

САДРЖАЈ:

- 1. УВОД**
- 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**
 - 2.1. Подела земљишта обухваћеног планом на јавно и остало грађевинско земљиште**
 - 2.2. Целине и зоне одређене планом**
 - 2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте**
 - 2.4. Постројења, објекти и мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре по блоковима**
 - 2.4.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење
 - 2.4.2. Водопривредна инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу
 - 2.4.3. Енергетска инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу
 - 2.4.4. Регулација телекомуникационе мреже
 - 2.4.5. Уређење зелених површина
 - 2.5. Урбанистички услови и прописи које треба испунити за издавање одобрења за изградњу**
 - 2.6. Амбијенталне целине од културно-историјског значаја или урбанистичког значаја, као и попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају издати конзерваторски или други услови**
 - 2.7. Локације прописане за даљу разраду**
 - 2.8. Општи и посебни услови заштите животне средине**
 - 2.8.1. Услови за неометано кретање хендикепираних лица
 - 2.9. Ограничења за извођење одређене врсте радова, односно, грађење по блоковима**
 - 2.10. Средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта и извори финансирања предвиђених приоритетних радова
- 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**
 - 3.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је изградња забрањена**
 - 3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле**
 - 3.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**
 - 3.4. Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле**
 - 3.5. Највећа дозвољена спратност и висина објекта**

- 3.6. Најмања међусобна удаљеност објеката
- 3.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
- 3.8. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање
- 3.9. Услови заштите суседних објеката
- 3.10. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру
 - 3.10.1. Саобраћајни услови за грађење
 - 3.10.2. План нивелације
 - 3.10.3. Прикључење хидротехничке инфраструктуре
 - 3.10.4. Прикључење на електромрежу
 - 3.10.5. прикључење на ТТ мрежу
 - 3.10.6. Прикључење на топоводну и гасоводну мрежу
 - 3.10.7. Озелењавање парцела
- 3.11. **Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)**
 - 3.11.1. Пословно – комерцијални објекти
- 3.12. Услови за обнову и реконструкцију објеката
- 3.13. Услови заштите животне средине

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЈЕЗЕРО II" У ЗРЕЊАНИНУ

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Основ за израду предметног плана чини:

- Закон о планирању и изградњи (Сл Гласник РС, 47/03)
- Генерални план града Зрењанина до 2020.г. (одлука бр. 06-35-3/99-II-10-02 од 16.06.1999.године)
- Програм за израду плана и Одлука Скупштине општине Зрењанин о приступању изради Плана детаљне регулације (одлука бр. 06-8-33/05-I-04-01 донете на седници Скупштине општине Зрењанин , дана 24.02.2005.године (Сл .лист Општине Зрењанин бр. 3/05)
- Детаљни урбанистички план "Бегејска петља – језеро" (одлука бр. XIII-02-350/49/83, усвојен дана 09.11.1983.године и Одлука о преиспитивању урбанистичких планова Сл.лист Општине Зрењанин 11/03)
- Правилник о садржају, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл. гл. РС 12/2004)
- Правилник о садржини Урбанистичког плана (Сл.гласник РС75/03)

1. УВОД

На основу одлуке бр. 06-8-33/05-I-04-01 донете на седници Скупштине општине Зрењанин , дана 24.02.2005.године (Сл .лист општине Зрењанин бр. 3/05) и на основу Програма за израду урбанистичког плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.Гласник РС 47/03), приступило се изради Плана детаљне регулације "Језеро II".

Језеро 2 се налази у склопу комплекса Бегејска петља који је настао пресецањем петог меандра реке Бегеј када су оформљена три језера од којих су два уређена (Језеро 1 и Језеро 3). Простор тангира и повезује најатрактивнија градска подручја: ужи центар града, центар високог и средњег образовања, зеленило, рекреацију, спортске терене и централне зоне вишепородичног становања.

Комплекс Језера 2 који је обухваћен предметним планом заузима површину од 8.06ха (80 553м²). У оквиру њега налазило се језеро које је приликом формирања преградног насипа средишњег дела у циљу реконструкције топловода подељено на два дела. Добијена су 2 мања језера (језеро 2а и језеро 2б).

Простор око два језера који је годинама био запуштен, деградиран је, а животна средина угрожена.

Предметни план решава квалитетну организацију простора у приобаљу језера, његово рационално коришћења уз обезбеђење заштите животне средине, као и опремање комуналном и другом инфраструктуром.

