 1, 4093 и 4094.

Од четворомеђе граница у правцу истока пресеца државни пут II реда Р-112 и долази до тачке број 8, која се налази на четворомеђи државног пута II реда Р-112, парцеле 3106 и 7833 и парцела 11/1 и 4098.

Од тачке број 8 граница у правцу истока прати северну међу парцеле 11/1 и долази до тачке број 9, која се налази на четворомеђи напуштене железничке пруге, парцеле 3100 и 7830 и парцела 11/1 и 4098.

Од тачке број 9 граница пресеца железничку пругу и долази до тачке број 10, која се налази на тромеђи напуштене железничке пруге, парцеле 3100 и 7830 и парцеле 4103/1.

Од тромеђе граница наставља у правцу истока, пресеца парцелу 4103/1 и дужином од 265 m долази до тачке број 11.

Од тачке број 11 граница у правцу југа на одстојању од 265 m прати источну међу напуштене железничке пруге, парцела 3100 и пресецајући парцелу 4103/1 долази до тачке број 12, која се налази на међи парцела 508/2 и 4103/1.

Од тачке број 12 граница у правцу истока прати северну међу парцела 508/2, 508/3, 508/4 и 508/5 и долази до тачке број 13, која се налази на североисточној међи парцеле 508/5 и 4103.

Од тачке број 13 граница у правцу југа прати источну међу парцеле 508/5 и долази до тачке број 14, која се налази на четворомеђи државног пута II реда Р-111, парцеле 3122 и 7836 и парцела 508/5 и 4103.

Од четворомеђе граница у правцу југа пресеца парцелу државног пута II реда Р-111 и долази до тачке број 15, која се налази на четворомеђи државног пута II реда Р-111, парцеле 3122 и 7836 и парцела 514/4 и 5488.

Од четворомеђе граница наставља у правцу југа и пратећи западну међу парцеле 5488 долази до тачке број 16, која се налази на југоисточној међи парцеле 514/6 и парцеле 5488.

Од тачке број 16 граница у правцу запада прати северну међу парцела 5488 и 7810 и долази до тачке број 17, која се налази на четворомеђи канала, парцеле 3096 и 7810 и парцела 515 и 5489/2.

Од четворомеђе граница у правцу југоистока прати западну међу канала, парцела 7810 до тачке број 18, која се налази на тромеђи канала и парцела 5489/1 и 5489/2.

Од тачке број 18 граница наставља у правцу југозапада и пратећи источну међу парцеле 5489/2, улице Немањине, парцела 3152 и парцеле 1436 долази до тачке број 19, која се налази на тромеђи Немањине улице, парцела 3152 и парцела 1436 и 5522.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати источну међу Немањине улице, парцела 3152 и пољског пута, парцела 8089 до тачке број 20, која се налази на источној међи пољског пута, парцела 8089 и парцеле 5518.

Од тачке број 20 граница у правцу југозапада пресеца пољски пут, прати јужну међу парцела 1449, 1448 и 1450, источну међу парцела 1451 и 1452 и дужином од 80 m прати јужну међу парцеле 1452 и долази до тачке број 21, која се налази на међи парцела 1452 и 5524.

Од тачке 21 граница у правцу југа пресеца парцеле 5524, 5526 и 5527 и долази до тачке број 22, која се налази на четворомеђи Немањине улице, парцела 3152, улице Владимира Назора, парцела 3199 и парцела 2191 и 5527.

Од тачке број 22 граница у правцу југоистока обухвата парцелу 2191 са источне стране, пресеца пољски пут, парцела 3198 и његовом источном међом долази до тачке број 23, која се налази на тромеђи улице Владимира Назора, парцела 3199, пољског пута, парцела 3198 и парцеле 5533.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати западну међу парцеле до тачке број 24, која се налази на тромеђи улице Владимира Назора, парцела 3199, Црнобарског пута, парцела 7840 и парцеле 5533.

Од тачке број 24 граница у правцу југозапада пресеца Црнобарски пут до тачке број 25, која се налази на четворомеђи улице Владимира Назора, парцела 3199, Црнобарског пута, парцела 7840 и парцела 2197 и 5666/1.

Од четворомеђе граница у правцу југозапада прати источну међу парцела 2197 и 2199 и долази до тачке број 26, која се налази на тромеђи парцела 2199, 5667/1 и 5668/2.

Од тачке број 26 граница у правцу северозапада прати западну међу парцела 2199, 2198 и 3199 и долази до тачке број 27, која се налази на тромеђи пољског пута, парцеле 3199 и 8097 и железничке пруге, парцела 3100.

Од тромеђе граница у правцу југозапада прати источну међу железничке пруге, парцела 3100 до тачке број 28, која се налази на тромеђи железничке пруге, парцела 3100, улице Змај Јовине, парцела 3215/1 и парцеле 5709.

Од тачке број 28 граница у правцу југоистока прати источну међу улице Змај Јовине, парцела 3215/1 до тачке број 29, која се налази на тромеђи лице Змај Јовине, пољског пута, парцела 8109 и парцеле 5709.

Од тромеђе граница у правцу запада прати северну међу пољских путева, парцеле 8109 и 8119 до тачке број 30, која се налази на тромеђи железничке пруге, парцела 3100, пољског пута, парцела 8119 и парцеле 2332.

Од тачке број 30 граница у правцу југа прати источну међу железничке пруге, парцеле 3100 и 8120 и долази до тачке број 31, која се налази на тромеђи железничке пруге, парцела 8120 и пољских путева, парцеле 8112 и 8119.

Од тромеђе граница у правцу запада пресеца железничку пругу, парцела 8120, државни пут II реда Р-112, парцела 7839 и долази до тачке број 32, која се налази на тромеђи државног пута II реда Р-112 и парцела 3088/10 и 6192.

Од тачке број 32 граница у правцу запада прати јужну међу парцеле 3088/10 и пресецајући пољски пут, парцела 8125 долази до тачке број 33, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 8125 и парцела 6200 и 6201.

Од тачке број 33 граница у правцу севера прати западну међу пољских путева, парцеле 8125 и 8127 до тачке број 34, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 8127 и 8128 и парцеле 6206.

Од тромеђе граница у правцу запада прати јужну међу пољског пута, парцела 8128, пресеца пољски пут, парцела 8130 и његовом западном међом долази до тачке број 35, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 8130 и парцела 6251/2 и 6260.

Од тачке број 35 граница у правцу запада прати северну међу парцеле 6260 до тромеђе парцела 6254, 6256 и 6260, у правцу северозапада дужином од 65 m прати међу парцела 6254 и 6256, пресеца парцелу 6256 и даље према западу прати северну међу парцела 6256, 6255, 6257 и 8131 и долази до тачке број 36, која се налази на тромеђи насипа, парцела 3098, канала, парцела 7815 и пољског пута, парцела 8131.

Од тромеђе граница у правцу југа прати западну међу пољског пута, парцела 8131 до тачке број 37, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 8124 и 8131 и канала, парцела 7815.

Од тачке број 37 граница у правцу запада пресеца канал и јужном међом парцеле 6270 долази до тачке број 38, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 8132 и парцела 6270 и 6271.

Од тромеђе граница у правцу севера прати западну међу парцеле 6270 и пресецајући канал, парцела 7815 долази до тачке број 39, која се налази на међи насипа, парцела 3098 и канала, парцела 7815.

Од тачке број 39 граница у правцу запада дужином од сса 965 m прати северну међу канала, парцела 7815 до тачке број 40, која се налази на међи канала, парцела 7815 и насипа, парцела 7710.

Од тачке број 40 граница у правцу севера дужином од сса 45 m пресеца насип до тачке број 41, која се налази на тромеђи насипа, парцела 7710 и парцела 6306 и 6717.

Од тромеђе граница наставља у правцу севера, прати западну међу парцела 6306 и 6305 и пресецајући реку Тису дужином од сса 170 m долази до тачке број 42, која се налази на западној међи реке Тисе, парцела 7706 са катастарском општином Кањижа.



Од тачке број 42 граница у правцу севера прати границу катастарских општина Нови Кнежевац и Кањижа до тачке број 43, која се налази на тремеји реке Тисе, парцеле 3090 и 7705 са катастарском општином Кањижа.

Од тремеје граница у правцу истока пресеца реку Тису и долази до тачке број 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског реона насеља Нови Кнежевац.

Укупна површина овако дефинисаног грађевинског подручја насеља Нови Кнежевац износи 623,74 ха.

## **2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

Граница обухвата Плана се поклапа са планираном границом грађевинског подручја насеља Нови Кнежевац, тако да изузев реке Тисе, која представља водно земљиште, сво остало земљиште обухваћено Планом чини (постојеће и планирано) грађевинско земљиште.

На графичком приказу број 2, дата је подела простора на две основне, посебне целине: површине јавне намене и остале површине.

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

Као постојеће грађевинско земљиште јавне намене одређене су следеће катастарске парцеле у КО Нови Кнежевац: 12/1, 293/1, 326/1, 326/2, 327, 328/1, 509, 511, 773, 888, 908, 921, 923, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 947, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 1172, 1249, 1561, 1649, 1692, 1706, 1894, 2091, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2378, 2491, 2492, 2493, 2503, 2504, 2509, 2510, 2511, 2512, 2548, 2685, 3106, 3107, 3108, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3143, 3144, 3145, 3146/1, 3147, 3148, 3149, 3150, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3160, 3161, 3162, 3163/1, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3196, 3197, 3199, 3200, 3202, 3203, 3204/1, 3204/3, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215/1, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3225, 3226 и 4467.

Ове парцеле су планом дефинисане као површине јавне намене и налазе се у јавној (државној) својини. Иначе, ове парцеле су својевремено на основу Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 16/2005) одређене за јавно грађевинско земљиште.

Такође, постојећу површину јавне намене представља и водно земљиште- река Тиса, парцела 3090 и део парцеле 7706.

На графичком приказу број 2 је поред постојећег, посебно назначено и будуће, односно, планирано грађевинско земљиште јавне намене, као планиране површине јавне намене, односно јавне површине и површине на којима су изграђени или планирани за изградњу јавни објекти од општег интереса. То су целе катастарске парцеле: 9, 10, 90, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 294, 508/2, 508/3, 508/4, 508/5, 510, 512, 984, 985, 987/2, 987/1, 988, 1016, 1017, 1020/1, 1122, 1134, 1146/2, 1691, 1694, 1706, 2093/1, 2093/2, 2093/3, 2200, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2570, 2628, 2571, 2572, 2740/1, 2872, 2958, 3010, 3088/7, 3091, 3092, 3094, 3095, 3096, 3098, 3099, 3100, 3101/1, 3101/2, 3102, 3103, 3104, 3151/3, 3216, 3222, 3223, 3224, 7710 и 8129; као и делови катастарских парцела: 139, 293/2, 505, 506, 507, 519,

942, 943, 986, 1123/1, 2549, 2550, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2631, 2629, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2997, 2998, 2999, 3005, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3019, 3020, 3021/1, 3022, 3023, 3024, 3025, 3027, 3028, 3029, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040/1, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3050, 3051, 3052, 3088/1, 3088/2, 3088/3, 3088/4, 3088/5, 3088/8, 3088/9, 3088/10, 3100, 6231, 6232, 6238, 6239, 6240, 6242, 6243 и 6244.

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

Посебно су, као планирано остало грађевинско земљиште, означене парцеле број 328/1-део, 1649, 2503 и 2504. Ове парцеле су поменутом општинском Одлуком о одређивању јавног грађевинског земљишта, одређене за јавно грађевинско земљиште, али сагледавањем њихове постојеће и планиране намене (становање и централни садржаји) оне би требале бити остало земљиште, па су зато овим Планом и дефинисане као планирано остало грађевинско земљиште.

Унутар ове основне поделе, на графичком приказу број 3 је дата подела простора обухваћеног Планом на посебне целине и зоне, према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама. Та подела изгледа овако:

#### Површине јавне намене

- управа и јавне службе
- васпитање и образовање
- здравствена и социјална заштита
- култура
- спорт и рекреација
- комунални садржаји
- гробља
- извориште - водозахват
- пречистач отпадних вода
- улични коридори
- коридор железнице
- саобраћајни капацитети
- јавне зелене површине
- река Тиса и канали
- коридор насипа - кеј

#### Остале површине

- зона централних садржаја
- зона становања
- зона мале привреде са становањем
- зона радних садржаја
- воћарско-виноградарска зона уз становање
- парк - шума
- комплекси верских објеката
- саобраћајни комплекси

Правила уређења и изградње сваке целине, односно зоне, биће даље детаљније дата.

Такође, ради лакше идентификације просторних јединица и ефикаснијег спровођења Плана, на графичком приказу број 3, извршена је подела грађевинског подручја насеља Нови Кнежевац на мање просторно-функционалне јединице - блокове (укупно 18 блокова).

Планом генералне регулације насеља Нови Кнежевац утврђује се биланс површина у грађевинском подручју насеља, односно у обухвату Плана. Биланс је исказан кроз основну намену површина, по целинама и зонама.

**Табела - Биланс површина по целинама и зонама**

Редни број	Намена површина	Величина у ha			%
		постојеће	планирано	укупно	
<b>1.</b>	<b>Површине јавне намене</b>	<b>190,50</b>	<b>61,54</b>	<b>252,04</b>	<b>40,41</b>
1.1.	Управа и јавне службе	0,58	0,25	0,83	0,13
1.2.	Васпитање и образовање	2,02	-	2,02	0,32
1.3.	Здравствена и социјална заштита	5,95	-	5,95	0,95
1.4.	Култура	0,05	0,08	0,13	0,02
1.5.	Спорт и рекреација	3,38	20,18	23,56	3,78
1.6.	Комунални садржаји	0,77	0,19	0,96	0,15
1.7.	Гробља	7,98	0,45	8,43	1,35
1.8.	Извориште водоснабдевања	7,52	-	7,52	1,21
1.9.	Пречистач отпадних вода	-	7,12	7,12	1,14
1.10.	Улични коридори	80,06	19,64	99,70	15,99
1.11.	Коридор железнице	4,07	-	4,07	0,65
1.12.	Саобраћајни капацитети	2,96	1,50	4,46	0,72
1.13.	Јавне зелене површине	11,15	2,92	14,07	2,26
1.14.	Река Тиса	45,61	-	45,61	7,31
1.15.	Канали	9,22	-	9,22	1,48
1.16.	Коридор насипа - кеј	9,18	9,21	18,39	2,95
<b>2.</b>	<b>Остале површине</b>	<b>278,81</b>	<b>92,81</b>	<b>371,62</b>	<b>59,59</b>
2.1.	Зона централних садржаја	18,38	-	18,84	3,02
2.2.	Зона становања	172,83	-	172,38	27,64
2.3.	Зона мале привреде са становањем	-	23,23	23,23	3,73
2.4.	Зона радних садржаја	27,27	54,39	81,66	13,09
2.5.	Воћарско-виноградарска зона уз становање	-	15,27	15,27	2,45
2.6.	Парк-шума	58,96	-	58,96	9,44
2.7.	Комплекси верских објеката	0,67	-	0,67	0,11
2.8.	Саобраћајни комплекси	0,69	-	0,69	0,11
<b>1+2</b>	<b>Простор обухваћен Планом - грађевинско подручје насеља Нови Кнежевац</b>	<b>469,42</b>	<b>154,32</b>	<b>623,74</b>	<b>100</b>

### **3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА**

#### **3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Површине јавне намене су јавне површине (јавни путеви, улице, паркови, скверови и заштитно зеленило) и објекти јавне намене (из области културе, образовања, социјалне заштите, здравства, спорта, комуналне инфраструктуре и заштите животне средине), чије је уређење, односно изградња од јавног интереса.

##### **3.1.1. Управа и јавне службе**

За потребе органа локалне самоуправе, за републичке органе, за установе и друге јавне службе насеља Нови Кнежевац као општинског центра, биће ангажоване локације и објекти који и сада имају ту намену, изузев објекта Шулпеов дворац у којем се налазе Општински суд и Катастар. Овај објекат ће као споменик културе од великог значаја бити кориштен за друге намене, с тим да би најбоље било да то буде област културе (музеј, галерија и слично), док се за државне органе који се сада налазе у овом објекту мора обезбедити други, адекватнији простор.

Укупна планирана површина предвиђена за функционисање локалне самоуправе и јавних служби је око 0,83 ha.

### **3.1.2. Васпитање и образовање**

У вези дечје заштите и васпитања обезбеђени су основни просторни услови у оквиру две постојеће локације Предшколске установе "Срећно дете" (у блоковима 7 и 10), уз одговарајућу реконструкцију објеката и уређење слободног простора. У наредном периоду, ако се покаже интерес, може се повећати број предшколских установа, кроз изградњу оваквих објеката и у приватном сектору.

Основна и средња школа могу и убудуће функционисати у склопу заједничког комплекса (у центру, блок број 7), који ће са предвиђеним проширењем (урађен регулациони план) углавном задовољити потребе у наредном периоду, с тим да је боље решење да се ова два садржаја у будућности јасно разграниче. Зграду средње школе, у којој заједно функционишу Гимназија и Средња стручна школа "Доситеј Обрадовић", треба реконструисати у циљу што квалитетнијег и свеобухватнијег извођења наставе, а предвиђени су још изградња школске радионице за аутоодржавање, уређење школског дворишта и изградња спортских терена, колико то просторне могућности саме локације дозвољавају и у складу са школским прописима и нормативима, као и потреба проширења физкултурне сале у мању спортску халу.

Музичка школа ће у наредном периоду бити измештена на нову одговарајућу локацију, јер се овај објекат не налази у режиму јавне својине, уз могућност да општина са садашњим власницима изнађе могућност дугорочнијег закупа, или неке друге могућности.

Укупно, површине намењене васпитању деце и образовању у Новом Кнежевцу обухватају око 2,02 ha.

### **3.1.3. Здравствена и социјална заштита**

Здравствена заштита становништва ће се и даље одвијати преко Дома здравља и Специјалне болнице "Свети Врачи", који функционишу у склопу заједничког комплекса, у блоку број 5. Овај комплекс је довољно простран, па би се неопходним подизањем комуналне опремљености на виши ниво - изградњом канализационе мреже, изградњом система централног грејања, итд, здравствена заштита, поред постојећих, могла проширити и на друге специјалистичке службе. Све ово би с обзиром на постојање извора термоминералне воде у насељу, и уз претпоставку изградње базена и других спортско-рекреативних и туристичких садржаја, предвиђених у блоковима 9, 17 и 18, уз изградњу одговарајућих пратећих смештајно-угоститељских капацитета, могло једнога дана промовисати Нови Кнежевац у својеврстан здравствено-рехабилитациони и туристичко-рекреативни центар, који би привукао посетиоце из читавог региона, па и шире.

Ветеринарска станица, у блоку број 8, која врши основну здравствену заштиту животиња, се задржава у постојећим просторним оквирима.

Како је у развоју приватна пракса, могуће је да се у насељу појаве и нови здравствени садржаји, што може да допринесе побољшању нивоа и квалитета здравствених услуга.

Социјална заштита ће и убудуће бити заступљена преко центра за социјални рад (у блоку 7) и геронтолошког центра са домом за старе (у блоку 10), који су углавном на задовољавајућем нивоу, уз могућу реконструкцију објеката, обogaћење садржаја и уређење комплекса.