Извод из планске документације

Извод из ГП Зрењанина, (одлука бр. 06-35-3/99-II-10-02) од дана 16.06.1999.године).

Комплекс Језера, а самим тим и језеро 2, обрађено је у оквиру ГП града Зрењанина када је напоменуто следеће:

" ...Посебна пажња посветиће се санирању напуштених токова Бегеја (како меандра старог Бегеја тако и Петље око "Мале Америке"). Исто тако у наредном периоду санираће се депресије и позајмишта привести намени првенствено зеленила и рекреације.

...На еколошком комплексу "Бегејска петља II" треба изградити уређај за секундарно пречишћавање воде, поравнати и озеленити преграде код "Југопетрола" и "Житопродукта", уредити обале I и II језера како би она служила намени – за риболов и купање.

Зелене травне површине, алеје слободне групације дрвећа, бусени, скулптуре, чесме и архитектонски обликоване и озелењене обале Бегеја представљаће угодан контраст асфалтним и бетонским линијама, стварајући тако угодну животну средину и дајући допринос мирнијој и интимнијој атмосфери нашег града.

Од укупног система реализовано је 2 језера, а треће и најважније (предвиђено за купање) са пратећим спортским и рекреативним садржајима биће реализовано у следећем планском периоду.

...Физичка култура у нашем друштву представља веома значајан и одговоран вид делатности. Брига за човека и његов животни развој у сталном је успону. Окосница производње и напретка базира се на радном човеку, његовим могућностима и вољи за рад. Због тога је неопходно остварити могућност за перманентно јачање и рекреирање његових психофизичких квалитета.

Активност физичке културе је у сталном успону и развијаће се у будућности ради подизања психофизичких способности становништва, јачања здравља и одбрамбених способности, повећања продуктивности рада, заштите на раду и обогаћивању слободног времена."

У Генералном плану Зрењанина 2020г. се подручје вештачких језера убраја у објекте физичке културе од општег градског значаја. Сама језера су предвиђена за купање и веслање.

Извод из Детаљног урбанистичког плана "Бегејска петља – језеро" (одлука бр. XIII-02-350/49/83, усвојен дана 09.11.1983.године и Одлука о преиспитивању урбанистичких планова Сл.лист Општине Зрењанин 11/03)

"...Намена површина обухваћених овим ДУП-ом опредељена је, пре свега, огледалом воде, тангентним зонама градског центра, зелених, спортских и рекреационих површина које већ сада постоје...

Еколошким оздрављењем овог простора ће се од загађене и деградиране средине створити један од најатрактивнијих градских простора, који се непосредно надовезује на градски центар и централну стамбену зону града, доступну градском становништву без коришћења путничких аутомобила, у свако доба године, а нарочито у пролећним, летњим и јесењим данима.

Масовно купање и спортови на води, спонтана и организована рекреација, угоститељски објекти, дечија игралишта, терени, забава и разонода, биће основне функције које ће се одвијати у простору обухваћеним овим ДУП-ом.

Формирање земљаних превлака на спојевима садашњег водотока и петље као и превлака у зони „Житопродукт“ и „бензинска пумпа“ којим се постојећа петља дели на три језера, узајамно повезаних уређајима за пречишћавање и одржање одређеног траженог квалитета воде, уз могућност рецикулације воде и контролисање целог система у зависности од годишњег доба и основна намена водених огледала.

Усвојена технологија је определила и намену и то:

За језеро I од ушћа петље од Житопродукта – биолошко језеро са квалитетом воде нижег од дозвољеног нивоа за купање.

Језеро II од превлаке „Житопродукт“ до „бензинске пумпе“ са квалитетом воде за купање у летњим месецима.

За језеро III од превлаке „бензинска пумпа“ до Дома младости са квалитетом воде испод нивоа за купање.

Кота воденог огледала опредељује габарите језера. Сходно основним функцијама и квалитету воде у појединим језерима дати су и садржаји на обалама језера и контактним зонама, као и обрада приобалног појаса.