Укупно, површине намењене здравственој и социјалној заштити у Новом Кнежевцу обухватају око 5,95 ha. Ако се искаже интерес и економска основа за организовање нових садржаја из области здравствене и социјалне заштите, реализација се може остварити било у оквиру јавног или приватног сектора власништва.

### **3.1.4. Култура**

Делатности од јавног интереса у области културе одвијаће се у оквиру постојећих објеката Библиотеке и Дома омладине, као и објекта који ће бити намењен за различите видове културне делатности (по могућности Шулпеов дворац). У наредном периоду треба извршити осавременавање и побољшање услова рада ових институција, као и реконструкцију и уређење, како самих објеката, тако и околних слободних површина.

Наведени садржаји се налазе у центру насеља, у блоку број 7. Недалеко, у овом блоку налази се и Дом културе, који је, иако обавља делатност од јавног интереса, сврстан у зону централних садржаја, јер су са њим, у склопу исте парцеле и објекта испреплетани и други садржаји (пословање и становање).

У склопу наведених објеката из домена културе или на одговарајућој новој локацији у склопу зоне централних садржаја, у наредном периоду треба изнаћи и адекватан простор (величине око 700 m<sup>2</sup>) за смештај Музеја.

### **3.1.5. Спорт и рекреација**

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

За задовољавање потреба из области спорта, рекреације и физичке културе ту су, пре свега, постојеће површине – веслачки клуб, фудбалско игралиште и тениски терени, затим остали спортски терени и дечија игралишта на територији насеља, као и физкултурна сала и спортски терени у оквиру школског комплекса.

У склопу наведених површина могуће су интервенције (обогаћење садржаја, уређење терена, изградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и слично) у циљу побољшања услова функционисања. Постоји потреба да се физкултурна сала у средњој школи реконструише у мању спортску халу.

У наредном планском периоду треба обезбедити и нове спортско-рекреативне садржаје, који ће становништву насеља Нови Кнежевац, а нарочито младима, омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена.

Укупно, површине намењене спорту и рекреацији обухватају око 23,56 ha. Највећи део ове површине (око 20,18 ha) чини планирани спортско-рекреативни центар, који ће се формирати у јужном делу насеља (блок 17). Западну границу комплекса чиниће планирани насип према Тиси, преко кога је могуће повезати спортски центар са Тисом и садржајима који се планирају на Тиси и уз њу (блок 18, парк-шума за одмор рекреацију и туризам). То су пре свега плажа, туристичко пристаниште, камп, површине за пикник, летња позорница, спортски терени, угоститељски садржаји и слично.

Од садржаја у склопу планираног спортско-рекреативног центра предвиђени су: вишенаменска спортска хала, терени за мале спортове – кошарка, одбојка, рукомет, игралишта за децу и слични садржаји, затим комплекс отворених и затворених базена са пратећим садржајима (свлачионице, купатила, сауна, соларијум, теретана и сл.)

Овако конципирано градско купалиште, би уз примену термоминералне воде (присутне на овом простору), као и друге спортско-рекреативне садржаје у склопу центра и оближње парк-шуме, као и одговарајуће здравствене и смештајно-угоститељске капацитете у окружењу, могло у будућности прерасти у својеврстан спортско-рекреативно-рехабилитациони комплекс, а Нови Кнежевац у бањско-туристички центар.

Такође, мањи спортско-рекреативни садржаји, комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, тениски терени, куглане и сл.) се могу убудуће развијати и на осталом земљишту, у зони центра, становања и других зона, али не и у заштићеној зони централног парка (споменик пејзажне архитектуре), из којег треба изместити постојеће спортске терене и друге спортске садржаје, односно прилагодити будућој намени простора у заштићеном подручју.

Треба још рећи, да су планирани спортско-рекреативни садржаји у насељу намењени пре свега становницима Новог Кнежевца свих старосних група, затим корисницима из околних места, али и потенцијалним туристима.

### **3.1.6. Комунални садржаји**

По својој природи комуналне функције прожимају целокупно насељско ткиво, а у будућој просторној структури Новог Кнежевца заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: зелена пијаца, гробља, комплекс јавног комуналног предузећа, ватрогасна станица, комплекс изворишта и комплекс постројења за пречишћавање отпадних вода.

Зелена пијаца се задржава на постојећој локацији у блоку 6, у центру насеља, али се планира проширење и уређење ове локације (изградња затвореног дела пијаце, адекватног прилаза и јавног паркинга). У будућности је (уместо отворене пијаце) могућа изградња савремене затворене тржнице или тржног центра.

Остали комунални садржаји, као што су комплекси ЈКП "7. октобар" и ватрогасног дома се задржавају у постојећим просторним оквирима.

Сакупљање отпада са територије насеља вршити од стране надлежног предузећа ЈКП "7. октобар", у складу са Стратегијом управљања отпадом за период 2009-2019, Законом о управљању отпадом и пратећом законском регулативом, као и Регионалним планом управљања отпадом и Локалним планом управљања отпадом општине Нови Кнежевац.

На територији насеља неопходно је изградити центре за одвојено сакупљање рециклабилног отпада - рециклажна дворишта (папир, пластика, стакло, лименке, итд) и успоставити систем за сакупљање и третман посебних токова отпада (отпадна уља, отпад од електричних/електронских производа, истрошене батерије и акумулатори, отпадне гуме, отпадна возила, амбалажни отпад и др).

Сакупљање, третман и диспозицију отпада животињског порекла виштити у складу са Законом о ветеринарству.

### **3.1.7. Гробља**

У Новом Кнежевцу постоје четири гробља, а за ову намену предвиђена је површина од укупно 8,43 ha. Гробље у блоку број 5 ће се проширити, у складу са урађеном урбанистичком документацијом, а гробље у блоку 12 ће се незнатно смањити, због потребе регулисања - проширења Гробљанске улице. Два велика мешовита гробља остају у функцији и имају довољно простора (уз планирано проширење) за сахрањивање у наредном периоду, док ће се два мала стара гробља, која нису више у функцији, реконструисати у спомен паркове.

### **3.1.8. Извориште водоснабдевања**

Насеље Нови Кнежевац се водом снабдева са изворишта, које се налази у блоку број 1, у северо-источном периферном делу грађевинског подручја. Ова локација се задржава, као и раније резервисана површина за ову намену од 7,52 ha. Неопходно је прописати услове градње фабрике воде и уређења овог комплекса, али и подручја које се налази у зони шире санитарне заштите око изворишта.

### **3.1.9. Пречистач отпадних вода**

Постојећа локација постројења за пречишћавање отпадних вода, у блоку 16, на јужној периферији насеља и површини од 7,12 ha, дефинисана ранијим ГУП-ом и урађеним планом детаљне регулације, се задржава.

### **3.1.10. Улични коридори**

Насеље Нови Кнежевац у наредном планском периоду треба да добије уличне коридоре одговарајућих ширина, у које ће се сместити све површине и објекти саобраћајне и друге планиране јавне инфраструктуре.

Овим Планом је предвиђено задржавање свих постојећих уличних коридора, уз корекцију регулационе ширине, где је то потребно и изводљиво (Улица цара Душана у блоку 1, Немањина улица у блоку 4 и Гробљанска улица у блоку 12), као и пробијање нових уличних коридора, условљених планираном концепцијом намене површина (у блоковима 1, 9 и 13-18). Улични коридори захватаће површину од 99,70 ha, што је око 16% укупне површине грађевинског подручја.

Планирана обилазница, источно од насеља (предвиђена ППО Нови Кнежевац) није у обухвату овог Плана, али ће значајно утицати на саобраћајну матрицу града. Реализацијом обилазнице елиминисаће се транзитни саобраћајни токови, који значајно угрожавају функционисање не само унутарнасељског комуницирања, већ и свих осталих насељских функција.

### **3.1.11. Коридор железнице**

Коридор постојеће једноколосечне неелектрифициране железничке пруге Чока – Нови Кнежевац, за јавни путнички и теретни железнички саобраћај, се задржава у површини од 4,07 ha, уз услове грађења унутар пружног појаса, које прописује АД "Железнице Србије".

Део коридора железнице где је укинута железничка пруга (у северном делу насеља, блок број 1), планирано је да се пренамени - делом у улични коридор, а делом у зону радних садржаја.

### **3.1.12. Саобраћајни капацитети**

Постојећи саобраћајни капацитети од општег интереса – аутобуска станица - АС (у блоку 8) и путничко-теретна железничка станица (у блоку 4), се задржавају у постојећим просторним оквирима, уз могућу реконструкцију, доградњу, обогаћење и осавремењавање садржаја.

У блоку број 3 је планирана изградња новог садржаја - саобраћајног терминала за опслуживање аутобуса и теретних возила у транзиту са свим припадајућим елементима (паркинзи, шпедиција, сервисно-угоститељски део и слично).

### **3.1.13. Јавне зелене површине**

Концептом уређења јавних зелених површина планира се формирање линијског зеленила у свим постојећим и новим уличним коридорима, реконструкција постојећег старог парка у центру и уређење скверова.

Биће формирано заштитно зеленило уз Тису, канале, коридор железничке пруге, гробља, радне зоне и друге садржаје који својим функционисањем могу угрозити стање животне средине.

У насељу ће јавне зелене површине захватати око 14,07 ha, односно око 2,26% од укупне територије грађевинског подручја. Остварењем плана би се обезбедило око 58m<sup>2</sup> зеленила по становнику, рачунајући све категорије јавних зелених површина.

Такође, у оквиру осталих површина за јавне потребе се планира формирање зелених површина или њихово проширење и реконструкција, у зависности од степена уређености.

Зелене површине ће бити заступљене у оквиру комплекса школских и предшколских установа, здравствене и социјалне заштите, спортско-рекреативних површина и неких комуналних садржаја (гробља, уређај за пречишћавање отпадних вода и сл.). Учешће зелених површина према планерским нормативима у оквиру планираних намена ће утицати на повећање укупног нивоа озелењености насеља.

Повећање површина под зеленилом, развој недостајућих и реконструкција постојећих категорија зеленила и њихово међусобно повезивање у систем зеленила преко линијског зеленила, представљају основну концепцију озелењавања насеља.

#### **3.1.14. Река Тиса и канали**

Грађевинско подручје насеља Нови Кнежевац захвата део Тисе, једне од најлепших равничарских међународних река, тачније парцелу 3090 и део парцеле 7706, у површини од 45,61 ha. Иако је ово специфичан простор, који обухвата део речног корита и обалу, дакле, водно, а не грађевинско земљиште, он је тесно функционално и обликовно везан за друге намене, са којима се додирује или чак преплиће. Планом генералне регулације ће се прописати услови уређења и изградње одређених садржаја, који ће свој просторни и функционални одраз имати уз реку и на реци: плажа за купање, туристичко пристаниште за чамце и друга пловила, летња позорница (забава и приредбе) на води, угоститељски објекти - сплавови и др. слични садржаји.

Затечена каналска мрежа у насељу представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода. У грађевинском подручју Новог Кнежевца канали и каналско земљиште захватају површину од 9,22 ha.

#### **3.1.15. Коридор насипа - кеј**

Овај специфичан садржај, заправо водопривредни објекат, има функцију заштите насеља Нови Кнежевац од великих вода реке Тисе, представљајући истовремено баријеру између ове две намене, али и масто "излаза" града на реку. Постојећи насип - кеј, дужине око 2,65 km и површине 9,18 ha, би се продужио у јужном делу за још 1,35 km, односно 9,21 ha. Било каква изградња и уређење на овом простору одвијаће се у складу са водним условима надлежне институције, а предвиђено је уређење шеталишта читавом дужином – стазе, клупе, светиљке и слични садржаји.

### **3.2. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**

У претходном поглављу су обухваћене површине јавне намене, као површине од јавног интереса, које захватају 252,04 ha, односно 40,41% укупне површине насеља. Све остало, дакле 371,62 ha, односно 59,59% чине остале површине. Заједничка особина за све остале површине је да оне немају једну, искључиву намену, већ су често сложени преплети више функција, које живе и мењају се у складу са захтевима корисника простора. Ипак, према претежној, тј. преовлађујућој намени у неком простору и остале површине су подељене на карактеристичне зоне и комплексе.

#### **3.2.1. Зона централних садржаја**

Зона централних садржаја у просторној структури сваког насеља представља место концентрације више централних функција, те самим тим и место концентрације људи, кретања и објеката. Овој зони се стога, у планирању будуће просторне организације насеља, поклања изузетна пажња, јер од њеног просторног размештаја, структуре и нивоа планираних функција и објеката, у великој мери зависи функционисање читавог насеља. Такође, зона централних садржаја је најдинамичнији и највиталнији део сваког насеља.



Зона централних садржаја у Новом Кнежевцу обухвата подручје данашњег центра – делове блокова 6, 7 и 8. Ово је примарни градски центар у коме се, испреплетано са централним садржајима, налази мноштво садржаја за јавне потребе, односно јавних објеката од општег интереса из домена: културе, образовања, управе, социјалне заштите и јавних служби, о којима је већ било речи.

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

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

У зони централних садржаја не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта, негативно утичу на животну средину (индустрија, складишта и стоваришта, пољопривредна производња – млинови, силоси, узгој стоке и слично).

Зона централних садржаја захвата укупно површину од 18,84 ха, односно око 3% у целокупној структури насеља.

### **3.2.2. Зона становања**

Становање заузима највећи део површине насеља. Осим вишепородичног становања у зони центра, у насељу је највећим делом заступљено породично становање и то углавном у виду слободностојећих и објеката у прекинутом низу.

Према демографској прогнози, Нови Кнежевац ће до краја планског периода (до 2021. године) имати око 7400 становника, што значи да ће број становника умерено опадати. Предвиђен број домаћинстава је 2780, са планираном просечном величином домаћинства од 2,7 чл./домаћ. У складу са наведеним, може се констатовати да у насељу нема изричите потребе за новим површинама за стамбену изградњу.

Постојећа зона становања се у потпуности задржава, није предвиђено заузимања нових површина за становање у насељу, као ни погушћавање становања, "пробијањем" нових улица унутар постојећих блокова, али је могуће, ако постоји интерес власника, односно корисника земљишта, као и подужно дељење постојећих великих парцела (с обзиром на ширину уличног фронта и величину парцеле), што се може очекивати, нарочито у блоковима, који су ближе центру.

Укупна површина предвиђена за зону становања износи 172,38 ха, тако да ће ова немена и даље у највећој мери заузимати територију насеља, са 27,6% и уз просечну густину од 42 становника/ха (рачунајући са планираним бројем становника).

Ако се овоме дода још становање у оквиру других зона основне намене (зона мале привреде са становањем и воћарско-виноградарска зона уз становање), и под претпоставком појаве већег механичког прилива становништва, у Новом Кнежевцу ће бити довољно површина за реализацију становања у планском периоду.

Сем породичног становања, које ће и убудуће бити основни вид становања у насељу, у зони централних садржаја и стамбеним блоковима који су ближе центру, односно централним садржајима, предвиђа се изградња и вишепородичних (колективних) стамбених објеката.

Као пратеће активности у зони становања могу се јавити:

- снабдевање становника,
- задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих,
- здравствена и социјална заштита,
- културне, спортске и друштвене активности општег карактера,
- угоститељске услуге,
- обављање занатских и услужних делатности,
- производне и пословне делатности малог обима, уз обезбеђивање услова заштите животне средине и сл.

Спратност породичних стамбених објеката се планира до макс. П+1+Пк. Сутерен или подрум се могу предвидети тамо где висина подземних вода то буде дозвољавала.

Вишепородични вид становања веће спратности до макс П+3+Пк, односно П+4, (дакле до укупно пет етажа), ће бити заступљен у оквиру зоне центра, где су већ изграђени такви објекти. Вишепородично становање ниже спратности (до П+2+Пк – четири етаже) биће могуће градити у оквиру зоне становања.

### **3.2.3. Зона мале привреде са становањем**

Ова зона представља нови садржај у насељу, а замишљена је као својеврсна тампон, тј. прелазна зона између, условно речено, "чистог" становања и радне зоне. Карактерисале би је парцеле веће површине и ширине уличног фронта, на којима би уз становање постојали предуслови за бављење малом привредом, од занатских радњи и сервиса до мини погона за најразличитију производњу (трикотаже, конфекције, папирне галантерије, производа од пластике, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу теста, пецива и колача и слично).

Ова зона предвиђена је у блоковима 1, 2, 3, 13 и 15, на укупној површини од 23,23 ха, с тим да се овај вид бављења малом привредом може изузетно одобрити и у другим зонама, уз испуњење свих осталих услова.

### **3.2.4. Зона радних садржаја**

Радна зона је првенствено намењена оним привредним активностима и делатностима, које због своје природе (буке, издувних гасова, потреба и обима саобраћајних кретања и сличног) не могу бити лоциране у оквиру других зона (становања, централних садржаја и др.)

Такође, у оквиру једног блока или групе блокова у склопу радне зоне пожељно је да се групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања, као што су:

- делатности везане за прехранбену индустрију, за прераду и дораду пољопривредних производа, као што су: млинови, погони за прераду млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и сличног;
- производња хемијских, козметичких и сличних производа;
- делатности везане за електронику, текстилну или неку сличну производњу;
- садржаји и погони за дораду и обраду метала и производа од метала; прераду дрвета, производњу намештаја и слично;
- делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, сервис и слично.

Само савремено конципиране, комплексне и функционално организоване радне зоне, које имају и одговарајући просторни одраз, могу да обезбеде одговарајуће услове рада, са једне стране, и позитивне економске ефекте, са друге стране. Зато је планирању зоне радних садржаја у Новом Кнежевцу посвећена посебна пажња, као могућем потенцијалу развоја читавог насеља.

Постојеће радне површине се задржавају, а при одређивању нових локација за радне садржаје, одређујући фактори су били:

- слободно земљиште,
- близина железничке пруге (и могућност прикључења на исту преко индустријског колосека),
- близина и могућност прикључења на главне насељске саобраћајнице и будућу обилазницу (источно од насеља),
- положај у односу на правац кретања доминантних ветрова.

Просторни развој зоне радних садржаја у Новом Кнежевцу усмерен је на три локалитета – на мању, северо-западну радну зону (део блока број 2 – "Лепенка" и фабрика чарапа "8. март"); затим већу, северо-источну радну зону (блокови 1 и 4 – "Војводина пут", "Алева", "Кооперација") и најмању јужну радну зону (део блока број 15 – простор за транспортне и друге привредне делатности), где су лоцирани сви већи постојећи и планирани индустријски и радни капацитети, а задржавају се и два мања локалитета – појединачна радна комплекса у насељу – млин са силосима у блоку 8 и "ТПС" метална индустрија уз железничку пругу у блоку 4.

Површина намењена за зону радних садржаја у Новом Кнежевцу захвата 81,66 ха, односно око 13% од укупне површине грађевинског рејона, од чега планиране површине заузимају чак 54,39 ха.

Ако се овоме додају још зона мале привреде и воћарско-виноградарска зона, у склопу којих су уз становање предвиђени одређени радни садржаји, Нови Кнежевац има довољно простора резервисаног за ову намену.