Тако је језеро I обрађено у пејзажном третману, језеро II садржи објекте и површине намењене купању и воденој рекреацији, а језеро III углавном има урбани карактер с обзиром да припада градском језгру.“

ОПИС ГРАНИЦЕ

Опис почињемо у тачки која се налази на међи катастарских парцела бр. 5948/3 и 5948/1. Од ове тачке граница прати регулациону линију улице Кеј 2. Октобар у правцу запада све до кат.парцеле бр.5933/4. Одавде надаље иде међом кат. парцела бр. 5933/4, 5933/11, 5933/10 све до Симине улице где се ломи за 90 степени и дужином од 22 метра доводи границу до новог лома и пресеца улицу до међне тачке између парцела 5956 и 5958. Даље граница иде линијом експропријације Језера 2 тј. међом кат. парцела бр. 5958, 5952/1, 5961/2, 5961/6, 5967/7, 5962/1, 5964/1, 5967/1, 5967/2, 5868, 5969, 5970, 5971 и поново долази до Симине улице коју прелази и долази до објекта школе. Граница се поново ломи под углом од 270 степени и иде ивицом објекта школе све до кат. парцеле 5953/4 и иде њеном међом надаље све до њеног краја тј до парцеле кат. бр. 5953/3 где се ломи и даље прати међе следећих кат. парцела бр. 5953/3, 5953/5, 5999/2, 6003/2, 6004/2, 6005/2, 6007/1 и 6007/2 где пресеца улицу Јована Поповића до тачке која се налази на међи између језера 2 кат. парцеле бр. 6329 одакле иде међама следећих парцела кат.бр. 6329, 6330/1, 6331 све до улице Ђорђа Стратимировића . Ту се граница ломи под углом од 250 степени, наставља дужином од 22 метра где се ломи за 280 степени и продужава дужином од приближно 56 метара тј. до парцеле кат.бр. 9418/1 која представља појас железничке пруге. граница даље наставља међном линијом железничке пруге у правцу севера све до кат. парцеле бр. 9598 која представља Железничку улицу. Од ове тачке граница даље иде међом између кат. парцела 9598 и 9418/1 у дужини од 220м где се ломи за 80 степени , сече парцеле кат. бројеви 9598, 4766/2, 4766/3 , 4767 све до кат. парцеле бр. 4771 где се граница ломи и прати у правцу југа међне линије парцела кат. бр. 4771, 4772/2, 4773/4, 4773/2 даље наставља истим правцем секући парцелу кат.бр. 9417/1 до међне линије са парцелом кат.бр. 4784 и даље наставља међом парцела кат. бр. 4784, 4785, 4786, 4787, 4791 где се ломи за 100 степени и наставља до почетне тачке која представља границу између парцела кат.бр. 5948/3 и 5948/1.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Подела земљишта обухваћеног планом на јавно и остало грађевинско земљиште

Површина обухваћена предметним планом износи 8.06ха (80 553м²).

Већи део земљишта намењен је за јавне површине 65 115м², а мањи који је предвиђен да буде у статусу осталог грађевинског земљишта обухвата површину од 15 438м².

У оквиру јавног грађевинског земљишта намена ће бити: саобраћајнице, паркинзи, пешачки саобраћај, бициклички саобраћај, јавно зеленило, плаже, водене површине – језера, инфраструктура.

У оквиру осталог грађевинског земљишта намена ће највећим делом бити за спорт и рекреацију и једним делом за пословно-комерцијалне функције.

Тачан приказ поделе земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште са координатама темених тачака датих површина дат је у графичком прилогу.

јавно грађевинско земљиште

део парцеле кат.бр. 9417/1, корисник ЈВП "Дунав", Зрењанин
део парцеле кат.бр. 4766/2, корисник „Електровојводина“ РО Средњи Банат
део парцеле кат.бр. 9598, корисник Општина Зрењанин
део парцеле кат.бр. 5933/11, корисник Општина Зрењанин
део парцеле кат.бр. 5955, корисник Општина Зрењанин
део парцеле кат.бр. 5953/2, корисник Општина Зрењанин

остало грађевинско земљиште

део парцеле кат.бр. 9417/1, корисник ЈВП "Дунав", Зрењанин
део парцеле кат.бр. 4766/2, корисник „Електровојводина“ РО Средњи Банат
парцела кат.бр. 5933/10, корисник Општина Зрењанин
парцела кат.бр. 5956, корисник ЈВП "Дунав", Зрењанин
парцела кат.бр. 5957/2, корисник Општина Зрењанин
парцела кат.бр. 5961/4, корисник приватна лица
парцела кат.бр. 5961/5, корисник Општина Зрењанин
парцела кат.бр. 5962/2, корисник Општина Зрењанин
парцела кат.бр. 5964/2, корисник Општина Зрењанин
парцела кат.бр. 5966, корисник Општина Зрењанин

2.2. Просторне целине и блокови одређени планом

У оквиру простора обухваћеног планом постоје 3 целине.

Поделом Језера 2 на два дела (Језеро 2а и Језеро 2б) као и планираним функцијама у оквиру њих, добили смо 2 целине.

Целина I

Целина Језеро 2а је површине 19.000 м².

Језеро локацијски није атрактивно због тога што се наслања на комплекс железничке станице и комплекс магацина за претовар робе индустријских производа. Уређење језера IIа обогаћивањем садржаја и квалитета воде самог језера као и квалитета његове непосредне околине условљава и уређење простора комплекса железничке станице, што ће омогућити квалитетно коришћење комплетног окружења Језера IIа .

Планиране активности у оквиру језера IIа су спортови на води као што су: купање, вожња педалина, кануа и сл.

Целина II

Језеро 2б је површине 14.700 м².

Решење предметног плана у делу десне обале језера IIб се надовезује на решење Регулационог плана „Бригадира Ристића блок Е“ где су на овом потезу планирани стамбено-пословни и стамбени објекти који се терасасто спуштају ка језеру, а између којих постоје пешачки продори који воде ка реперима на самој води (талпе до којих се стиже колонадама.).

Лева обала језера IIб наслања се на постојеће стамбено насеље Мала Америка, а у контакт зони између језера и насеља поред шеталишта и коловоза, планирани су и отворени спортски терени, дечија игралишта и зеленило.

Ово језеро је намењено за купање. Поред купања планира се и реализација појединих рекреативних активности као што су: вожња педалина, кануа и

сл. Прилаз купача води не би био само са обала него и са талпи.



Оба језера снабдеваће се водом потребног квалитета из система за рецикулацију воде у језерима Бегејске петље.

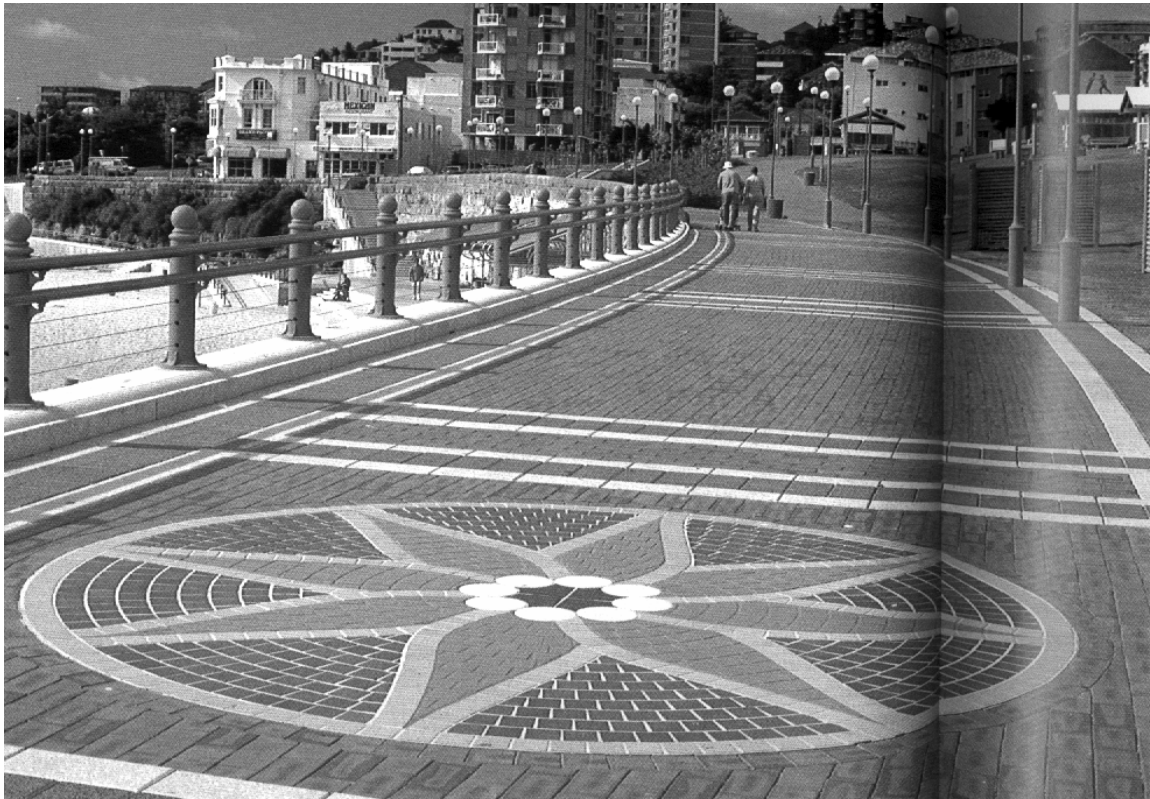
Целина III

Трећу целину чини простор око језера површине 46 853 м², чији су садржаји у функцији самих језера тзв. пратеће функције (комерцијалне, услужне и пословне, спорт, рекреација, саобраћајнице, паркинзи, тротоари, бицикличке стазе, дечија игралишта, плаже и зеленило).