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

- капацитети производног и услужног занатства се могу отворати у зони централних садржаја и зони становања на целом подручју насеља;
- капацитети за свакодневно снабдевање ће пратити просторну дистрибуцију становништва, па ће се најчешће наћи у зони становања, а капацитети за повремено и изузетно снабдевање биће лоцирани у зони централних садржаја и становања;
- капацитети угоститељства за пружање услуга смештаја, исхране и пића биће лоцирани у зонама концентрације становништва и посетилаца (центар насеља, спортско-рекреативни садржаји, становање и сл).

### **3.2.5. Воћарско-виноградарска зона уз становање**

Ова зона заступљена је у блоковима број 14 и 16, у јужном делу насеља, на површини од 15,27 ха. Намењена је првенствено воћарско-виноградарској пољопривредној производњи, уз коју је присутно стално становање (а не повремено или викенд становање), с обзиром да је овај простор већ дуги низ година у грађевинском подручју. Ипак, структура парцела (величина, облик, ширина фронта) указују да је ово преваходно воћарско-виноградарски крај.

Даљом прерадом воћа и грожђа у склопу малог агробизниса на принципу традиционалне производње здраве хране ("домаће" вино, зимница "а ла бака" и слично), упослио би се део становништва, а производи пласирали као бренд у склопу трговинске и туристичке понуде Новог Кнежевца.

### **3.2.6. Парк-шума**

Постојећа шума у грађевинском подручју Новог Кнежевца, у небрањеном делу, уз Тису, једну од најлепших равничарских међународних река, представља данас тампон заштитног зеленила између реке и насеља.

Пренаменом ове површине у парк-шуму за одмор, рекреацију и туризам (за шта постоји урађен детаљан урбанистички план), град би практично изашао на реку у дужини за још од око 3 km. Ова значајна површина, величине око 58,96 ha, пружа могућност за уређење и изградњу различитих садржаја у функцији спорта, рекреације, одмора и туризма, као што су: плажа, туристички пристан за чамце и друга пловила, камп, површине за пикник, летња позорница, отворени спортски терени и игралишта, трим стазе и шеталишта, угоститељски садржаји и слично. Изградњу ових атрактивних садржаја пратиће реконструкција шуме (зеленила), изградња неопходне инфраструктуре и уређење јавних површина.

### **3.2.7. Комплекси верских објеката**

У Новом Кнежевцу постоје три сакрална објекта – цркве. То су СПЦ "Светог архангела Михаила" у блоку 2, РКЦ "Светог Ђорђа" у блоку 7 и СПЦ "Светог архангела Гаврила" у блоку 10 (локације су назначене у графичком приказу број 3). Ови објекти, поред основне верске и друштвене функције, су значајни просторни репери и симболи града, који дефинишу визуру и силуету насеља, тако да њиховој реконструкцији, изградњи и уређењу комплекса треба посветити нарочиту пажњу.

Површина за верске објекте се, за сада, не повећава, јер нема посебних захтева, али се даје могућност изградње нових, у овиру зоне централних садржаја или у блоковима намењеним становању, а на основу предходно урађеног урбанистичког пројекта.

### **3.2.8. Саобраћајни комплекси**

У Новом Кнежевцу, на осталом грађевинском земљишту, за сада, постоје два саобраћајна комплекса, заправо, пословна садржаја у функцији саобраћаја. То су станица за снабдевање горивима (ССГ) у блоку 13 и ССГ са сервисом у блоку 15, обе лоциране у јужном делу насеља, уз главну насељску саобраћајницу – ДП II реда број 112.

Такође, изградња евентуалних нових станица за снабдевање горивима, аутосервиса и саобраћајних терминала препоручљиво је да буде у зони радних садржаја или зони мале привреде, али је могућа и у другим зонама (изузев зоне централних садржаја), ако микролокације испуњавају све саобраћајне, противпожарне, еколошке и друге потребне услове.

## **4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

### **4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Планом генералне регулације (графички приказ бр. 4) се задржавају постојеће регулационе линије у насељу Нови Кнежевац, изузев седам локација где је предвиђена израда планова детаљне регулације (графички приказ бр. 9) и четири локације за које су овим Планом дати аналитички елементи и координате новоодређених међних тачака за образовање нових регулационих линија улица и површина јавне намене – детаљи 1, 2, 3 и 4 (графички прикази бр. 4.1, 4.2, 4.3 и 4.4).

#### **Детаљ 1 – блокови 15 и 16**

Планом генералне регулације се, као површине јавне намене, образују:

- улични коридори у блоковима 15 и 16 од целих парцела: 3010, 3088/7, 3226, 8127, 8129, као и делова парцела: 2997, 2998, 2999, 3005/1, 3005/2, 3013, 3014, 3015/1, 3016, 3017, 3019, 3020, 3021/1, 3022, 3023, 3024, 3025, 3027, 3028, 3029, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040/1, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3050, 3051, 3052, 3088/1, 3088/2, 3088/3, 3088/4, 3088/5, 3088/8, 3088/9, 3088/10, 6231, 6232, 6237, 6238, 6239, 6240, 6242, 6243, 6244/1, 6244/2 и 8125.

- јавна зелена површина од дела парцеле: 3088/10.

### **Детаљ 2 – Гробљанска улица**

Планом генералне регулације се, као површина јавне намене, образује:

- улични коридор Гробљанске улице од целе парцеле 3210 и дела парцеле 2510.

### **Детаљ 3 – део Немањине улице**

Планом генералне регулације се, као површина јавне намене, образује:

- улични коридор дела Немањине улице од делова парцела: 1428, 1429, 1430, 1432, 1433/2, 1434/2, 1437, 1438, 1439, 1440, 1442, 1444, 1447, 1450, 1451, 1452, 3152, 5524, 5526/1, 5526/2 и 5527.

### **Детаљ 4 –део улице Бранка Радичевића са саобраћајним терминалом**

Планом генералне регулације се, као површине јавне намене, образују:

- улични коридор дела улице Бранка Радичевића од целих парцела: 505, 507, 522, као и делова парцела: 506, 519 и 3150;
- саобраћајни терминал од дела парцеле 519 и
- јавне зелене површине од делова парцела: 519 и 3152.

### **Списак новоодређених међних тачака**

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7431049.31	5101009.58	28	7429875.82	5098357.76
2	7431063.17	5100909.22	29	7429889.78	5098340.33
3	7431062.86	5100889.30	30	7429930.74	5098237.52
4	7431061.83	5100823.13	31	7429685.38	5098154.77
5	7431061.44	5100798.26	32	7429719.83	5098091.16
6	7430976.13	5100835.76	33	7429724.06	5098089.58
7	7430975.63	5100685.85	34	7429783.02	5098112.01
8	7431031.55	5100573.88	35	7429933.64	5098160.85
9	7431013.22	5100558.16	36	7429955.81	5098157.31
10	7431068.71	5100520.57	37	7430014.97	5097969.18
11	7431001.55	5100555.04	38	7430159.14	5098044.99
12	7431128.94	5100402.07	39	7430166.24	5098024.51
13	7431144.40	5100309.47	40	7430366.90	5097872.99
14	7431147.42	5100263.27	41	7430250.80	5097844.32
15	7431141.32	5100140.55	42	7430187.40	5098016.04
16	7431140.32	5100051.56	43	7430236.23	5097840.72
17	7431138.74	5099995.80	44	7430054.64	5097795.89
18	7431151.51	5099979.31	45	7430019.24	5097952.22
19	7431146.55	5099942.88	46	7430974.72	5100542.25
20	7431143.48	5099904.59	47	7430958.62	5100541.95
21	7430294.75	5099238.60	48	7430938.15	5100522.65
22	7429674.69	5098413.61	49	7431071.98	5100539.05
23	7429663.34	5098398.86	50	7431084.79	5100539.85
24	7429730.08	5098341.98	51	7431139.11	5100533.25
25	7429753.15	5098307.30	52	7431142.15	5100528.92
26	7429744.81	5098284.40	53	7431142.69	5100517.21
27	7429870.02	5098335.91	54	7431124.61	5100454.44

## **4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ**

Генерални нивелациони план је урађен на основу катастарских планова у размери 1:1000 и 1:2500, катастарско-топографског плана раскрсница у размери 1:1000 и основне државне карте у размери 1:5000.

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

Нивелационим планом пројектоване су:

- коте нивелете осовине саобраћајница
- интерполоване коте
- падови нивелете

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

### **4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

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

У највећем броју блокова (зона централних садржаја, постојеће становање) грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице, односно површине јавне намене. Код планираног становања, у зони мале привреде са становањем и воћарско-виноградарској зони уз становање предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију улице за мин. 3,0 m, а у зони радних садржаја и код саобраћајних комплекса за мин. 5,0 m.

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

## **5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

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

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

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

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

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

## 6.1. УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

У области државне и локалне управе и јавних служби у Новом Кнежевцу су предвиђени: скупштина општине и општинска управа, месна заједница, општински суд, РГЗ катастар непокретности, пореска управа, инспекције, полицијска и ватрогасна станица, јавна и јавна комунална предузећа.

Урбанистички услови су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености је макс. 4,0
- спратност објеката је макс. П+4+Пк.

## 6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

У области васпитања и образовања су предвиђени: дечја/предшколска установа, основна школа, средња школа, музичка школа и ученички дом.

**Предшколска установа** - у оквиру комплекса услови су:

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

**Основна школа** - у оквиру комплекса услови су:

- обухват деце (од 7-14 година) је 100%
- број ученика у учионици је 25-30
- изграђена површина је мин. 7,5 m<sup>2</sup> по ученику
- слободна површина је 25-30 m<sup>2</sup> по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%
- индекс изграђености је макс. 0,8
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и физкултурном салом.

**Средња школа** – услови су:

- обухват деце (од 15-18 година) је мин. 90 %
- број ученика у учионици је 22-25
- изграђена површина је 15-20 m<sup>2</sup> по ученику
- слободна површина је 10-15 m<sup>2</sup> по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,8
- спратност објеката је макс. П+2+Пк
- зелене површине су мин. 30%
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и физкултурном салом.

**Музичка школа** – услови су:

- изграђена површина је 15-20 m<sup>2</sup> по ученику
- слободна површина је 10-15 m<sup>2</sup> по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,3
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 30%

**Ученички дом** – услови у комплексу су:

- изграђена површина је 15 m<sup>2</sup> по ученику
- слободна површина је 10-15 m<sup>2</sup> по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,8
- спратност објеката је макс. П+2+Пк
- зелене површине су мин. 30%
- комплекс опремити теренима за спорт и рекреацију.

### **6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА**

У области здравствене и социјалне заштите су предвиђени: дом здравља, болница, мобилна здравствена служба, ветеринарска станица, центар за социјални рад и геронтолошки центар са домом за старе.

**Садржаји здравствене и социјалне заштите без стационара** – услови су:

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

**Садржаји здравствене и социјалне заштите са стационаром** – услови су:

- изграђена површина је 25 m<sup>2</sup> по кориснику
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености парцеле је макс. 2,8
- спратност објеката је макс. П+4+Пк
- зелене површине су мин. 30%

### **6.4. КУЛТУРА**

У области културе предвиђени су: културни центар/дом омладине, библиотека и музеј.

Општи услови за изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 80%
- индекс изграђености парцеле је макс. 3,8
- спратност објеката је макс. П+3+Пк.

**Мултифункционална сала** – услови су:

- обухват је 20 корисника на 1000 становника
- површина комплекса је 7 m<sup>2</sup> по кориснику
- површина сале је 3 m<sup>2</sup> по седишту (кориснику)
- сала је намењена за различите садржаје: позоришне и биоскопске представе, концерте, културне манифестације, окупљања и др.

**Библиотека** – услови су:

- обухват је 10 корисника на 1000 становника
- библиотечки фонд је 1500 књига на 1000 становника
- површина библиотеке је 3 m<sup>2</sup> по кориснику
- површина архивског простора је 80 књига по m<sup>2</sup>
- површина пратећег простора је 10 m<sup>2</sup> по запосленом

**Музеј** – услови су:

- обухват је 10 корисника на 1000 становника
- површина музеја је 2 m<sup>2</sup> по кориснику
- површина пратећег простора је 10 m<sup>2</sup> по запосленом
- пожељна је локација у централној зони.



## 6.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

У области спорта и рекреације су предвиђени: веслачки клуб, фудбалско игралиште, терени за мале спортове (кошарка, одбојка, рукомет), тениски терени, сви са пратећим објектима и садржајима (свлагачионице, санирани чвор, клубске и пословне просторије, паркинзи и др), затим вишенаменска спортска хала и комплекс отворених и затворених базена са пратећим садржајима (свлагачионице, купатила, сауна, соларијум, теретана и сл.), као и дечја игралишта и терени за рекреацију на јавним површинама у склопу других зона основне намене (становање, рад, центар и сл).

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

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%<sup>1</sup>
- индекс изграђености је макс. 1,0
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%<sup>2</sup>

## 6.6. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ

**Пијаца, затворена тржница** - услови за уређење и изградњу су:

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

**Остали комунални садржаји** – услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 60%
- индекс изграђености парцеле је макс. 2,3
- спратност објеката је макс. П+2+Пк
- зелене површине су мин. 20%.

## 6.7. ГРОБЉА

Функционална подела гробља треба да се састоји од следећих односа:

- 60% намењено гробним местима,
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор,
- 16% површине за саобраћајнице,
- 3% трг за испраћај,
- 1% остали садржаји (код улаза у гробље - капела, продавница свећа, цвећа и др, максималне спратности П - приземље).

## 6.8. ИЗВОРИШТЕ ВОДОСНАБДЕВАЊА

Услови за уређење и изградњу изворишта су:

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

## 6.9. ПРЕЧИСТАЧ ОТПАДНИХ ВОДА

Услови за уређење и изградњу комплекса ППОВ-а су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености је макс. 2,1
- спратност објеката је макс. П+2
- зелене површине су мин. 30%.

<sup>1</sup> У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени

<sup>2</sup> У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

## 6.10. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Услови за уређење и изградњу уличних коридора су:

- ширина коридора за ГНС<sup>3</sup> је мин. 20,0 m
- ширина коридора за СНС је мин. 16,0 m
- ширина коридора за ПНС је мин. 10,0 m
- ширина једносмерне саобраћајнице је мин. 3,0 m
- ширина двосмерне саобраћајнице је мин. 2 x 2,75 m
- ширина бицикличке стазе је мин. 1,0 m
- ширина пешачке стазе је мин. 0,8 m
- зелене површине су мин. 30%
- удаљеност дрвећа<sup>4</sup> од објеката је мин. 4,0 m
- удаљеност дрвећа од ивице коловоза је мин. 2,0 m.

## 6.11. КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ

Постојећи коридор железнице се задржава, изузимајући део који је у поступку трансформације – замене (налази се у непосредној близини и у самом комплексу фабрике "Алева"). Услови за уређење и реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових садржаја унутар овог коридора су дефинисани законском, подзаконском и регулативом управљача - АД "Железнице Србије".

## 6.12. САОБРАЋАЈНИ КАПАЦИТЕТИ

Саобраћајне капацитете јавне намене у обухвату Плана чине аутобуска и железничка станица и планирани саобраћајни (аутобуско-теретни) терминал.

### Аутобуска станица

Микролокација комплекса аутобуске станице је одређена у претходном периоду, у блоку бр. 8, са минималним садржајима, на нивоу терминуса. У будућности, с обзиром на просторне могућности и диспозицију микролокалитета, капацитет аутобуске станице ће бити дефинисан према конкретним захтевима. Технолошко решење подразумеваће долазне пероне - са сепаратним прилазом и пратећим капацитетима (паркинзи за ПА, пешачке стазе, такси стајалишта, са могућим перспективним решењем да се успостави и градска линија јавног превоза, а да ти перони буду коришћени као аутобуско стајалиште). Отпремни перони ће задовољити све захтеве једновремене отпреме путника, као и правилно усклађивање реда вожње.

За комплекс АС је предвиђена израда плана детаљне регулације, уз поштовање следећих услова:

- основни садржаји су: пословна зграда (продаја карата, информације, чекаоница, отпремно-диспечерска служба, санитарни чвор) и простор за аутобусе (перони, маневарски и паркинг простор);
- пратећи садржаји су: трговинско-услужни објекти (трафика, кафе-бар...) и паркинг за путничка и такси возила;
- долазне и одлазне пероне просторно дефинисати, обележити, опремити надстрешницама и нивелационо раздвојити од пешачких површина;
- интерне саобраћајнице димензионисати за комфорно кретање меродавних возила (са ширином коловоза од 5,0–8,0 m);
- коловозну конструкцију димензионисати за средње тешки саобраћај;
- паркинг простор за аутобусе изградити у виду ламела под углом од 45° и димензијама паркинг места 12,0 m x 3,5 m;
- индекс заузетости парцеле је макс. 40%;
- индекс изграђености је макс. 0,7;
- спратност објеката је макс. П+1.

<sup>3</sup> ГНС - главна насељска саобраћајница, СНС - сабирна насељска саобраћајница и ПНС – приступна насељска саобраћајница

<sup>4</sup> Удаљеност дрвећа зависи од избора врста, те за поједине врсте/стабла мора бити већа од наведених

## Железничка станица

Путничко-теретна железничка станица се задржава на постојећој локацији, уз могућу реконструкцију, доградњу и осавремењавање садржаја, у складу са условима АД "Железнице Србије".

## Саобраћајни терминал

Изградња саобраћајног терминала за опслуживање аутобуса и теретних возила у транзиту са свим припадајућим елементима (паркинзи, сервисно-угоститељски део) ће се реализовати на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, уз поштовање следећих услова:

- основни садржаји су: објекат за контролу улаза-излаза, простор за аутобусе и теретна возила и јавни санитарни чвор;
- пратећи садржаји су: сервисна радионица са перионом и угоститељски објекат (мотел, ресторан, кафе-бар или сл.);
- интерне саобраћајнице димензионисати за комфортно кретање меродавних возила (са ширином коловоза од 5,0–10,0 m и полупречницима кривина мин. 12,0 m);
- коловозну конструкцију димензионисати за тежак саобраћај;
- паркинг површине организовати као проточне под косим углом од 45, 60 или 75°;
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%;
- индекс изграђености је макс. 0,5;
- спратност објеката је макс. П+Пк;
- зелене површине су мин. 20%.

## 6.13. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

**Паркови** - Стари парк у приобаљу реке Тисе, који је заштићен као споменик пејзажне архитектуре, потребно је реконструисати на основу старих фотографија у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе, а према урбанистичкој и техничкој документацији, чију израду треба иницирати. На основу предложених режима и мера заштите, потребно је одредити даље коришћење, уређење и унапређење природних вредности парка.

**Скверови и друге јавне зелене површине** - најмање 70% површине треба да буде под зеленилом (од тога цветњаци 2-4%). Ове површине озеленети аутохтоним и декоративним садним материјалом. Потребно је формирати мрежу стаза, платое, места за одмор. Стазе и платои треба да чине максимум 30% од укупне површине сквера, а евентуални објекти макс. 5% од укупне површине. Потребно их је опремити клупама, корпама за отпатке, светиљкама, справама за игру деце и другим вртним мобилијаром.

**Заштитно зеленило** - на овим површинама није дозвољена изградња објеката. Дозвољено је озелењавање у складу са станишним условима. Површине озеленети аутохтоним садним материјалом.

## 6.14. РЕКА ТИСА И КАНАЛИ

У обухвату Плана су део корита и леве обале реке Тисе, затим део Главног новокнежевачког канала са црпним станицама (нова и стара црпна станица), као и мрежа канала у насељу. Новокнежевачки канал је главни одводник сувишних вода са овог подручја, а на уливу у реку Тису је изграђена црпна станица, путем које се прикупљене сувишне воде пребацују у Тису. Стара црпна станица (са гравитационим испустом) је такође у функцији, а због опреме (ради са котловима који су на парни погон), она има и културно-историјску вредност.

Сви водoprивредни објекти у обухвату Плана се морају задржати и обезбедити њихова пројектована функција и неометани услови одржавања, а граница и намена водног земљишта не могу се мењати без водних услова и водне сагласности.

Забрањено је у реку Тису, мелиорационе и друге отворене канале испуштање било каквих отпадних вода, осим условно чистих атмосферских вода и пречишћених отпадних вода, које одговарају IIб класи вода, у складу са законском регулативом.

Уз мелиорационе канале са леве и десне стране оставити појас ширине 5,0 m, а поред Главног новокнежевачког канала 14,0 m, за пролазак механизације ради одржавања или реконструкције канала. У том појасу није дозвољена градња и постављање објеката и садња дрвећа.

Укрштање саобраћајница са мелиорационим каналима решити изградњом одговарајућих пропуста или мостова, а укрштање инсталационих водова (водовод, канализација...) са каналима решити полагањем инсталација испод дна канала или полагањем уз конструкцију моста или пропуста.

## **6.15. КОРИДОР НАСИПА - КЕЈ**

Одбрамбени насип дуж леве обале реке Тисе од km 133+300 до 136+400 служи за одбрану насеља Нови Кнежевац од великих вода. Редовна одбрана од поплава почиње при водостају од 550 cm, а ванредна при 750 cm. "Нула" водомерне летве у Новом Кнежевцу износи 73,57 mnm.

Будући објекти ни на који начин не смеју да умање сигурност и услове одржавања одбрамбеног насипа дуж реке Тисе.

У коридору насипа важе следећи услови:

- У зони насипа, у појасу ширине 100,0 m од ножице насипа у брањеном делу неопходно је затражити водне услове за копање дубоких канала или бушење бунара;
- У зони насипа, у појасу ширине 50,0 m од ножице насипа у брањеном делу забрањено је копати канале и ровове и бушити бунаре;
- У зони насипа, у појасу ширине 25,0 m од ножице насипа у брањеном делу и 10,0 m у небрањеном делу забрањено је градити објекте, садити зеленило, постављати ограде, осим саобраћајница, паркинга, травњака и сл;
- Дуж одбрамбене линије, у појасу ширине 10,0 m према брањеном подручју, неопходно је обезбедити континуитет саобраћаја и слободан пролаз возила и грађевинске механизације службе одбране од поплава и одржавања насипа (пролаз мора бити стално проходан);
- Није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа;
- У круни насипа доња ивица инфраструктурних објеката (саобраћајни прилази, водовод, канализација...) мора бити изнад 1% велике воде, са одговарајућим надслојем земље изнад темена цеви, преко кога је могућ прелаз грађевинске механизације која одржава насип.

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

### **7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

У оквиру простора обухваћеног Планом генералне регулације насеља Нови Кнежевац у наредном временском периоду, саобраћај ће бити заступљен преко капацитета три вида саобраћаја – друмског, железничког и водног.

## Друмски (путни) саобраћај

Поред постојеће саобраћајне мреже у насељу (посебно државних путева II реда и општинских путева) коју је неопходно реконструисати, модернизовати и опремити одговарајућом сигнализацијом, предвиђа се и нови коридор - обилазница државних путева II реда бр. 111<sup>5</sup> и бр. 112<sup>5</sup> ван грађевинског подручја насеља.

Коцепцијом саобраћајног решења биће дефинисано хијерархијско утврђивање саобраћајница (главне насељске саобраћајнице, сабирне насељске саобраћајнице и приступне насељске саобраћајнице), како би се дефинисале структуре кретања и изграђености појединих улица.

Главне насељске саобраћајнице (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитети (ширина коловоза 7,1 m) који ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу. У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране улице уз регулациону линију) и они ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању. Дуж трасе главне насељске саобраћајнице кретаће се средства јавног превоза што ће омогућити даљинска и интерна кретања ка општинском центру. ГНС мора поседовати одговарајућу изграђеност као и простор за независно вођење немоторних кретања (пешачке и бицикличке стазе), како би се обезбедио највиши ниво саобраћајне услуге.

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

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

Паркинзи за путничка возила у оквиру главних и сабирних саобраћајница могу се планирати у оквиру уличног коридора, док код приступних морају бити у оквиру парцеле. Планирати нове паркинге за путничка возила у оквиру зоне централних садржаја, а на ободу насеља, у оквиру радних зона планирати изградњу паркинга за теретна возила.

У свим улицама предвидети обостране пешачке стазе – тротоаре, оптималне ширине 1,5 m. У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице планирати капацитете за бициклички саобраћај, ван површина предвиђених за динамички саобраћај. Бицикличке стазе планирати са ширинама од 1,0-2,5 m, у зависности од режима саобраћаја и диспозиције у односу на коловоз.

За повезивање насеља са пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих атарских и приступних путева.

---

<sup>5</sup> Донета је нова Уредба о категоризацији државних путева. У недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП:

**ДП II реда бр. 111**

деоница 2211 Кањижа - Нови Кнежевац (Чока) је ДП I6 реда бр. 11  
деоница 2212 Нови Кнежевац (Чока) - Нови Кнежевац (Ђала) је ДП II реда бр. 100  
деоница 2213 Нови Кнежевац (Ђала) - Банатско Аранђелово је ДП II реда бр. 100

**ДП II реда бр.112**

деоница 2215 граница Мађарске (Ђала) - Нови Кнежевац (Ђала) је ДП II реда бр. 100  
деоница 2212 Нови Кнежевац (Ђала) - Нови Кнежевац (Чока) је ДП I6 реда бр. 11  
деоница 2216 Нови Кнежевац (Чока) - Чока 1 је ДП I6 реда бр. 11

## **Железнички саобраћај**

Железнички саобраћај у оквиру планског простора биће присутан преко следећих капацитета:

- једноколосечне неелектрифициране пруге (локална бр. 32 у мрежи), Чока – Нови Кнежевац, (карактеристике пруге:  $\max V=40 \text{ km/h}$ , 120 KN осовински притисак) и
- станице Нови Кнежевац (путничко–робна станица).

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

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

## **Водни саобраћај**

Будуће саобраћајно решење у оквиру водног саобраћаја у Новом Кнежевцу подразумева просторно установљавање садржаја наутичког туризма (облик, тип и врсте садржаја биће дефинисане кроз детаљну разраду) на простору у југозападном делу насељу - десна обала Тисе и то као комплементарни садржај будућег спортско-рекреативног центра. Концепт будућег уређења ове зоне је заснован на афирмацији и коришћењу иницијалних потенцијала уз сагледавање могућности максималног коришћења природних предуслова реке Тисе. Анализе су показале да постоје просторне могућности за конституисање оваквих капацитета.

## **Интегрални саобраћај**

Концепцијом Плана оставља се могућност интегралног повезивања друмског, железничког и водног саобраћаја у делу где је то најлакше просторно изводљиво (зона радних садржаја уз пловни пут - реку Тису), што је у складу са смерницама из Регионалног просторног плана АП Војводине (могућност формирања локалног центра са логистичким и интермодалним терминалом - тачком прикупљања робних токова, када се за то испуне сви потребни услови). Међутим, узимајући у обзир да је овај простор у смислу опремљености инфраструктурним садржајима потребних за формирање интегралног чворишта врло сиромашан (нема никаквих претоварно-манипулативних уређаја и постројења, оперативне обале, нити одговарајућих саобраћајница, железничке пруге и др.) и да на садашњем нивоу није значајно извориште робних токова, у наредном планском периоду за интегрално повезивање саобраћајних видова (друм – железница - пловни пут) користиће се РТЦ у Сенти, који је инфраструктурно на далеко бољем нивоу у смислу опремљености потребним садржајима.

## **Немоторни саобраћај**

Нови Кнежевац као насеље, узимајући у обзир гео-морфолошке особине терена, има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја. Надоградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бицикличке и пешачке стазе), безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво, а ови видови немоторних кретања би били основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

## **Јавни превоз**

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника, како на терминусима - стајалиштима, тако и у оквиру централног терминала - станице.

На основу прелиминарних саобраћајних анализа, које су узеле у обзир садашњи ниво обима јавног путничког месног и међумесног превоза, као и захтеве корисника у смислу мобилности становништва и броја путовања на дневном, недељном, месечном и годишњем нивоу, исказана је потреба за редефиницију/реконструкцију централне аутобуске станице у Новом Кнежевцу.

У перспективи, када се стекну услови за реконструкцију ове станице (повећање обима јавног превоза, обезбеђење средстава) потребно је извршити додатне саобраћајне анализе и приступити активностима реализације (израда планске и пројектно-техничке документације).

### **7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре**

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", 101/05, 123/07 101/11 и 93/12);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", број 41/09, 53/10 и 101/11);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11);
- Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06.);
- Техничких прописа и SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

#### Главне насељске саобраћајнице

- Задржава се постојећа регулација, а у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора је 20,0 m;
- Коловоз треба да има ширину мин. 7,1 m, тј. две саобраћајне траке са ширином од мин. 3,25 m и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,3 m;
- Носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (115 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;
- Паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу, ивично или сепарисано;
- Главну насељску саобраћајницу искористити за вођење интерног теретног и јавног саобраћаја;
- Бицикличке стазе извести од савремене конструкције (асфалта, бетона или неког другог материјала) са ширином од 2,5 m (мин. 2,0 m) као двосмерне или 1,75 m (мин. 1,0 m) као једносмерне;
- Вођење пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза са ширином од мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

#### Сабирне насељске саобраћајнице

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних улица, а у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора је 16,0 m;
- Коловоз сабирне насељске саобраћајнице је ширине 6,0 m (2 x 3,0 m), а минимум 5,0 m (2 x 2,5 m), у зависности од значаја сабирне улице у мрежи насељских саобраћајница;
- Носивост коловозне конструкције за сабирне улице је за средње тешки или лак саобраћај (мин. 60 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;
- Паркирање у оквиру улиног коридора организовати ван коловоза, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације;
- Вођење пешачких токова вршити по пешачким стазама, ширине 1,5 m (мин. 1,0 m), обострано уз регулациону линију.

### Приступне насељске саобраћајнице

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

### Колско-пешачки пролази

- Колско-пешачке пролазе изводити за једносмерни саобраћај;
- У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колско-пешачког пролаза је 5,0 m;
- Саобраћајницу градити са једном траком ширине 3,0 m;
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Пешачку стазу изводити уз регулациону линију, ширине мин. 0,8 m.

### Аутобуска стајалишта

- Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m);
- Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно, 26,0 m за два или за зглобни аутобус;
- Коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као за средње тежак саобраћај (115 kN по осовини);
- Одводњавање стајалишта извести са падом од 2% од ивице коловоза.

### Саобраћајни терминали – станице за снабдевање горивом

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

Станице за снабдевање горивом, као пратећи путни садржаји и као важни саобраћајни терминали, се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби које произилазе из Закона о јавним путевима. У појасу уз државне и остале путеве унутар насеља избор микролокације пре свега зависи од постојећег броја и стања ССГ-а, зонирања насеља, постојећих и планираних намена простора, заштићених природних добара, као и других релевантних података (стање еколошких параметара, правци дувања ветрова, положаја индустријских и других еколошки проблематичних садржаја, положаја стамбених зона, школа, као и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине).

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



## Коридор железнице

Коридор постојеће железничке пруге Чока – Нови Кнежевац (локална бр. 32 у мрежи), задржаће се у својој ширини, док се сви постојећи капацитети и нови објекти унутар овог коридора могу реконструисати, односно градити уз услове, које прописује ЈП "Железнице Србије".

Пружни појас је простор између железничких колосека, као и лево и десно поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8,0 m, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12,0 m, односно 14,0 m код далековода напона преко 220 kV, рачунајући од горње ивице шине.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно и други, уз претходну сагласност ЈП "Железнице Србије".

У пружном појасу, уз предходно прибављену сагласност АД "Железнице Србије", може се полагати комунална инфраструктура кроз труп пруге. При формирању заштитног и линијског зеленила уз пругу руководити се одредбама Закона о железници ("Службени гласник РС", бр. 18/05).

Размак између железничке пруге и пута потребно је да износи мин. 8,0 m (за постављање свих постројења и уређаја за обављање саобраћаја на прузи и путу) рачунајући од осовине крајњег колосека до најближе тачке горњег строја пута (банка).

У коридору железнице електроенергетска и телекомуникациона мрежа ће се у потпуности градити подземно, по правилима грађења за подземну мрежу и условима надлежног железничког предузећа.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200,0 m, рачунајући од осе крајњих колосека. За објекте који се граде у заштитном пружном појасу обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност од АД "Железнице Србије".

### **7.1.2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру**

- Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно причључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине 2,5 до 4,0 m (у зависности од зоне основне намене, дато у поглављу II тачка 2. Правила грађења по зонама и целинама), уз сагласност управљача пута.

## **7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Водопривредну инфраструктуру у обухвату Плана чине:

- Водоводна мрежа,
- Канализација отпадних вода, и
- Канализација атмосферских вода.

Према Просторном плану Републике Србије, Водопривредној основи Републике Србије, као и Регионалном просторном плану АП Војводине, општина Нови Кнежевац припада регионалном систему горње Тисе за водоснабдевање. За водоснабдевање овог региона предвиђене су, поред постојећих локалних изворишта, и прерађене речне воде Тисе. С обзиром на квалитет вода ове реке, посебна пажња се мора посветити начину пречишћавања ових вода. Алтернативна решења везана су за довођење вода са веће удаљености. Подразумева се остварење међудржавне сарадње, којом би се квалитет речне воде Тисе поправио или, најмање, задржао на садашњем нивоу.

Постојеће извориште неопходно је трајно заштитити ограђивањем, према одредбама Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08). Снабдевање водом насеља и надаље вршити из јединственог изворишта – водозахвата, водоводног система и мреже дефинисане по простору и капацитету.

Водоводна мрежа је изграђена у готово свим улицама Новог Кнежевца, изузев на делу којим се проширује постојеће грађевинско подручје. Овакав постојећи систем водоснабдевања, што се тиче капацитета и квалитета воде, углавном задовољава потребе корисника.

Водоводну мрежу образовати као прстенасту, са које ће се директно прикључцима снабдевати водом објекти конкретних намена. Планирани цевоводи треба да прате регулације саобраћајница. Цевоводе поставити у зеленим површинама, ван тротоара, коловоза и паркинг површина. Изградњу нове и реконструкцију постојеће водоводне мреже вршити етапно, према потреби и развоју структура и парцела. На водоводној мрежи предвидети све објекте и арматуре за њено нормално функционисање, као и довољан број надземних противпожарних хидраната на прописаном одстојању. Растојање хидранта од објекта зависи од намене, величине, висине и других карактеристика објекта, а мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91). Димензије водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објекта на спољну водоводну мрежу радити према условима надлежног комуналног предузећа.

Основни задатак канализационог система је потпуна хидротехничка санитација урбаних простора. Фекални канализациони системи треба да прикупе и одведу ван територије насеља све отпадне воде. Канализациони системи су у врло уској вези са водоснабдевањем и представљају функционалну и органску целину са њим. Због тога се канализациони системи морају развијати упоредо са развојем система водоснабдевања. С обзиром да систем канализације и сакупљања отпадних вода још не функционише, његово стање се не може оценити као задовољавајуће. Канализационим системом треба обухватити највећи могући број корисника, нарочито јавне и привредне објекте, са одговарајућим постројењима за пречишћавање отпадних вода.

Унутар простора обухваћеног Планом, дуж свих постојећих и планираних улица изградити кишну и фекалну канализацију, минималног пречника 250 mm. Положај планиране канализационе мреже је у појасу регулације саобраћајница, односно око осовине пута. Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило. У улицама чија ширина регулације не дозвољава постављање обе канализације, поставити само фекалну канализацију. Атмосферске воде из поменutih улица, потребно је прикупити пре раскрсница са саобраћајницама у којима је планирано постављање атмосферске канализације и укључити их у атмосферске канале. Предвидети одводњавање свих улица унутар Плана, водећи рачуна о квалитету вода, које се прихватају канализационим системом.

Сакупљене атмосферске воде одвести до реципијента – реке Тисе. На месту испуста предвидети сепараторе масти и уља. Атмосферске воде, пре упуштања, потребно је пречистити на таложнику за механичке нечистоће и на сепараторима уља и масти, до нивоа квалитета воде у реципијенту, прописаног Уредбом о категоризацији водотока ("Службени гласник РС", бр. 5/68), а у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10). Квалитет отпадних вода које се упуштају у насељски канализациони систем мора да одговара вредностима прописаним у општинској одлуци о јавној канализацији.

Привредни објекти са агресивним отпадним водама, пре испуштања у канализациону мрежу, морају обавити интерни предtretман механичко-хемијског пречишћавања. Начин изградње атмосферске и фекалне канализације прилагодити хидрогеолошким и топографским карактеристикама терена.

Димензије канализационе мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Израду пројектне документације, изградњу канализационе мреже, начин и место прикључења објекта на спољну канализациону мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

Око водотока неопходно је установити зону заштите, у оквиру које водотоке треба антиерозионо уредити, комбинацијом техничких мера и биолошких мера заштите. Уређења водотока, који протичу кроз урбане зоне обавити по принципима тзв. урбане регулације, коришћењем природних материјала, у складу са околином. Да би се прецизно дефинисале зоне заштите водотока, обим и врста неопходних хидротехничких радова, потребно је израдити одговарајућу техничку документацију, како би се одредило економски и технички најповољније решење.

Потребно је изградити постројење за пречишћавање отпадних вода. ППОВ је планиран на локацији у блоку 16, на јужној периферији насеља, са прилазним путем и потребном инфраструктуром. До изградње насељског канализационог система и постројења за пречишћавање отпадних вода, као привремено решење за прихват употребљених вода, планирати водонепропусне септичке јаме одговарајуће запремине, које ће се контролисано празнити од стране надлежног ЈКП.

Отпадне воде се могу упуштати у реципијент само уз примену одговарајућег третмана, на начин и до нивоа који не представља опасност за природне процесе и који не умањује њихово вишенаменско коришћење. Доследно спроводити потпуну контролу испуштања, пречишћавања и упуштања отпадних вода у канализациони систем и водоток, тј. праћење нивоа њиховог загађења, односно пречишћености. Поштовати одредбе Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/10) и Правилника о опасним материјама у водама ("Сл. гласник СРС", бр. 31/82) и других аката којима се регулише проблематика упуштања загађујућих материја у водопријемнике.