Спорт и рекреација ће се одвијати на отвореним спортским теренима и то у блоковима: III/3 и III/4, као и у деловима блокова III/5 и III/2.

Планирано је одвијање организованог и неорганизованог спорта и рекреације на отвореним спортским теренима, као и формирање дечијих игралишта.

На делу блока III/1 (на простору «превлаке» између два језера), диспозиција монтажних објеката пратећег садржаја на јавним површинама као што су: свлачионице, тоалети, објекти за одлагање спортских реквизита, потребни мобилијар (клупе, расвета и сл.) као и озелењавање и поплочавање слободних површина ће бити решено урбанистичким пројектом.



Комерцијалне, услужне и пословне функције (угоститељски објекти, трговине и сл.) су планиране на три локалитета и то у оквиру блокова: III/2, III/6 и III/7.

Постављање клупа и канти за отпатке дуж шеталишта, а ван дела блока III/1 за који ће се радити урбанистички пројекат, вршитиће се уз урбанистичку сагласност.

У оквиру ове целине издвојено је 7 блокова:

бр.блока	површина	кат.парцеле и корисници у оквиру блока
III/1	29 038м ²	део кат.парцеле бр. 9417/1, корисник ЈВ"Дунав" Зр.
III/2	5900 м ²	део кат.парцеле бр. 4766/2 корисник „Електровојводина“ РО Средњи Банат
III/3	1566 м ²	5953/2, корисник Општина Зрењанин
III/4	3269 м ²	5966, корисник Општина Зрењанин 5964/2, корисник Општина Зрењанин 5962/2, корисник Општина Зрењанин 5961/5, корисник Општина Зрењанин 5961/4, корисник приватна лица
III/5	2280 м ²	5957/2, корисник Општина Зрењанин 5956, корисник ЈВП "Дунав", Зрењанин део пар. кат.бр. 5955, корисник Општина Зр. 5933/10, корисник Општина Зрењанин део парцеле кат.бр. 5933/11, корисник Општина Зр.
III/6	2700 м ²	део парцеле кат.бр. 9417/1, корисник ЈВП "Дунав", Зр.
III/7	2100 м ²	део парцеле кат.бр. 9417/1, корисник ЈВП "Дунав", Зр.

Претежна намена површина у оквиру блокова целине III је следећа:

бр.блока	претежна намена површина
III/1	плаже, зеленило, саобраћајне површине, пратећи садржаји
III/2	комерцијалне, услужне и пословне функције са пратећим садржајима, паркинг простор, спорт, рекреација и зеленило
III/3	спорт и рекреација, зеленило
III/4	спорт и рекреација, зеленило
III/5	спорт и рекреација, зеленило
III/6	комерцијалне, услужне и пословне функције са пратећим садржајима, паркинг простор,
III/7	комерцијалне, услужне и пословне функције са пратећим садржајима, паркинг простор,

2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Од укупне површине простора обухваћеног предметним планом (80 553м²), већи део заузимају јавне површине (65 115м²) намењене за саобраћајнице, пешачке стазе, бициклическе стазе, плаже, зеленило и комуналну инфраструктуру.

Планирана је реконструкција коловоза на ширину од 6.0м. Ширина планираних тротоара и бициклических стаза је 2.0м што је усклађено са условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. гласник РС 18/97). Нагиби тротоара не могу бити већи од 5% (1:20), а највиши попречни нагиб тротоара износи 2%. Ивичњаци тротоара се постављају у нивоу тротоара. Висинске разлике између две пешачке стазе до 76цм савлађују се рампама нагибом до 1:20 (изузетни 1:12 за кратка растојања). Најмања ширина рампе је 90цм.

Приликом постављања клупа и канти за отпатке на јавним површинама, обезбедити простор површине 110x140цм за смештај инвалидских колица. Клупе треба да имају седишта до висине од 40цм и рукохвате на висини од око 70цм.

Где год је могуће са јужне стране бициклических стаза и тротоара засадити дрвореде лишћара (чија се доња ивица крошње у односу на тротоар налази на мин. 2.5м) и затравити све слободне површине. На ободима паркинг простора и на ободима површина намењених спорту, рекреацији и дечијим игралиштима такође засадити дрвореде лишћара богатих крошњи. На простору намењеном плажи поред травнатих површина, предвидети групације засада и зеленила великих крошњи.