### **7.2.1. Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре**

- Уличну водоводну мрежу поставити у зеленом појасу;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље изнад темена цеви;
- Јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- На водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима;
- Јавна водоводна мрежа не сме бити пречника мањег од Ø 100 mm;
- Динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;
- При проласку водоводне мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Положај бунара унутар водозавода ускладити са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08);
- Положај објекта (црпна станица, уређај за кондиционирање воде, резервоар) утврдити у складу са примењеним савременим технолошким решењима;
- Објекти црпне станице, уређаја за кондиционирање воде и резервоари се морају градити у складу са важећим прописима и нормативима за објекте ове намене;
- Зоне непосредне заштите бунара морају бити ограђене, као и комплекс изворишта водоснабдевања у целини;
- Бунаре унутар територије изворишта повезати цевоводом одговарајућег капацитета и квалитета;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне водоводне мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу магистралне и дистрибутивне водоводне мреже;

- Изградити пројекте за допуну, реконструкцију и изградњу објеката за водоснабдевање и кондиционирање воде на постојећем водозахвату и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе водоснабдевања;
- Изградити елаборат зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће;
- Сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са Законом и уз сагласност надлежних органа;
- У насељу планирати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- Уличну канализациону мрежу поставити око осовине постојећих и планираних саобраћајница;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- Динамику изградње канализација усагласити са изградњом саобраћајница, како се исте не би накнадно раскопавале;
- При проласку канализационе мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Канализациону мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Минимални пречник уличне фекалне канализације не сме бити мањи од Ø250 mm;
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- Извршити предtretман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу;
- Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће;
- Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- Минимални пречник уличне кишне канализације не сме бити мањи од Ø300 mm;
- Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- Одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- Атмосферску канализацију поставити изнад нивоа поземних вода, уз обавезно заптивање спојева;
- Изградити идејне и главне пројекте колекторске и секундарне канализационе мреже за подручја која нису обухваћена досадашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе одвођења отпадних вода;
- Извршити зацевљење отворених деоница колектора;
- Уградити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- Приликом прикључења нових канала на постојеће, прикључење извести тако да kota дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;
- До изградње атмосферске канализације одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама или упојним јарковима;
- Уређење корита отворених токова потока дефинисати кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а на основу водоних услова, које издаје надлежна установа;

- У зони водотока, планирати појас заштите водотока, који мора бити стално проходан за механизацију, која одржава корито;
- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати потоке, канале и пропусте;
- Забрањује се спречавање несметаног протикања воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту;
- Забрањено је испуштање свих отпадних вода у канале и реку Тису;
- Укидају се сви илегални испусти отпадних вода у канале и реку Тису.

### **7.2.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру**

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

### **7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

На простору обухвата Плана постоји изграђена квалитетна електроенергетска мрежа, која ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума.

Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих, обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче. При планирању потрошње за плански период треба узети у обзир могући развој привреде, као и евентуално повећање броја домаћинстава.

Нисконапонска електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна, на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а високонапонска подземна унутар грађевинског подручја. У деловима насеља где су планирани вишепородично становање, радне зоне, централни садржаји и спортско-рекреативне површине, мрежа ће се у потпуности каблирати.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажано-бетонске, зидане и стубне трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање.

У деловима насеља где су планиране радне зоне и где постоји надземна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно каблирати. Тачан број и локације трафостаница 20/0,4 kV на простору где су планиране радне зоне и блокови за становање, биће одређени плановима нижег реда, који буду прописани за те просторе.

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

Мрежу јавног осветљења реконструисати, тј. градити нову у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности. Такође, у наредном периоду потребно је део електричне енергије произведен из конвенционалних извора супституисати енергијом из неконвенционалних извора, тј. извора обновљиве енергије.

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

### **7.3.1. Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре**

#### Услови за изградњу електроенергетске мреже

- Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно;
- Стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
- У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

#### Услови за изградњу јавног осветљења

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

#### Услови за изградњу трафостаница 20/0,4 kV

- Дистрибутивне трафостанице градити као монтажано-бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;

- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- Монтажно-бетонске трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 5,8 m x 6,3 m за изградњу једноструке, а 7,1 m x 6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице;
- Поред објеката трафостаница на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

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

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

#### **7.3.2. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру**

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).

### **7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **Гасоводна инфраструктура**

На подручју обухвата Плана изграђен је разводни гасовод високог притиска за гасификацију општине и насеља Нови Кнежевац, затим комплекс ГМРС "Нови Кнежевац", као и разводни гасоводи средњег притиска до МРС за широку потрошњу и разводни гасоводи средњег притиска за индустријске потрошаче. Разводни гасовод и ГМРС, диманизиони су тако да имају довољно капацитета за снабдевање целе општине природним гасом. У насељу Нови Кнежевац изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа за широку потрошњу и комуналне потрошаче.

Постојећа гасоводна инфраструктура (разводни гасовод и ГМРС) пројектовани су тако да задовоље потребе свих постојећих индустријских, комуналних потрошача и широке потрошње, као и свих потенцијалних нових потрошача, који се могу јавити на предметном простору, а да се при томе не наруши безбедно, квалитетно и стабилно снабдевање потрошача природног гаса.

У наредном периоду потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата Плана. Предвиђено је полагање дистрибутивне гасоводне мреже у постојећим и новопланираним улицама за комуналне потрошаче и широку потрошњу. За индустријске потрошаче ће се, по потреби, вршити полагање индустријских гасовода средњег притиска из ГМРС "Нови Кнежевац" и постојеће разводне гасоводне мреже средњег притиска до потрошача.

Гасоводну мрежу са пратећим објектима треба везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача и омогућиле хаваријске интервенције на гасоводној мрежи без прекидања снабдевања гасом осталих потрошача.

За планиране потрошаче гас ће се обезбедити из постојеће гасоводне мреже у насељу, односно проширењем постојеће разводне и дистрибутивне гасоводне мреже.

## Топловодна инфраструктура

Претходних 20 година производња топлотне енергије вршена је у Холдинг компанији а.д. "Лепенка" из Новог Кнежевца, док је дистрибуција исте поверена Јавном комуналном предузећу "7. Октобар" из Новог Кнежевца. Магистрални топовод стар је 25 година, док је део дистрибутивне топоводне мреже (50%) замењен 2003. године. Ипак, поставља се питање оправданости његовог даљег коришћења.

Што се тиче развоја топоводне инфраструктуре, будући јединствени топоводни систем биће опредељен у зависности од интереса његових корисника и економске оправданости његове изградње.

### 7.4.1. Услови за уређење и изградњу термоенергетске инфраструктуре

#### Услови за изградњу мерно-регулационих станица (МРС)

- Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од инфраструктурних и других објеката износи<sup>6</sup>:

Железничке пруге и објекти	30,0 m
Индустријски колосеци	14,0 m
Државни путеви I реда	20,0 m
Државни путеви II реда и општински путеви	10,0 m
Остали путеви и саобраћајнице	6,0 m
Водотоци	5,0 m
Шеталишта и паркиралишта	10,0 m
Остали грађевински објекти	10,0 m

- Минимална удаљеност мерно-регулационих станица (МРС) и регулационо одоризаторских станица (РОС) у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и производних објеката, радионица и складишта запаљивих материјала износи, у зависности од притиска, 10,0 m за притисак до 7 bara и 15,0 m за притисак од 7 до 13 bara;
- Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од трафо станице износи 30,0 m;
- Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од надземних електро водова износи 1,5 пута висина стуба;
- Минимална удаљеност заштитне ограде од МРС је 3,0 m, а висина ограде мин. 2,0 m.

#### Услови за изградњу гасовода високог и средњег притиска

- Дубина полагања гасовода је 0,8 m;
- Удаљеност гасовода средњег притиска од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, а минимално 0,5 m;
- Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице прокопавањем те саобраћајнице, полаже се у ров на пешчану постељицу и са двоструком антикорозионом изолацијом, према прописима;
- Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице бушењем рова испод те саобраћајнице мора се употребити одговарајућа заштитна цев гасовода;
- При укрштању гасовода са саобраћајницама, водоточима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60<sup>0</sup> и 90<sup>0</sup>, а за евентуално укрштање под мањим углом је потребна сагласност надлежног органа (таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом);
- Трасе ровова за полагање гасоводне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре:

<sup>6</sup> Растојања, дата у табели, се рачунају код железничких пруга и путева од ивице пружног, односно путног појаса



	укрштање	паралелно вођење
- водовод, канализација	0,3 m	0,5 m
- нисконапонски електро каблови	0,3 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,3 m	0,6 m
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 m	5,0 m
- високо зеленило	-	1,0 m
- општински путеви и улице	1,3 m	0,5 m
- државни путеви првог и другог реда	1,3 m	0,5 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m
- нафтовод и продуктовод	0,3 m	0,8 m
- гасовод	0,3 m	0,5 m
- вреловод или топловод	0,3 m	0,7 m
- канализација од бетонских цеви	0,3 m	0,7 m
- шахтови	-	0,3 m

- Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска од темеља објекта је 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bara, а 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bara;

- Растојања могу бити мања, ако се гасовод полаже у заштитну цев, али не мања од 0,5 m за гасоводе притиска од 2-4 bara и 1,0 m за гасоводе притиска 7-13 bara.

#### Услови за изградњу гасоводне мреже ниског притиска

- Дубина полагања гасовода је од 0,6 m до 1,0 m;
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола или тротоара и бетонског канала;
- На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола;
- Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења;
- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити мање од 0,2 m;
- При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m;
- Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно (при томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза);
- Минимална дубина укрштања дистрибутивног гасовода са путевима и улицама је 1,0 m, са железничком пругом 1,5 m, а са индустријским колосецима 1,0 m;
- При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60<sup>0</sup> и 90<sup>0</sup>, а за евентуално укрштање под мањим углом је потребна сагласност надлежног органа.
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објекта високоградње;
- Удаљеност гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, а минимално 0,5 m.

#### Услови за изградњу топловодне инфраструктуре

- Дубина полагања топловода је од 0,6 m до 1,0 m;
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака коловоза, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала;
- На локацији где нема зеленог појаса топловод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола;
- Изузетно, топловод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења;

- При паралелном вођењу дистрибутивног топловода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити мање од 0,2 m;
- При укрштању дистрибутивног топловода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу топловода поред темеља мин. 1,0 m;
- Минимална дубина укрштања топловода са путевима и улицама је 1,0 m, са железничком пругом 1,5 m, а са индустријским колосецима 1,0 m;
- Укрштање топловода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно;
- Удаљеност топловода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, а мин. 0,5 m;
- При укрштању топловода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60<sup>0</sup> и 90<sup>0</sup>, а за евентуално укрштање под мањим углом је потребна сагласност надлежног органа.

#### **7.4.2. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру**

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

### **7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

У Новом Кнежевцу постојећа поштанска јединица, као и уговорни шалтер, ће задовољавати потребе квалитетног одвијања поштанског саобраћаја и у наредном планском периоду.

Са овим поштанским капацитетом достићи ће се следећа доступност:

- 7400 становника на једну поштанску јединицу,
- 825 становника на једну шалтерску службу.

У насељу ће са 7 инсталираних поштанских ковчежића бити обезбеђена доступност од 1057 станивника на један поштански ковчежић.

Дигитална аутоматска телефонска централа и даље ће бити у рангу чворне централе, повезана оптичким каблом са главном централом у Кикинди. Спојни путеви ка крајњим централама оствариваће се оптичким каблом. Оптички кабл, као будући основни вид преноса у међумесним мрежама, потребно је увести и у локалне везе, тј. у све нивое преноса.

Месна електронска комуникациона (ЕК) мрежа ће у потпуности бити каблирана. У централној зони насеља каблови ће се поставити у кабловску ЕК канализацију. У оталим деловима насеља каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ЕК мрежу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице. У склопу новопланираних стамбених и стамбено-пословних блокова изградити нове трасе кабловске ЕК канализације за повезивање на постојећу ЕК мрежу.

У наредном периоду планира се економичан развој и даље повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију телекомуникационих мрежа. У циљу ефикаснијег решавања нереализованих захтева за телефонским прикључцима и обезбеђења нових услуга претплатницима приступну мрежу градити применом приступних претплатничких концентрација типа МСАН (вишесервисни приступни чвор) или ДСЛАМ (дигитални претплатнички приступни мултиплексер). Повезивање МСАН-а или ДСЛАМ-а са централном локацијом, или међусобно, планирати оптичким кабловима.

Нове концентрације планирати у свим новоформираним радним зонама, као и у новим стамбеним блоковима. У оквиру децентрализације транспортне мреже планира се међусобно повезивање свих удаљених претплатничких степена оптичким спојним кабловима у "прстенасту" структуру, што ће додатно обезбедити квалитет, растерећење, поузданост и непрекидност рада комплетног система веза на овом простору.

Полазећи од постојећег стања, транспортна мрежа ће се градити фазно, уз максимално коришћење расположивих ресурса и у случајевима када је неопходно, реализацијом привремених техничких решења, која ће се временом уклапати у циљну архитектуру телекомуникационе мреже.

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

Полагање оптичких каблова планирати и до базних станица мобилних комуникација. Сви потребни будући оптички каблови полагаће се у већ постојеће и планиране резервне цеви пречника 40 mm, које се полажу приликом изградње приступних мрежа и у постојећу кабловску канализацију.

Тамо где је то економски и временски исплативо користити бежичну, радио технологију. Посебну пажњу усмерити на могућност коришћења WiMAX технологије.

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

До краја планског периода постојећи и будући оператери мобилних комуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање за фиксном електронском комуникационом мрежом на подручју обухвата Плана. На истом подручју базне станице мобилних комуникација ће се градити у складу са плановима развоја оператора мобилних комуникација.

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара и контролора радио базних станица, користиће се фиксна електронска комуникациона мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица. Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта) или на земљи (контејнерска варијанта).

Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима, који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте, или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

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

### **7.5.1. Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре**

#### Услови за изградњу електронске комуникационе мреже

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др).
- Комуникациону мрежу градити у коридорима саобраћајница и некатегорисаних путева;
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m;
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупa пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупa пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m;
- Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 m;
- Ако већ постоје трасе, нове комуникационе каблове полагати у исте;
- При паралелном вођењу комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV.
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
- При приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m;
- У циљу обезбеђења потреба за новим прикључцима на електронску комуникациону мрежу и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем канализације, од планираног окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника;
- За потребе удаљених корисника, може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

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

- Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја фиксне, мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити

- у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника или у оквиру комплекса појединачних корисника;
- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у радним зонама и на периферији насеља;
- Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домовима и слично;
- У централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- Комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- Слободне површине комплекса озеленити.

### **7.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру**

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

## **7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА**

### **7.6.1. Зелене површине јавног коришћења**

#### **Паркови**

Стари парк у приобаљу Тисе је заштићен као споменик пејзажне архитектуре. Предлог Покрајинског завода за заштиту природе, на основу Студије о заштити, је да парк промени категорију у споменик природе III категорије - значајно природно добро, са режимима II и III степена заштите. Овај парк је потребно реконструисати на основу старих фотографија, у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе, а према урбанистичкој и техничкој документацији чију израду треба иницирати.

На основу предложених режима и мера заштите, потребно је одредити даље коришћење, уређење и унапређење природних вредности парка. Парк одликују бројне дендролошке врсте аутохтоног и алохтоног порекла и егзоте. Парк је подигнут у мешовитом стилу (пејзажни - енглески и геометријски - француски) и са обалом реке Тисе чини амбијенталну целину.

#### **Скверови**

Скверови су мање зелене површине јавног коришћења, које су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу градских тргова, улица, јавних и административних објеката. Скверови, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката или у оквиру саобраћајне намене, треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког елемената који учествује у композицији.

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

## **Улично зеленило**

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

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на 2,0 m од ивице коловоза, а шибље 2,0 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7,0 m што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15,0 m.

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

За сваку улицу у којима не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини траке улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др).

Поред бицикличких стаза, такође, треба формирати линијско зеленило у складу са ширином зелене траке.

### **7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења**

#### **Спортско-рекреативне површине и парк шума за одмор, рекреацију и туризам**

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

У односу на општу норму од 25 m<sup>2</sup> по становнику унутар градског зеленила, активна рекреација учествује са 18% или 4,5 m<sup>2</sup>/по становнику (дечија игралишта за узраст до 6 година 1%, за децу од 6-14 година 5%, а терени за омладину и одрасле 12% од укупног норматива).

Планиране спортско-рекреативне површине у брањеном делу Тисе, у блоку 17, треба уредити у складу са овим концептом, а у оквиру постојећих површина за спорт и рекреацију формирати зеленило ободом комплекса коришћењем парковских врста.

Парк - шума за одмор, рекреацију и туризам се налази уз реку Тису, у југоисточном делу насеља (блокови 9 и 18). У оквиру овог комплекса мин. 70% површине треба да буде решено као парк - шума. За озелењавање изабрати аутохтоне врсте (јасен, топола и врба) које треба уклопити у постојеће шумске површине, а комплекс опремити вртним мобилијаром и повезати шетним стазама.

При изради техничке документације за озелењавање приобаља реке Тисе, која представља еколошки коридор од међународног значаја, потребно је тражити услове од Покрајинског завода за заштиту природе.

### **Зелене површине комплекса школа и предшколских установа**

При решавању слободног простора школских комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 25-35 m<sup>2</sup> по ученику. У густом градском ткиву површина по ученику може да буде 10-15 m<sup>2</sup>, али не мања од 6 m<sup>2</sup> по ученику.

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

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

Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено - хигијенске услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од најмање 15 m<sup>2</sup> по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игре (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стаза), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилиште" за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа.

Постојеће комплексе школа и предшколских установа уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

### **Зелене површине радних комплекса**

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

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

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

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

## **Зелене површине у оквиру становања**

### Зелене површине у оквиру вишепородичног становања

У оквиру стамбеног блока са вишепородичним и мешовитим становањем, неопходно је обезбедити 30% зелених површина, у оквиру којих треба обезбедити просторе за дечија игралишта и травњаке за игру и миран одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере). Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

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

### Зелене површине у оквиру породичног становања

У укупном билансу територије под зеленилом, ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

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

## **7.6.3. Зелене површине специјалне намене**

### **Заштитно зеленило**

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

Предвидети формирање заштитног зеленила на слободним површинама уз водоток Тисе од аутохтоних врста (јасен, топола и врба).

У оквиру комуналних површина (изворишта и пречиштача отпадних вода) заштитно зеленило треба формирати од лишћарских врста (јасен, јавор, граб, багрем, црвена зова).

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

### **Зелене површине гробља**

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



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

#### **7.6.4. Услови за уређење зелених површина**

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

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од:
  - водовода 1,5 m
  - канализације 1,5 m
  - електрокабла 2,0 m
  - тт и кабловске мреже 1,5 m
  - гасовода 1,5 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о јавним путевима ("Сл. гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12), уз железничку пругу Закона о железници ("Сл. гласник РС", бр. 18/05), а уз водотоке Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/10).

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

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

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

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање одређене намене.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, дат је по зонама и целинама у обухвату Плана, за које се локацијска дозвола издаје директном применом овог Плана:

1. Зона централних садржаја - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;
2. Зона становања - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
3. Зона мале привреде са становањем - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
4. Зона радних садржаја - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
5. Воћарско-виноградска зона уз становање - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
6. Комплекси верских објеката - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;
7. Саобраћајни комплекси - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура.