2.4. Постројења, објекти и мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре по блоковима

2.4.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

У оквиру комплекса "Језеро II" највећим делом је усвојено решење које подразумева пешачки саобраћај. Пешачки саобраћај се одвија тротоарима, плажама и платоима. Тротоар опслужује оба језера, као и спортске терене и површине намењене услужним делатностима. Минимално растојање

тротоара од ивице језера 2а и језера 2б је 0.50м, а тротоари су ширине 2.0м. Тротоаре обрадити у растер коцкама које се постављају у песку.

Бициклистичка стаза је планирана на северном делу комплекса уз тротоар. Она повезује насеље Мала Америка са насељем Багљаш. Ширина бициклистичке стазе је 2.00м, а удаљеност од пешачке стазе је 0.5м.

Подручје плана детаљне регулације „Језеро II“ обухвата улицу Кеј 2. Октобар и Симинову улицу. Обе улице опремљене су асфалтним коловозом ширине 3,0м и бетонским тротоаром ширине 1,0м.

Планом је предвиђена реконструкција постојећих коловоза на 6,0м и тротоара на 2,0м. Коловоз у Симиној улици продужиће се до кат. парцеле бр. 5969. Постојећи прикључак из улице Кеј 2. Октобар који се налази на кат.парцели бр. 5933/11, такође је предвиђена за реконструкцију проширењем коловоза на 6.00м и тротоара на 1.50м. До свих рекреативних површина трасиране су пешачке стазе ширине 2,0м које повезују паркиралишта, а дуж десне стране обале језера IIb провучена је и бициклистичка стаза ширине 2,0м. У оквиру плана, поред железничких постројења налази се приступна саобраћајница за постојећа складишта ширине 4,0м и која ће се у планском периоду реконструисати на 6,0м а за двосмерни саобраћај и на постојећим висинским kotaма.

Висинске коте пешачких и бициклистичких стаза на десној обали језера IIb је 76,00м, а пешачких стаза на левој обали 77,00м према главном пројекту уређења језера II „Бегејска петља“ у Зрењанину.

За паркирање путничких возила формирана су три паркиралишта укупног капацитета око 230 возила, што је приказано у графичком прилогу бр.4.

Остављање двочкаша предвиђено је на слободним зеленим површинама поред бициклистичких и пешачких стаза.

2.4.2. Водопривредна инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу

Језеро II је овим планом подељено на две целине IIa и IIб. Карактеристично за та два језера је да ће им косине бити блаже, нарочито оне на којима је планирано да буду плаже. Косине, односно обале ће бити израђене од природних материјала. Планирана kota нивоа воде језера износи 75.50 м.н.м, kota дна језера 72.00 м.н.м, а kota околног терена 77.00 м.н.м. Оваквим решењем обезбеђује се простор за рекреацију, спорт и купање за око 10.000 становника, а притом се не захтева откупљивање оближњих приватних кућа и парцела. Језера могу бити опремљена тзв. „воденим играма“.

Снабдевање језера водом вршиће се системом за рецикулацију воде, после примарног и секундарног пречишћавања све до потребног квалитета воде за купање. Постројења за примарно и секундарно пречишћавање воде су изван границе плана. Постројење за примарно пречишћавање воде је у функцији око две деценије. Док је постројење за секундарно пречишћавање воде изграђено, али је потребно извршити његово опремање потребним уређајима и инсталацијама. Цевовод за рецикулацију воде изградити према графичком прилогу хидротехничких објеката. Повезати га на већ изграђени цевовод. Овим цевоводом ће се вршити пуњење и пражњење воде у језерима.

Дуж језера, са обе стране, изградити дренажу. Ову дренажу повезати на постојећу око Језера 1 и 3.

Водоводну мрежу повезати на постојећу градску водоводну мрежу и изградити је до свих потрошача. Њена намена је да врши водоснабдевање околних објеката, хидраната, чесми и тушева. Имајући у виду да притисак у мрежи може бити нижи од потребног, регулисање притиска за поједине објекте вршиће се преко одговарајућих уређаја за подизање притиска, постављеним у склопу објеката.

Предметни локалитет опремити одвојеним канализацијама, фекалном и атмосферском. Фекалну канализацију изградити до свих објеката и повезати је на постојећу градску канализацију, према трасама датим на графичком прилогу. Одводњавање терена вршиће се затвореном канализацијом до постојеће канализације, изграђене уз језера Бегејске петље, а која ће одводити воду све до реципијента – реке Бегеј. Траса мреже је приказана на графичком прилогу хидротехничке инфраструктуре. Уколико се приликом реализације плана јави потреба за проширењем мреже за одводњавање решење ће се дати урбанистичким пројектом.

У језерима је забрањено упуштање отпадних вода. Сви хидротехнички објекти морају бити изграђени од квалитетних савремених материјала који ће обезбедити дуготрајну и квалитетну експлоатацију. Димензионисање мреже извршиће се хидрауличким прорачуном на основу потреба корисника, што ће бити обрађено у идејним и главним пројектима. На простору где се налази већ изграђени хидротехнички објекти и где је планирана изградња нових хидротехничких објеката мора се оставити заштитни појас, ширине према условима јавних предузећа власника тих инфраструктурних објеката.

2.4.3. Енергетска инфраструктура и начин прикључења на примарну мрежу

Напајање објеката и јавног осветљења електричном енергијом вршиће се из постојећих РТС-19, РТС-57 и ТС „Бегејска петља II“. Напојни каблови из појединих ТС водити до слободно стојећих разводних ормана (ССДРО) који се лоцирају уз пословно-комерцијалне објекте. Појединачни потрошачи се прикључивати на ССДРО према условима надлежне Електродистрибуције Зрењанин.

Јавно осветљење комплекса, које се састоји од осветљења пешачке стазе, платоа и осветљења паркинга се такође напаја из истих трансформаторских станица са блока јавне расвете. За осветљење спортских терена, предвиђа се могућност увођења рефлекторног осветљења.

Трасе напојних водова и локација ССДРО за објекте и јавну расвету приказани су у графичком прилогу бр.6.

Приликом реализације плана потребно је у РТС 19 извршити замену енергетског трансформатора. Уместо трансформатора 250КВА, уградити 630КВА, 20/0,4КВ. као и демонтажу два челично решеткаста стуба (ЧРС) ВН, који се налазе на средишњем делу, на потезу који раздваја Језеро 2а и Језеро 2б. Исти су већ дуже време ван функције и не задржавају се у планираној ситуацији. Такође извршити и евентуалну потребну реконструкцију ТС „Бегејска петља 2“ број 582 ради опремања блока јавне расвете. Поред тога, извршиће се потребне корекције на ваздушној мрежи НН у делу улице Кеј 2. Октобар (према Симиној улици).

2.4.4. Регулација телекомуникационе мреже

ТТ прикључак водити подземно од кабловске ТТ канализације у ул. Бригадира Ристића до телефонске концентрације смештене у ТТ ормарићима, лоцираним уз новопланиране објекте, а развод до крајњих корисника извести према техничким условима надлежног ТТ предузећа. Трасе ТТ водова су приказане у графичком прилогу бр. 6.

2.4.5. Уређење зелених површина

У оквиру простора обухваћеног предметним планом, планира се озелењавање и затравњивање.

Са јужне стране бицикличких стаза и тротоара засадити дрвореде лишћара моћних круна и брзог раста (чија се доња ивица крошње у односу

на тротоар налази на мин. 2.5м) и затравнити све слободне површине. На ободима паркинг простора и на ободима површина намењених спорту, рекреацији и дечијим игралиштима такође засадити дрвореде лишћара богатих крошњи. На простору намењеном плажи поред травнатих површина, предвидети групације засада и зеленила великих крошњи.

Уређења зеленила на потезу између два језера биће решено у оквиру урбанистичког пројекта дела блока III/1.

На влажном земљишту дуж обале језера и делу насипа планирају се засади лишћара. То су:

Salix alba vgr. Vitelina (пендула)
Populus pyramidalis
Populus alba
Platanus acerifolia
Quercus robur

Хортикултурно решење уклопити у планирану и изграђену инфраструктуру.

2.5. Урбанистички услови и прописи које треба испунити за издавање одобрења за изградњу

Не постоје посебни услови за изградњу објеката на овом локалитету.

2.6. Амбијенталне целине од културно-историјског значаја или урбанистичког значаја, као и попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају издати конзерваторски или други услови

На простору обухваћеним предметним планом не постоје објекти као ни амбијенталне целине од културно-историјског значаја.

Ако се приликом извођења грађевинских радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и да обавести установу заштите о пронађеном налазишту и да преузме неопходне мере заштите да се то налазиште заштити и сачува на месту у положају у коме је откривен.