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

### **9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

#### **Заштићено подручје**

На простору обухвата Плана се налази Стари парк у приобаљу Тисе, који је заштићен као споменик пејзажне архитектуре на основу Одлуке о проглашењу ("Службени лист општине Нови кнежевац", бр. 2/90), којом је одређена и заштитна зона Парка. Заштитну зону Парка чине шеталиште на обали Тисе, улица Трг Моше Пијаде и улица Краља Петра I Карађорђевића са припадајућим зеленим површинама.

Основне смернице за заштиту споменика пејзажне архитектуре јесу радње којима се доприноси његовом одржавању, уређивању и унапређивању и које не мењају вредности Парка због којих је стављен под заштиту.

На основу Студије о заштити из 2008. године, планирано је проширење Парка и дат је предлог да Парк буде заштићен као споменик природе, значајно природно добро III категорије, са режимима II и III степена заштите. Потребно је ускладити категорију заштите Парка са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10) и израђеном Студијом, на основу чега је потребно донети нови акт о заштити.

#### **Еколошки коридори**

Река Тиса чини део еколошке мреже на територији АП Војводине, која је дефинисана Уредбом о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС", бр. 102/10) и обухвата међусобно повезана утврђена еколошки значајна подручја и еколошке коридоре у складу са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10).

Река Тиса представља еколошки коридор од међународног значаја, који омогућава одвијање сезонских миграција и размену генетског материјала између просторно удаљених станишта. Еколошки коридори обезбеђују комуникацију међу заштићеним врстама у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива ("Службени гласник РС", бр. 5/10 и 47/11), на основу кога су проглашене заштити врсте ради очувања биолошке разноврсности и природног генофонда. Канали у грађевинском подручју насеља, такође, чине локалне еколошке коридоре.

Ради очувања проходности свих еколошких коридора, неопходно је:

- Извршити обнављање мостова/пропуста за воду код саобраћајница, како би се обезбедили пролази за животиње код свих еколошких коридора;
- Забранили преоравање заштитних појасева канала (ширина овог појаса одређена је пројектом канала и назначена је на катастарским картама);
- Забранили упуштање непречишћених отпадних вода у водотоке и канале;
- Приликом подизања ветрозаштитних појаса или шумских засада по обалама ових канала, потребно је очувати отворену травну или мочварну вегетацију обале у ширини од најмање 8,0 m са обе стране канала или водотока;
- Забранили коришћење инвазивних врсте за подизање зелених површина у близини еколошких коридора;
- Ради очувања травне вегетације и спречавања ширења инвазивних дрвенстих врста уз обалу, потребно је обезбедити коришћење тих простора (кошење, испаша, сеча трске);
- Очувати аутохтоне групације дрвенстих врста (врба, топола, јасен и сл.);
- Уређење обала канала и реке Тисе треба да буде у сагласности са функцијама еколошких коридора;
- Ради очувања функционалности коридора, неопходно је одржавати природне физичке особине обале и приобални појас вегетације у природном ипи полуприродном стању;
- Пожељно је да поплочани или избетонирани делови обале који су стрмији од 45% буду прекидани мањим просторима који су ближи природном стању и на тај начин омогућавају кретање врста;
- Применити одговарајућа техничка решења осветљења обале и насипа;
- Формирањем зелених површина у инудационом појасу реке Тисе, обезбедити услове за пролаз животињских врста (ситне животиње);
- За обезбеђење пролаза за животиње тражити услове од Покрајинског завода за заштиту природе; Техничко–технолошка решења која омогућавају комуникацију дивљих животиња су дата на основу Правилника о специјалним техничко – технолошким решењима која омогућавају несметану и сигурни комуникацију дивљих животиња ("Службени гласник РС", бр. 72/10).

## 9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

### Преглед непокретних културних добара у обухвату Плана

На основу података прибављених од надлежне установе за заштиту, на простору обухваћеном Планом евидентирана су следећа непокретна културна добра, са циљем њихове даље правне заштите и заштите кроз урбанистичко планирање<sup>7</sup>:

#### Споменици културе од великог значаја

1. Српска православна црква св. арханђела Михаила, Улица цара Душана бр. 45, к.п.бр. 219, К.о. Нови Кнежевац
2. Шулепов дворац, Стари парк, к.п.бр. 908, К.о. Нови Кнежевац

#### Споменици културе

3. Зграда библиотеке – каштел Малдегхем, Стари парк, к.п.бр. 925, К.о. Нови Кнежевац
4. Римокатоличка црква св. Ђорђа, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 5, к.п.бр. 297, К.о. Нови Кнежевац
5. Капела Сервијски на православном гробљу, Српска улица, к.п.бр. 2190 К.о. Нови Кнежевац

<sup>7</sup> Мере заштите непокретних културних добара, које је издао Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, број 540-3/3 од 31.08.2007. године. Ради лакше идентификације, објекти су нумерисани као у графичком приказу бр. 9

## Непокретна културна добра која уживају претходну заштиту

### *Објекти јавне намене*

6. Жељезничка станица, к.п.бр. 3103, К.о. Нови Кнежевац
7. Млин, Толстојева улица бр. 22, к.п.бр. 1104 К.о. Нови Кнежевац
8. Комплекс старог погона фабрике "Лепенка" (очуване су три зграде некадашње фабрике свиле), улица Крстурски пут бр. 45, к.п.бр. 220 К.о. Нови Кнежевац
9. Пумпна станица на парни погон, на ушћу Новокнежевачког канала у Тису, к.п.бр. 221/2 К.о. Нови Кнежевац
10. Болничко-медицински центар "Свети Врачеви" (три павиљона), Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 85, к.п.бр. 1561 К.о. Нови Кнежевац
11. Градска кућа, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 1, к.п.бр. 293/1 К.о. Нови Кнежевац
12. Станица милиције, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 35, к.п.бр. 888 К.о. Нови Кнежевац
13. Каштел, Стари парк, к.п.бр. 945 К.о. Нови Кнежевац
14. Хотел, Стари парк, к.п.бр. 946 К.о. Нови Кнежевац
15. Трибине и објекат на фудбалском игралишту, Омладинска улица, к.п.бр. 2091 К.о. Нови Кнежевац

### *Сакрални објекти*

16. Српска православна црква св. арханђела Гаврила, Карађорђева улица бр. 51, к.п.бр. 1697 К.о. Нови Кнежевац
17. Капела и калварија на римокатоличком гробљу, Улица краља Петра I Карађорђевића, к.п.бр. 2186 К.о. Нови Кнежевац
18. Капела на православном гробљу, Улица краља Петра I Карађорђевића, к.п.бр. 2190 К.о. Нови Кнежевац
19. Маузолеј - капела породице Брцански на православном гробљу, Карађорђева улица, к.п.бр. 2491 К.о. Нови Кнежевац

### *Варошке куће*

20. Породична кућа, Улица Светог Саве бр. 4, к.п.бр. 812 К.о. Нови Кнежевац
21. Породична кућа, Карађорђева улица бр. 88, к.п.бр. 1837 К.о. Нови Кнежевац
22. Породична кућа, Српска улица бр. 125, к.п.бр. 1458 К.о. Нови Кнежевац
23. Породична кућа, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 17, к.п.бр. 818 К.о. Нови Кнежевац
24. Породична кућа, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 19, к.п.бр. 819 К.о. Нови Кнежевац
25. Пословна зграда, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 29, к.п.бр. 893/5 К.о. Нови Кнежевац
26. Пословна зграда, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 31, к.п.бр. 891 К.о. Нови Кнежевац
27. Пословна зграда, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 33, к.п.бр. 890 К.о. Нови Кнежевац
28. Пословна зграда, Карађорђева улица бр. 43, к.п.бр. 1691 К.о. Нови Кнежевац

### *Сеоске куће*

29. Угаона стамбена панонска кућа (једина кућа у Н. Кнежевцу са очуваним тзв. сунчаним забатом), Улица Бранка Радичевића бр. 63, к.п.бр. 1294/1 К.о. Нови Кнежевац
30. Стамбена панонска кућа, Толстојева улица бр. 46, к.п.бр. 1743 К.о. Нови Кнежевац
31. Стамбена панонска кућа, Толстојева улица бр. 56, к.п.бр. 1734 К.о. Нови Кнежевац
32. Стамбена панонска кућа, Пролетерска улица бр. 9, к.п.бр. 2366 К.о. Нови Кнежевац
33. Стамбена панонска кућа, Улица Коче Колара бр. 44, к.п.бр. 1681 К.о. Нови Кнежевац
34. Стамбена панонска кућа, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 46, к.п.бр. 1216 К.о. Нови Кнежевац

## Градитељски објекти од амбијенталног значаја

35. Кућа - сецесија из 1913. године, Улица војводе Путника бр. 73, к.п.бр. 1303 К.о. Нови Кнежевац
36. Магаџин за житарице - класицизам, Улица цара Душана бр. 42, к.п.бр. 383 К.о. Нови Кнежевац
37. Кућа - сецесија, почетак 20. века, Улица Ненада Валчева бр. 29, к.п.бр. 779 К.о. Нови Кнежевац
38. Сеоска кућа са елементима неокласицизма, крај 19. века, Српска улица бр. 20, к.п.бр. 784/1 К.о. Нови Кнежевац
39. Сеоска кућа са елементима неокласицизма, крај 19. века, Српска улица бр. 63, к.п.бр. 1360 К.о. Нови Кнежевац
40. Кућа из 1922. године, позна сецесија, Српска улица бр. 109, к.п.бр. 1471 К.о. Нови Кнежевац
41. Сеоска кућа без посебних стилских карактеристика, Српска улица бр. 111, к.п.бр. 1468 К.о. Нови Кнежевац
42. Дом културе - модерна, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 6, к.п.бр. 909 К.о. Нови Кнежевац
43. Кућа - позна сецесија, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 20, к.п.бр. 989 К.о. Нови Кнежевац
44. Кућа са лепим отворима за излог - модерна, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 26, к.п.бр. 992 К.о. Нови Кнежевац
45. Кућа - неокласицизам, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 28, к.п.бр. 996 К.о. Нови Кнежевац
46. Кућа - неокласицизам, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 36, к.п.бр. 1204 К.о. Нови Кнежевац
47. Кућа - позна сецесија, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 40, к.п.бр. 1210 К.о. Нови Кнежевац
48. Кућа - неокласицизам, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 45, к.п.бр. 883 К.о. Нови Кнежевац
49. Кућа - еkleктика, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 49, к.п.бр. 1251 К.о. Нови Кнежевац
50. Кућа - еkleктика, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 52, к.п.бр. 1231 К.о. Нови Кнежевац
51. Кућа - еkleктика, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 53, к.п.бр. 1249 К.о. Нови Кнежевац
52. Сеоска кућа са једноставним сунчаним забатом, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 81, к.п.бр. 1588 К.о. Нови Кнежевац
53. Кућа - еkleктика са елементима неоренесансе, Карађорђева улица бр. 3, к.п.бр. 1021 К.о. Нови Кнежевац
54. Кућа - неокласицизам, Карађорђева улица бр. 5, к.п.бр. 1024 К.о. Нови Кнежевац
55. Кућа - еkleктика, Карађорђева улица бр. 52, к.п.бр. 1706 К.о. Нови Кнежевац
56. Кућа - еkleктика, Карађорђева улица бр. 60 и 60а, к.п.бр. 1698 и 1699 К.о. Нови Кнежевац
57. Кућа са фасадном декорацијом у стилу романтике, Карађорђева улица бр. 62, к.п.бр. 1794 К.о. Нови Кнежевац
58. Кућа - сецесија, Карађорђева улица бр. 76, к.п.бр. 1808 К.о. Нови Кнежевац
59. Зидани амбар, Карађорђева улица бр. 83, к.п.бр. 2489 К.о. Нови Кнежевац
60. Сеоска кућа без посебних стилских карактеристика, Карађорђева улица бр. 90, к.п.бр. 2523 К.о. Нови Кнежевац
61. Кућа - неокласицизам, Улица Коче Колара бр. 12, к.п.бр. 1029 К.о. Нови Кнежевац
62. Кућа - неокласицизам, Улица Коче Колара бр. 14, к.п.бр. 1032 К.о. Нови Кнежевац
63. Кућа - неокласицизам, Улица Коче Колара бр. 31, к.п.бр. 1639/1 К.о. Нови Кнежевац
64. Кућа - сецесија, Улица Коче Колара бр. 32, к.п.бр. 1164 К.о. Нови Кнежевац
65. Сеоска кућа без посебних стилских карактеристика, Улица Коче Колара бр. 34, к.п.бр. 1165 К.о. Нови Кнежевац
66. Кућа - еkleктика, Улица Коче Колара бр. 55, к.п.бр. 1901 К.о. Нови Кнежевац
67. Кућа - неокласицизам, Улица Коче Колара бр. 62, к.п.бр. 1669 К.о. Нови Кнежевац

68. Кућа – неокласицизам, Улица Коче Колара бр. 64, к.п.бр. 1884 К.о. Нови Кнежевац  
69. Панонска сеоска кућа, Пролетерска улица бр. 8, к.п.бр. 2386 К.о. Нови Кнежевац

#### Заштита кроз документацију

70. Стамбена панонска кућа (најстарија кућа у Н. Кнежевцу), Мала улица бр. 17, к.п.бр. 643 К.о. Нови Кнежевац  
71. Стамбена панонска кућа (веома стара кућа), Улица Јована Поповића бр. 35, к.п.бр. 1910 К.о. Нови Кнежевац

#### Заштићене целине - гробља

72. Кнежевачко (мешовито) гробље, Улица краља Петра I Карађорђевића, к.п.бр. 2186, 2187, 2188, 2189 и 2190 К.о. Нови Кнежевац  
73. Обилићко (мешовито) гробље, Карађорђева улица, к.п.бр. 2491, 2492, 2493, 2509, 2510, 2511 и 2512 К.о. Нови Кнежевац  
74. Старо гробље, Улица Јована Поповића, к.п.бр. 2200 К.о. Нови Кнежевац  
75. Старо јеврејско гробље, Улица палих бораца, к.п.бр. 2378 К.о. Нови Кнежевац

#### Археолошка налазишта

76. Локација на северу насеља, уз државни пут II реда бр. 112, к.п.бр. 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1, 11/2 и 3106 К.о. Нови Кнежевац  
77. Локација око угла Улице војводе Мишића и Добровољачке улице, к.п.бр. 168, 169, 170, 173, 174, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 3112 и 3113 К.о. Нови Кнежевац  
78. Локација у улици Војводе Мишића и делу фабрике "Лепенка", к.п.бр. 190, 192, 193, 220 и 3113 К.о. Нови Кнежевац  
79. Локација у улици Крстурски пут и делу фабрике "Лепенка", к.п.бр. 215, 216, 217, 219, 220 и 3114 К.о. Нови Кнежевац  
80. Локација око угла Улице војводе Мишића и улице Крстурски пут, к.п.бр. 220, 228, 253 и 3115 К.о. Нови Кнежевац  
81. Локација у северном делу Старог парка, к.п.бр. 947 и 3157 К.о. Нови Кнежевац  
82. Локација у делу Старог парка, око каштела, к.п.бр. 945, 947 и 3160 К.о. Нови Кнежевац  
83. Локација у Улици краља Петра I Карађорђевића и делу ОШ "Јован Јовановић Змај", к.п.бр. 326/1, 327, 926 и 3157 К.о. Нови Кнежевац  
84. Локација око кружног тока, к.п.бр. 905, 926, 958, 959, 973, 1019, 1020/1, 1020/2, 1021, 1024, 1025/1, 1049, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 3161, 3164 и 3181 К.о. Нови Кнежевац  
85. Локација у блоку 17, к.п.бр. 2556, 2557, 2559, 2560 и 2564 К.о. Нови Кнежевац

#### Споменици и спомен обележја

##### *Јавни споменици*

- Споменик Емилу Талијану, у Старом парку, из 1914. године, вајар Иштван Сент Ђерђи, камен и бронза, обновљен 2002. године, вајар Сава Халугин, бронза;
- Скулптуре "Тисин цвет", на тргу у Улици краља Петра I Карађорђевића, из 1997. године, вајар Сава Халугин, две бронзане скулптуре лептира, од којих се једна привремено налази у холу СО Нови Кнежевац;
- Скулптура "Уранак", на травњаку поред кружног тока у близини моста, монументалних димензија, патинирана бронза;
- Скулптура "Купачи у води", уз обалу Тисе, из 1987. године, вајар Сава Халугин, бронза на постаменту од грубо тесаног камена пешчара;
- Скулптура две спојене форме, вајар Сава Халугин, патинирана светлосивоплава бронза на постаменту од камених блокова пешчара неједнаке висине;
- Скулптура "Занесењак", уз обалу Тисе, из 1997. године, вајар Сава Халугин, бронза на постаменту од камених квадера пешчара;

- Скулптура у Старом парку, из 2000. године, вајар Сава Халугин, патинирана бронза на петоредном постаменту од камених гранитних кубуса;
- Скулптура полулежеће фигуре детета, у Старом парку, вајар Сава Халугин, патинирана бронза на постаменту од три реда квадера камена пешчара;
- Скулптура анималног облика, на степенишном платоу Ловачког дома у Старом парку, патинирана бронза на платоу од једног реда тесаног камена пешчара;
- Скулптура постављена преко пута Ловачког дома, из 1997. године, вајар Сава Халугин, патинирана бронза на дворедном каменом постаменту од светлих гранитних блокова;

#### *Споменици НОБ-а*

- Споменик палим борцима НОБ-а и жртвама фашистичког терора, у Старом парку, из 1964. године, вајар Александар Зарин, камен;
- Спомен биста Спасоју Стејићу (1892-1943), предратном револуционару, погинулом у НОБ-у, патинирана бронза на високом постаменту од тамног камена;
- Спомен плоча на дворишној згради СО Нови Кнежевац, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 1, бивши затвор, где су од октобра 1941. до маја 1942. године затварани и мучени чланови КПЈ, СКОЈ-а и остали родољуби учесници НОП-а, постављена 8.10.1976. године, тамосиви гранит;
- Спомен плоча на згради гимназије (бивши Соколски дом), Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 9, на фискултурној сали где је за време окупације био фашистички затвор у којем су саслушавани и мучени родољуби Новог Кнежевца и околине, постављена 8.10.1976. године, тамосиви гранит;
- Спомен плоча у Задружном дому, Улица краља Петра I Карађорђевића бр. 6, са именима родољуба стрељаних 1942. године и бораца палих у НОБ-у 1941-1945. године, откривена 4.07.1957. године, бели мермер;
- Спомен гробница на новокнежевачком православном гробљу, подигнута борцима погинулим за ослобођење Југославије 1941-1945. године, откривена 4.07.1951. године, израдио ју је Шинковић Петар од белог мермера у облику пирамиде са опеком озиданим гробним местом;
- Спомен гробница на новокнежевачком православном гробљу, подигнута на месту где су сахрањени борци НОБ-а који су умрли крајем рата у војној болници у Новом Кнежевцу, подигнута 4.07.1958. године, у комбинацији црног мермера и бетона, састоји се од централног стуба, на који се наслањају бочни нижи делови, са именима страдалих;
- Надгробни споменик борцу Милинов Ради (1926-1945) на православном гробљу, откривен је 4.07.1958. године, израдио га је Шинковић Петар;
- Надгробни споменик борцу, старијем воднику, Јовици Филићарском (1926-1945) на новокнежевачком православном гробљу;
- Спомен обележје депортованим и убијеним Јеврејима 1941. године подигнуто 1998. године на месту порушене синагоге из 1913. године, озидано жутом опеком са закошеним средњим делом са спомен плочом од тамног гранита са уклесаним именима убијених.

#### **Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа**

##### Мере заштите споменика културе од великог значаја

- 1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- 2) Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа, ентеријера (декоративног молераја и сл.) као и мобилијара;
- 3) Чување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
- 4) На овим објектима је дозвољено осавремењивање, које се мора извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
  - а) Увођење савремених инсталација под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;

- б) У случају Шулпеовог дворца могуће је уређење поткровља само у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; Осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова оријентисаних према дворишном простору;
  - в) Уређење подрума могуће је у дворцу само са приступом из постојећег степенишног простора или из неке друге просторије, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност; Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта;
- 5) Накнадно дограђени неестетски делови грађевине на цркви Св. арханђела Михаила треба санирати, по могућности вратити зидану пластику на прочеље цркве, на основу услова надлежне установе заштите;
- 6) Рекламне табле, осветљење и др. елементи на фасади се могу поставити само према условима надлежне установе заштите; Клима уређаји се могу поставити искључиво на дворишној фасади и то према условима надлежне установе заштите.

#### Мере заштите споменика културе

- 1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- 2) Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа, ентеријера (декоративног молераја и сл.) као и мобилијара;
- 3) Чување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
- 4) На овим објектима је дозвољено осавремењивање, које се мора извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
  - а) Увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;
  - б) У случају каштела Малдегхем могуће је уређење поткровља само у постојећем габариту крова, са приступом из неке просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; Осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова оријентисаних према дворишном простору;
  - в) Уређење подрума могуће је у каштелу само са приступом из постојећег степенишног простора, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност; Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта;
- 5) По могућности вратити зидану пластику на прочеље каштела; Потребно је реконструисати улазни портал на основу старих фотографија, према условима надлежне установе заштите;
- 6) Хитно треба свеобухватно санирати капелу, према условима надлежне установе заштите;
- 7) Рекламне табле, осветљење и др. елементи на фасади се могу поставити само према условима надлежне установе заштите; Клима уређаји се могу поставити искључиво на дворишној фасади и то према условима надлежне установе заштите.

#### Мере заштите непокретних културних добара која уживају претходну заштиту

- 1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- 2) Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја и слично);
- 3) Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
- 4) На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
  - а) Увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;



- б) Уређење поткровља могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; Осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само кровних прозора у равни крова и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта;
  - в) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност; Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта;
  - г) Остале интервенције (отварање портала, излога) могуће су само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и други елементи;
  - д) Дворишни делови могу бити дограђени и то до висине уличног габарита објекта, једино ако је изворним решењем остављена могућност за дворишну доградњу; Дворишне доградње јединствено решавају за читаву парцелу, како би се остварила јединствена естетска целина;
- 5) Слободностојећи објекти се могу дограђивати, а на парцелама се дозвољава и изградња нових објеката;
  - 6) Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат; Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти на парцели и из окружења се уклањају; Дворишни простор у свему ускладити са главним (уличним) објектом;
  - 7) Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
  - 8) Рекламе, клима уређаји, табле са именима значајних личности, које су живеле у тим објектима, осветљење и др. елементи на фасадама се могу поставити само према условима надлежне установе заштите;
  - 9) Пре сваке интервенције треба сачинити потребну документацију постојећег стања, након тога могућа је било каква интервенција, која не нарушава изворни изглед, а према условима надлежне установе заштите;
  - 10) Ако се отвара завичајна кућа у насељу, требало би да се бира међу наведеним сеоским кућама (стамбена панонска кућа).

#### Мере заштите градитељских објеката од амбијенталног значаја

- 1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- 2) Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја и сл.);
- 3) Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
- 4) На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз консултације надлежне установе заштите:
  - а) Увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;
  - б) Уређење поткровља могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; Осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само кровних прозора у равни крова и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта;
  - в) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност; Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта;

- г) Остале интервенције (отварање портала, излога) могуће су само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и друго;
  - д) Дворишни делови могу бити дограђени и то до висине уличног габарита објекта, једино ако је изворним решењем остављена могућност за дворишну доградњу; Дворишне доградње јединствено решавају за читаву парцелу, како би се остварила јединствена естетска целина;
- 5) Слободностојећи објекти се могу дограђивати, а на парцелама се дозвољава и изградња нових објеката;
  - 6) Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат; Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти на парцели и из окружења се уклањају; Дворишни простор у свему ускладити са главним (уличним) објектом;
  - 7) Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
  - 8) Рекламе, клима уређаји, табле са именима значајних личности, које су живе у тим објектима, осветљење и др. елементи на фасадама могу се поставити само уз консултације надлежне установе заштите;
  - 9) Пре сваке интервенције треба сачинити потребну документацију постојећег стања, након тога могућа је било каква интервенција, која не нарушава изворни изглед, а према условима надлежне установе заштите.

#### Мере заштите кроз документацију

- 1) Пошто је немогуће ове старе куће очувати, потребно је да се о њима, пре рушења, направи комплетна фото и техничка документација.

#### Мере заштите за заштићене целине - гробља

- 1) Треба што хитније оформити комисију, која ће имати задатак да валоризује сва гробља и која треба да одреди:
  - а) које су значајне личности које почивају у Новом Књежевцу и њихово гробно место потребно је стално чувати;
  - б) које се гробнице због естетских вредности не смеју дирати;
- 2) За јеврејско гробље урадити партерно решење да би било функционално као фунерални парк;
- 3) Свако гробље треба оградити, одговарајућом заштитном оградом;
- 4) Капелу на калварији по могућности треба што пре рестаурирати, порушена постоља наново зидати на основу претходних, а у штацијама поново сликати свете слике;
- 5) Заједничке крстове (православне и католичке) треба оставити на оригиналној локацији.

#### Мере заштите археолошких налазишта

- 1) Ако се на простору наведених археолошких налазишта врши изградња било каквих објеката или се изводе земљани радови дубљи од 3 cm, инвеститор радова је дужан да прибави сагласност Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

#### Мере заштите споменика и спомен обележја

- 1) Све крстове крајпуташе треба оставити на оригиналном месту, а приликом обнове могу се користити и савремени материјали;
- 2) За остале јавне споменике обавезно је очување изворног изгледа, оригиналних материјала и аутентичних натписа;
- 3) Редовно одржавање и чишћење свих споменика и спомен обележја, као и обнављање текста на њима;
- 4) Обезбеђење видљивости и приступа свим споменицима;
- 5) Хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора око свих споменика.

### 9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У контексту заштите животне средине на територији Плана генералне регулације насеља Нови Кнежевац предвиђене су следеће мере које ће у планском периоду имати претежно превентивни и санациони карактер:

- обезбеђење довољних количина воде за пиће одговарајућег квалитета, као и воде за технолошку употребу свих корисника у обухвату Плана;
- обезбеђење мера заштите изворишта водоснабдевања;
- пречишћавање свих отпадних вода на ППОВ пре упуштања у реципијент;
- обезбеђење адекватног одвођења атмосферских вода;
- очување квалитета ваздуха у насељу заменом застарелих технологија и применом БАТ технологија;
- повећање и повезивање зелених површина у систем насељског зеленила;
- санитарно одлагање комуналног отпада у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10);
- сакупљање, третман и одлагање отпада животињског порекла у складу са Законом о ветеринарству ("Службени гласник РС", бр. 91/05 и 30/10);
- за све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-УС), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/05) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08).

### 9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Услови живота становништва умногоме зависе од читавог низа утицаја природног и антропогеног дејства, који појединачно, али и синергијски делују на појединца и заједницу људи.

Планске активности и мере предвиђене Планом, које је неопходно континуално спроводити, су у потпуности у складу са законском регулативом и стратегијама развоја свих секторских политика на територији Републике, као и низа националних програма и акционих планова.

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

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

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

Кроз ове активности, а захваљујући спровођењу мера пореске и економске политике којима се подстиче развој навика о здравом начину живота, обезбеђује се адекватна друштвена брига о здрављу становништва. Такође, у области заштите здравља од загађене животне средине се дефинишу мере заштите и превентиве од:

- штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту;

- одлагања отпадних материја;
- опасних хемикалија;
- извора јонизујућих и нејонизујућих зрачења;
- буке и вибрација.

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

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

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

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом насеља, обезбеђивањем потребног капацитета насељске водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између производних, складишних и објеката специјалне намене, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја);
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе.

Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

- поштовањем основне намене површина и очувањем интегритета водотока реке Тисе, као и детаљне каналске мреже и припадајућих објеката;
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања, изградње и реконструкције хидротехничких објеката (карактеристике обале, насипа, канала, мостова, уставе, пропуста и др.).

Заштита од метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова и града) обезбедиће се:

- извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом;
- заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила;
- заштита од града обезбедиће се противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града, по потреби, испаљују противградне ракете.

Заштита од геолошких појава (земљотреса) обезбедиће се:

- прорачуном на отпорност за земљотрес јачине минимално 8<sup>0</sup> MCS за све објекте;
- поштовањем прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

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

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;

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

Заштита од ратних дејстава обезбедиће се:

- изградњом склоништа допунске заштите отпорности до 50 kPa код изградње: објеката у радним зонама и комплексима, школа, здравствених установа, објеката за културне, спортске и друге јавне манифестације, као и стамбених објеката веће спратности, тј. за све планиране објекте чији капацитет прелази више од 50 лица - корисника објекта;
- за збрињавање људи у изузетним ситуацијама, могу се, такође, користити површине парка, заштитног зеленила, отворених спортских терена и другог неизграђеног простора;
- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- на основу услова, које су инвеститори планираних објеката дужни да траже од ЈП "Склоништа" Београд.

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

Овим Планом дају се услови за уређење и изградњу:

- површина јавне намене (јавних површина и објеката јавне намене за које се утврђује јавни интерес) и
  - објеката за јавно коришћење,
- којима се обезбеђује несметано кретање особа са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности.

Стандарди приступачности јесу обавезне техничке мере, стандарди и услови пројектовања, планирања и изградње, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (у даљем тексту: лица са посебним потребама у простору).

Објекти за јавно коришћење јесу: објекти државне и локалне управе, социјалне и здравствене установе и објекти, дечије установе, школе, објекти културе, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, саобраћајни терминали и други објекти намењени јавном коришћењу.

При планирању, пројектовању и грађењу површина и објеката јавне намене - јавних саобраћајних површина, тротоара и пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта, затим прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и објеката за јавно коришћење, морају се обезбедити услови и технички стандарди приступачности, којима се обезбеђује несметан приступ, кретање, боравак и рад лицима са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/12).

## 11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

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

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, уградња нових енергетских система на пример топлотних пумпи за производњу топлотне енергије, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстанци, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

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

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

## 12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Усвајањем Плана генералне регулације насеља Нови Кнежевац стварају се услови за даљу планску разраду. Спровођење Плана вршиће се на различите начине, и то:

- израдом плана детаљне регулације, за потребе разграничења површина јавне намене и осталих површина;
- израдом пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације, за потребе формирања грађевинских парцела;
- израдом урбанистичког пројекта, за формирану грађевинску парцелу, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и
- директном применом Плана.

Доношењем Плана генералне регулације насеља Нови Кнежевац **престају да важе**, односно стављају се ван снаге следећи плански документи:

- Генерални урбанистички план града Новог Кнежевца и насељеног места Филић ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 1/93, 1/95, 5/96, 10/2000 и 6/03);
- Детаљни урбанистички план центра Новог Кнежевца ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 2/88, 3/94, 5/97 и 1/04);
- Детаљни урбанистичку план комплекса "Алева" у Новом Кнежевцу ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 4/95 и 1/04);
- Детаљни урбанистичку план блока 13 у Новом Кнежевцу ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 7/93 и 1/04);
- План детаљне регулације дела блока 7а у Новом Кнежевцу ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 7/06).

Плански документи који **остају да важе** су:

- Урбанистички пројекат насељског гробља у блоку 52 у Новом Кнежевцу ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 7/98 и 1/04);
- Урбанистички пројекат насељског гробља у блоку 80 у Новом Кнежевцу ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 3/98 и 6/03);
- План детаљне регулације локације постројења за пречишћавање отпадних вода у Новом Кнежевцу ("Службени лист општине Нови Кнежевац", број 9/08).

### 12.1. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРЕДВИЂЕНИМ РОКОВИМА ЗА ИЗРАДУ И ОПШТИМ ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА

План детаљне регулације се обавезно доноси за:

- Део радне зоне у блоку бр. 1;
- Комплекс пијаце у блоку бр. 6;
- Стари парк у блоку бр. 7;
- Део улице Ђуре Јакшића у блоку бр. 8;
- Комплекс аутобуске станице у блоку бр. 8;
- Зону мале привреде у блоку бр. 13;
- Парк-шуму и спортски центар, блокови бр. 9, 16, 17 и 18.

Орјентациони обухват планова детаљне регулације је дат у графичком приказу бр. 9. Рок за доношење наведених ПДР-ова је 10 година, али ће се они радити и пре, када се укаже потреба и створе економски услови за сваки од њих.

Општа правила и смернице уређења простора за даљу планску разраду су:

#### Радна зона (блок 1)

- формирати уличне коридоре и/или интерне саобраћајнице, у складу са потребама будућих корисника;
- коридор укинуте железничке пруге, по потреби, уклопити у планирани улични коридор;

- могући објекти су: пословни, производни, складишни, помоћни и инфраструктурни објекти;
- индекс заузетости парцеле за радне садржаје је макс. 70%;
- индекс изграђености парцеле је макс. 2,1;
- спратност објеката је макс. П+2.

### **Комплекс пијаце (блок 6)**

- комплекс се може уредити као класична пијаца или затворена тржница;
- обезбедити одговарајуће манипулативне и паркинг површине;
- индекс заузетости парцеле је макс. 70%;
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,4;
- спратност објеката је макс. П+1.

### **Стари парк (блок 7)**

- ПДР урадити у сарадњи са надлежном установом за заштиту - Покрајинским заводом за заштиту природе, који треба да дефинише детаљне услове за реконструкцију, уређење и коришћење парка, као и степен и зоне заштите<sup>8</sup>;
- реконструисати пешачке саобраћајне токове у парку и обезбедити одговарајуће колске прилазе (за режимски саобраћај возила) и паркинг површине;
- за објекте у парку, који су евидентирани непокретна културна добра, прибавити посебне услове од надлежне установе за заштиту (Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица);
- не предвиђати нове објекте у парку, а девастиране постојеће објекте, ревитализовати (реконструисати, пренаменити) или уклонити;
- уношењем нових садржаја у парк (у оквиру постојећих објеката) повећати функционалност и атрактивност простора;
- не повећавати постојећу изграђеност и спратност у парку;
- изместити постојеће спортске објекте из парка.

### **Део улице Ђуре Јакшића (блок 8)**

- редесфинисати улични коридор и регулацију дела улице Ђуре Јакшића од Толстојеве до Карађорђевог улице;
- постојећи вишепородични стамбени објекти се задржавају, уз могућност реконструкције и надзиђивања (важе правила грађења за зону централних садржаја), а помоћни објекти – гараже се, по потреби измештају;
- регулисати, уредити и опремити паркинге, интерне колске, пешачке и јавне зелене површине у обухвату ПДР-а.

### **Комплекс аутобуске станице (блок 8)**

- комплекс уредити као приградско-међумесни терминал проточног типа;
- обезбедити одговарајуће пратеће објекте/садржаје и манипулативне површине;
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%;
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,0;
- спратност објеката је макс. П+1.

### **Зона мале привреде (блок 13)**

- формирати уличне коридоре и/или интерне саобраћајнице, у складу са потребама будућих корисника;
- могући објекти су: пословни, производни, складишни, породични стамбени, помоћни и инфраструктурни објекти;
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%;
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,4;
- спратност објеката је макс. П+1+Пк.

<sup>8</sup> Стари парк је предложен за споменик природе III категорије, за који је Завод за заштиту природе Србије 2008. год. урадио Студију заштите



## **Парк-шума и спортски центар (блокови 9, 16, 17 и 18)**

- максимално очувати и ревитализовати постојећу (водозаштитну) шуму и прилагодити је новој намени – за одмор, рекреацију и туризам;
- могући садржаји у парк-шуми су: плажа, туристичко пристаниште-марина за чамце и друга пловила, камп, површине за пикник, летња позорница, отворени спортски терени и игралишта, трим стазе и шеталишта, као и разноврсни угоститељски садржаји;
- могући садржаји у склопу спортско-рекреативног центра (у блоку 17) су: вишенаменска спортска хала, терени за мале спортове, игралишта за децу и слични садржаји, као и комплекс отворених и затворених базена са пратећим садржајима;
- обезбедити одговарајуће саобраћајне, манипулативне и паркинг површине;
- предвидети изградњу неопходне инфраструктуре и уређење јавних површина;
- постојећи одбрамбени насип - кеј (у блоку бр. 9) продужити у јужном делу (око блока 17), како би планирани спортски центар био заштићен од високих вода реке Тисе;
- предвидети уређење шеталишта читавом дужином кеја – стазе, клупе, светиљке и слични садржаји.

## **12.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Урбанистички пројекат се обавезно ради за све нове радне комплексе у зони радних садржаја, у блоковима бр. 1 и 4, као и саобраћајни терминал у блоку бр. 3 (погледати граф. приказ бр. 9). Урбанистички пројекат се ради за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за формирану грађевинску парцелу, а пре издавања локацијске дозволе.

УП-ом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим овим Планом (за зону радних садржаја - Правила грађења, тачка 2.4, а за саобраћајни терминал - Урбанистички и други услови за изградњу површина и објеката јавне намене, тачка 6.12), као и правилницима који конкретну област/делатност регулишу и прибављеним условима надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање.

## **12.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАСПИСУЈЕ ЈАВНИ АРХИТЕКТОНСКИ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ КОНКУРС**

У обухвату Плана нема локација за које се обавезно расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, као основ за даљу реализацију (израду пројектно-техничке документације, изградњу и уређење).

Међутим, јавни архитектонски или урбанистички конкурс се може расписати кад год се за то појави потреба или инвеститор покаже интерес. Ово се нарочито односи на јавне и репрезентативне објекте и садржаје, као што су уређење пешачке зоне у центру, шеталишта на кеју и Старог парка (споменик природе), затим изградња спортско-рекреативног центра и слично.

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

## 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

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

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- Такође, за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09), као и противпожарних услова, прибављених од Одељења за ванредне ситуације у Кикинди;
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама (лица са посебним потребама у простору) омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/12);
- Изградњу објеката вршити у складу са одговарајућим условима за изградњу склоништа;
- На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта по одредбама овог Плана, дозволиће се обнова објекта (замена постојећег објекта новим објектом) истог хоризонталног и вертикалног габарита и исте намене, под условом да се новим објектом неће угрозити објекти на суседним парцелама;
- Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор);
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом;
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

У циљу обезбеђења реализације планских решења образложених у поглављу I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, у тексту који следи дефинисана су ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, као урбанистички параметри и услови за изградњу планираних садржаја. Правила грађења се односе на појединачне грађевинске парцеле и представљају основ за издавање локацијске дозволе, а дата су по зонама и целинама из Плана<sup>9</sup>.

### 2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

#### Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти<sup>10</sup>, стамбено-пословни и пословно-стамени објекти<sup>11</sup>. За остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби и ниже етаже објекта.

Други објекти<sup>12</sup>: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног, односно стамбеног објекта, као другог објекта на парцели (уз главни објекат горе наведене намене).

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, ограде и сл.

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

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

#### Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле за све врсте објеката је 10,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>, а максимална 3000,0 m<sup>2</sup>.

Услови за образовање грађевинских парцела намењених (и) становању су исти као за зону становања.

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

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за најмање 3,0 m, односно мин. 6,0 m, ако објекат има гаражу у подземној или приземној етажи. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

<sup>9</sup> Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене су дати у поглављу I Правила уређења, тачка б, а Правила грађења која следе се односе на остале површине и дата су по зонама и целинама претежне намене

<sup>10</sup> Породични стамбени објекти су објекти са максимално 4 стамбене јединице, а вишепородични објекти су објекти са више од 4 стамбене јединице

<sup>11</sup> Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта намењено пословању

<sup>12</sup> Други и помоћни објекти су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. У изграђеним блоковима поштовати постојећу оријентацију објеката (леви и десни систем градње у улици), а објекат се повлачи мин. 60 см од границе парцеле.

У новим блоковима слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 м од бочне границе парцеле.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 90%, док је за парцеле намењене (и) становању 60%.
- Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле нестамбене намене је 5,2, а за парцеле намењене (и) становању је 3,5 за вишепородично становање, односно 1,7 за породично становање.

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+4+Пк, а укупна висина објекта<sup>13</sup> не може прећи 22,0 м;
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 м;
- помоћни објекат макс. П (приземље), а укупна висина објекта не може прећи 4,0 м.

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

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

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

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

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

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

Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објеката, не може бити већа од висине главног објекта.

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

<sup>13</sup> Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта

## **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

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

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

## **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта**

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским или урбанистичким пројектом, а за евидентиране објекте и према условима надлежне установе за заштиту - Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

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

Фасаде објекта могу бити од савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетном фасадном бојом), у светлим пастелним бојама.

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

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40<sup>0</sup>, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити раван кров, нагиба до 10<sup>0</sup>, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

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

Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже обавезно је применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената. Посебно обратити пажњу на одводњавање са последње етаже.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања локацијске и грађевинске дозволе обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектом треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Надзиђивање објеката се врши увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик.

Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује, без обзира за коју се варијанту решења одлучи пројектант (истоветна архитектура и материјали; коришћење принципа и елемената композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу; освремењавање целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде).

### **Заштита суседних објеката**

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

## **2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА**

### **Врста и намена објеката**

Главни објекти: породични стамбени објекти<sup>14</sup>, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти<sup>15</sup>, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти<sup>16</sup> или вишепородични стамбено-пословни објекти.

Други објекти<sup>17</sup>: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног објекта, уз главни стамбени објекат, односно стамбеног објекта, уз главни пословни објекат, као другог објекта на парцели.

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на неселјску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви),

<sup>14</sup> Породични стамбени објекти су објекти са највише 4 стамбене јединице

<sup>15</sup> Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта намењено пословању

<sup>16</sup> Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 4 стамбене јединице

<sup>17</sup> Други, помоћни и економски објекти су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. На већим парцелама намењеним становању пољопривредног типа (пољопривредно газдинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (једно условно грло се рачуна до 500 kg живе ваге). Изузетно је дозвољено и више, уз обавезу израде Урбанистичког пројекта и Студије о процени утицаја на животну средину. Такође, ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање/занатску производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

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

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 14,0 m, минимална површина парцеле је 400,0 m<sup>2</sup>, а максимална 1500,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 22,0 m (2x11,0 m), минимална површина је 660,0 m<sup>2</sup> (2x330,0 m<sup>2</sup>), а максимална 1500,0 m<sup>2</sup> (2x750,0 m<sup>2</sup>)
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, минимална величина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>, а максимална 1000,0 m<sup>2</sup>;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална величина парцеле је 400,0 m<sup>2</sup>, а максимална 1500,0 m<sup>2</sup>;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 18,0 m, минимална површина 1000,0 m<sup>2</sup>, а максимална 1500,0 m<sup>2</sup>;
- ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену врсту објеката.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m;
- минимална површина парцеле за све врсте вишепородичних стамбених објеката је 600,0 m<sup>2</sup>, а максимална 3000,0 m<sup>2</sup>.

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m.



У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи на мин. 6,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем (преко приватног пролаза), растојање од регулационе линије се утврђује локацијском дозволом, тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри дати овим Планом.

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

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

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

### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,6.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

У зони становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта<sup>18</sup> не може прећи 12,0 m;
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је спратности од П+1 до макс. П+2+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 15,0 m;
- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је максимално 9,0 m;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 m;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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

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

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

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

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

<sup>18</sup> Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

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

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

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

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

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

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

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

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

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

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

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m, док је за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,0 m. За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

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

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

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40<sup>0</sup>, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

### **Заштита суседних објеката**

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

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

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

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

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,

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

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

### **2.3. ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ**

#### **Врста и намена објеката**

Главни објекти: пословни објекти, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти<sup>19</sup>, производни и складишни објекти.

Други објекти<sup>20</sup>: у зависности од величине парцеле и потребе власника, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта<sup>21</sup>, као другог објекта на парцели, уз главни пословни, производни или складишни објекат.

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, надстрешнице и вртна сенила, магацини, портирнице, вагарске и чуварске кућице, колске ваге, силоси, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, трафо станице, котларнице, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици и сл.).

Делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и услужне делатности мањих и средњих капацитета, тзв. "мала привреда", уз обезбеђене услове заштите животне средине, као што су: откупне станице пољопривредних производа, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекаре, кланице и сл.), прераду житарица, конзервирање воћа и поврћа (хладњаче, сушаре и сл.), производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу

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

<sup>20</sup> Други, помоћни и економски објекти су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

<sup>21</sup> У зони мале привреде са становањем породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти могу имати највише 2 стамбене јединице

грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

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

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

- За слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 18,0 m, минимална површина парцеле је 1000,0 m<sup>2</sup>, а максимална 3000,0 m<sup>2</sup>;
- За двојни објекат и објекте у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 14,0 m, минимална величина парцеле је 600,0 m<sup>2</sup>, а максимална 1500,0 m<sup>2</sup>;
- ако је постојећа парцела (до 10%) мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену врсту објеката.

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m, односно мин. 6,0 m, ако објекат има гаражу у подземној или приземној етажи. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

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

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем (преко приватног пролаза), растојање од регулационе линије се утврђује локацијском дозволом, тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри дати овим Планом.

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

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

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

### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

- Индекс заузетости парцеле је максимално 60%
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,8
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

## Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони мале привреде са становањем дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни и породични стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта<sup>22</sup> не може прећи 12,0 m;
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је макс. 9,0 m, с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 m;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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

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

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

## Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Објекти на парцели могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилетације) 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 4,0 m (основни габарит са испадом), ако објекти имају отворе пословних и стамбених просторија са те стране.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

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

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

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

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

<sup>22</sup> Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

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

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

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

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

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m, односно у складу са законском регулативом, која ову област дефинише.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а само изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора и једно паркинг место на један стан, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.



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

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа. Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање и интервенције ватрогасног возила.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност. При пројектовању и грађењу имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или других прикладних материјала. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-40<sup>0</sup>, у зависности од кровног покривача.

Слободне (неизграђене) површине треба парковски озеленити. За путничка возила обезбедити еко паркинге (на 2-3 паркинга посадити дрво).

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

### **Заштита суседних објеката**

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

## **2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА**

### **Врста и намена објеката**

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти).

Други објекти<sup>23</sup>: у зависности од величине парцеле и потреба производно-технолошког процеса, могу се градити пословни, производни и складишни објекти, као други објекти на парцели уз главни објекат одговарајуће (горе наведене) намене. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

<sup>23</sup> Други и помоћни објекти су у функцији главног објекта и граде се када на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат.

Помоћни објекти: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине. У зони радних садржаја није дозвољена изградња економских објеката за узгој животиња било ког капацитета. Овим Планом је прописана обавезна израда урбанистичких пројеката за све нове радне комплексе у блоковима бр. 1 и 4 (погледати граф. приказ бр. 9), а на другим локацијама у склопу радне зоне, за садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је могућа и пожељна израда урбанистичког пројекта, који ће прецизније дефинисати урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње.

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

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Величина парцеле намењене изградњи радних/привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m<sup>2</sup>, са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела (до 10%) мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није лимитирана.

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

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије.

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

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је увучена 10,0 m, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на 10,0 m од бочне границе парцеле, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

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

### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%<sup>24</sup>.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

У зони радних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта<sup>25</sup> не може прећи 12,0 m; У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (до макс. П+3) и висина (до макс. 16,0 m), када пословни објекти представљају просторно-визуелне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је макс. 9,0 m, с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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

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

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

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

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

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

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

<sup>24</sup> У индекс заузетости у овом случају се практично рачунају сви објекти и саобраћајно-манипулативне површине на парцели, јер је потребно обезбедити минимално 30% за зелене површине

<sup>25</sup> Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије и врата на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

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

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m<sup>2</sup> по бициклу.

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

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

При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено.

У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

### **Заштита суседних објеката**

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

Изградњом објеката не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m, по целој ширини објекта, на висини изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, на висини изнад 2,5 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m, на висини изнад 2,5 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту, ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m, до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту, ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m, до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту, ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m, до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

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

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

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

## **2.5. ВОЂАРСКО-ВИНОГРАДАРСКА ЗОНА УЗ СТАНОВАЊЕ**

### **Врста и намена објеката**

Главни објекти: пословни, производни, складишни, породични стамбени<sup>26</sup> објекти и у комбинацијама.

Други објекти<sup>27</sup>: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног, производног и/или складишног објекта, уз главни стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени<sup>28</sup>) објекат, односно стамбеног објекта, уз главни пословни, производни или складишни објекат, као другог објекта на парцели.

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

<sup>26</sup> У овој зони породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти могу имати највише 2 стамбене јединице

<sup>27</sup> Други, помоћни и економски објекти су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

<sup>28</sup> Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта намењено пословању

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су воћарска и виноградарска пољопривредна производња, као и друге производне, пословне и услужне делатности, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

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

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

- За слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 400,0 m<sup>2</sup>, а максимална 1500,0 m<sup>2</sup>;
- За двојни објекат и објекте у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m, минимална величина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>, а максимална 1500,0 m<sup>2</sup>;
- ако је постојећа парцела (до 10%) мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на максимално дозвољену површину парцеле.

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи на мин. 6,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем (преко приватног пролаза), растојање од регулационе линије се утврђује локацијском дозволом, тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри дати овим Планом.

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

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

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

### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 0,8.
- У склопу парцеле обезбедити минимално 50% зелених површина.

## Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У овој зони дозвољена спратност и висина објеката је:

- главни и други објекти на парцели (породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни, производни и складишни објекат) су спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта<sup>29</sup> је макс. 9,0 m, с тим да изузетно може бити и више, уколико то захтева технолошки процес производње/складиштења;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 m;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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

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

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

## Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених и пословних просторија.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

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

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

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

Производни, складишни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако производни објекат има отворе производних и пословних просторија са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

<sup>29</sup> Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта



Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

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

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

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

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

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

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у склопу парцеле и окружења. Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-40<sup>0</sup>, у зависности од кровног покривача. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

### **Заштита суседних објеката**

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

## **2.6. КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА**

### **Врста и намена објеката**

Главни објекат: верски објекат – храм.

Други објекти<sup>30</sup>: пословни објекат и породични стамбени објекат (стан за свештеника). Породични стамбени објекат може имати максимално две стамбене јединице.

Помоћни објекти: гаража, остава, надстрешница, бунар и сл.

Делатности које се могу дозволити су: вршење верске службе у храму, пословне просторије – канцеларије црквене општине или парохијски дом и примерене пратеће активности у склопу комплекса (трговина на мало и сл).

Врста објеката: верски објекат - храм се гради као слободностојећи објекат, а остали објекти се граде као слободностојећи или као објекти у низу.

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

У принципу, задржава се постојећа парцелација. Код евентуалне препарцелације, минимална ширина фронта парцеле је 30,0 m, минимална површина парцеле је 1000,0 m<sup>2</sup>, а максимална 3000,0 m<sup>2</sup>.

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

За верске објекте – храмове се задржавају постојеће грађевинске линије. Остали објекти се могу градити на грађевинској линији и унутар површине ограничене грађевинским линијама. Предња грађевинска линија главног објекта се поклапа са регулационом линијом. Помоћни објекти се граде иза главног објекта.

<sup>30</sup> Други и помоћни објекти су у функцији главног објекта и граде се када је на парцели саграђен главни објекат

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације. Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0m од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације (основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле) и минимално 3,0m од границе парцеле претежно јужне, односно источне оријентације.

Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне, односно источне оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У склопу парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

За верске објекте – храмове се задржава постојећа спратност, односно висина објеката. (По потреби, евентуална корекција висине храма, одредиће се посебним условима надлежне установе за заштуту, обзиром да су сва три храма у обухвату Плана непокретна културна добра.) За друге објекте макс. спратност је П+1, а висина<sup>31</sup> 9,0 m, док је за помоћне објекте макс. спратност П+0, а висина 4,0 m.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Основни услов за изградњу других објеката је да минимална међусобна удаљеност одјеката (изузев објеката у низу) не буде мања од половине висине вишег објекта. Минималну удаљеност других објеката од верског објекта – храма (који је непокретно културно добро) одредиће посебним условима надлежна установа за заштуту.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Користити постојеће колске и пешачке прилазе парцели, а код реконструкције обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачку стазу ширине мин. 1,5 m. Паркирање возила вршити ван парцеле, у склопу уличног коридора или најближег јавног паркинга. Изузетно, у случају када се на парцели налази стамбени објекат (стан за свештеника), дозвољена су максимално два паркинг/гаражна места на парцели.

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

За постојеће сакралне објекте – храмове: Српску православну цркву св. арханђела Михаила (споменик културе од великог значаја), Римокатоличку цркву св. Ђорђа (споменик културе) и Српску православну цркву св. арханђела Гаврила (културно добро под претходном заштитом), као и за њихову непосредну околину (припадајућу парцелу и објекте на њој) важе одредбе Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94). За било какве радове на овим објектима, уз уважавање услова заштите, који су прописани овим Планом (тачка 9.2.), морају се прибавити и посебни услови и сагласност Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

### **Заштита суседних објеката**

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

## **2.7. САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКСИ**

### **Врста и намена објеката**

Главни објекти: станица за точење горива (продавница и острва са аутоматима за точење горива са надстрешницом и укопаним резервоарима за горива).

<sup>31</sup> Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Други објекти<sup>32</sup>: радионице за пружање услуга сервисирања и/или прања возила, угоститељски објекти за пружање услуга исхране и пића (ресторан, кафе и сл).

Помоћни објекти: објекти визуелне комуникације (рекламни стубови/тотеми, јарболи, инфо дисплеји и сл.), остава, надстрешница, монтажни кавез за продају ТНГ-а у боцама, бунар и сл.

Делатности које се могу дозволити су: продаја (точење) горива, сервисирање и прање возила, продаја на мало артикала везаних за возила, као и прехранбених производа и пића, пружање угоститељских услуга.

Врста објеката: сви објекти се могу градити као слободностојећи.

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Површина парцеле за саобраћајне комплексе је мин. 0,5 ha, са ширином уличног фронта од минимално 80,0 m. Ако је у питању само основни садржај (станица за снабдевање горивом) мин. ширина фронта парцеле је 60,0 m, а мин. дубина парцеле је 30,0 m. Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом. Максимална величина парцеле није лимитирана.

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

У зависности од саобраћајног решења у оквиру комплекса, објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m, а у односу на остале границе грађевинске парцеле на мин. 10,0 m, изузетно и мање, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- Индекс изграђености парцеле је максимално 0,8
- У склопу парцеле обезбедити мин. 20% зелених површина

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Највећа дозвољена спратност објеката је П+Пк, а укупна висина<sup>33</sup> је 8,0 m. Макс. висина надстрешнице (изнад острва са аутоматима) је 7,0 m, а мин. висина од коловоза до доње ивице надстрешнице је 4,5 m.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m. Удаљеност резервоара за течна горива и објеката за смештај запаљивих материјала од осталих објеката мора бити у складу са техничким прописима који ову област регулишу, као и условима противпожарне заштите.

Није предвиђено оградавање станице за снабдевање горивом према улици, односно регулационој линији. По потреби, бочне и задња страна парцеле се могу оградити транспарентном оградом, висине до 2,0 m.

<sup>32</sup> Други и помоћни објекти су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

<sup>33</sup> Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Комплекс сервиса/радионице и угоститељских садржаја се може оградити пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,0 m. Улична ограда мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс. 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије и врата на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

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

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, односно саобраћајном комплексу мора бити решен директно са јавног пута – улице. Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар комплекса градити са ширином коловоза од 5,0–10,0 m и свим потребним елементима за комфортно кретање (меродавни полупречници су мин. 12,0 m).

Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру ССГ-а и ТТ-а, димензионисати за тежак саобраћај на основу података добијених гео-механичким испитивањима. Пешачке стазе у оквиру комплекса извести од бетонских бехатон плоча са ширином од мин. 1,0 m.

Паркинг површине за путничка возила извести као систем управног паркирања са димензијама паркинг места 2,5 m x 5,0 m и/или систем паркирања под углом од 45° са димензијама паркинг места 2,3 m x 5,0 m и застором од асфалта или бетона, а паркинг површине за теретна возила организовати као проточне под косим углом од 45, 60 или 75° са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај.

Одводњавање са коловозних, паркинг и саобраћајно-манипулативних површина извести путем попречних и подужних падова до сливника. У оквиру саобраћајних комплекса потребно је одводњавање атмосферске и технолошке канализације извести преко двостепеног система (таложник- сепаратор) пре упуштања у реципијент.

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или других прикладних материјала. Кровови могу бити једноводни, двоводни или кровови са више кровних равни, а нагиб крова одредити у складу са врстом кровног покривача.

При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле, односно комплекса.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских и др. услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Све слободне (неизграђене) површине унутар комплекса озеленити, пејзажно обликовати и одговарајуће хортикултурно опремити, у циљу уклапања у околину и смањења аерозагађења. На слободним површинама око резервоара за складиштење горива, формирати само травни покривач и партерно зеленело, у складу са важећим прописима.

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

### **Заштита суседних објеката**

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

Изградњом објеката не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од било ког објекта у окружењу, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозијом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

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

Објекте за смештај, складиштење и чување опасних, отровних и лако запаљивих течности пројектовати у складу са важећом законском регулативом, а нарочиту пажњу треба посветити сигурној и трајној заштити површинских и подземних вода.

Одвођење отпадних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Зауљене воде пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију положену у улици. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Унутар комплекса обезбедити мин. 20% зелених површина, а у контактном делу, који се граничи са парцелама и зонама друге намене, треба формирати заштитни зелени појас мин. ширине 10,0 m.

## **Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**