2.7. Локације прописане за даљу разраду

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта у оквиру блока III/1 у циљу спровођења плана и то за: уређење простора плаже на превлаци између два језера (поред уређења простора плаже, урбанистички пројекат ће садржати и решење потребног мобилијара, зеленила и јавну расвету).

Утврђује се обавеза израде Урбанистичких пројекта за потребе парцелације и препарцелације, а у циљу формирања грађевинске парцеле приликом изградње објекта и уређења простора обухваћеног планом, а на основу правила датих овим планом, и то у оквиру блокова III/2, III/6 и III/7.

У циљу изградње нове саобраћајнице у блоку III/3, односно, промене границе парцеле прописује се израда урбанистичког пројекта.

У овом блоку III/5 прописује се израда урбанистичког пројекта за потребе парцелације, а у циљу проширења и реконструкције постојеће саобраћајнице.

2.8. Општи и посебни услови заштите животне средине

Заштита вода се односи на заштиту површинских вода језера и заштиту подземних вода . Под заштитом вода се подразумева одржавање одређеног нивоа квалитета воде која служи у рекреационе сврхе. Неопходна је редовна контрола и одржавање квалитета воде односно, категорије воде прописане за планирану врсту рекреације. Забрањује се упуштање отпадних вода у језера. У зони око језера отпадне воде ће се одводити затвореном канализацијом.

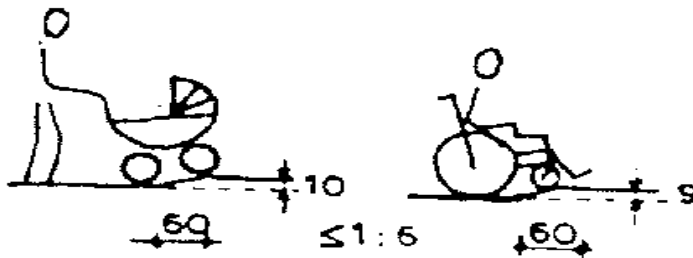
Поред већ споменутих мера заштите унапређење водених површина ће се обезбедити и унапређењем приобаља озелењавањем, изградњом стаза за шетњу, платоа, плажа, постављањем клупа, осветљења, канти за отпатке и сл.

Заштита површинских вода и заштитног појаса зеленила, подразумева примену аутохтоних врста зеленила која су прилагођена специфичним условима средине.

У циљу заштите животне средине, објекти се морају градити у складу са одговарајућим техничким прописима, стандардима и нормативима („Закон о заштити животне средине“ Сл.гласник РС 135/2004).

2.8.1. Услови за неометано кретање хендикепираних лица

У оквиру простора обухваћеног предметним планом, предвидети све неопходне мере у циљу заштите хендикепираних лица у складу са прописима, односно, према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник РС" 18/97).



Приликом пројектовања свих садржаја водити рачуна да они буду без препрека и омогућују пролаз свих пешака. Убрану опрему (клупе, стубове јавне расвете, телефонске говорнице, јавне тоалете, жардињере и сл.) поставити тако да омогућава слободан пролаз за све људе као и могућност коришћења од стране људи са посебним потребама. Планирати рампе и њихову употребу где год степенице онемогућавају слободан пролаз пешацима, особама у инвалидним колицима и особама са тешкоћама у кретању.

2.9. Ограничења за извођење одређене врсте радова, односно, за грађење по блоковима

Не дозвољава се изградња објеката на трасама подземне инфраструктуре. У случају топловодне мреже, у оквиру блокова III/1, III/2 и III/4 мора се поштовати заштитни појас у ширини од 7м, односно у оквиру блока III/2 не дозволити изградњу објеката у ширини тог појаса. У блоку III/4 чија је намена спорт и рекреација дозвољава се уређење отворених спортских терена (затравњење, насипање песком, растер плоче и сл., а не постављање монолитних бетонских плоча) при чему се мора обезбедити и пружити могућност приступа у случају неопходне санације или реконструкције трасе инфраструктуре.

Приликом израде урбанистичког пројекта дела блока III/1 поштовати заштитни појас трасе топловоде у ширини од 7м.

У оквиру блока III/6, III/7 и III/1, поштовати заштитни појас цевовода у ширини од 15м. У оквиру заштитног појаса није дозвољена изградња објеката. Паркинг просторе, тротоаре и бицикличке стазе поплочати растер плочама које се постављају у песку. У заштитном појасу у оквиру блокова III/6 и III/7 где је намена услужно-комерцијалне функције, дозвољава се постављање растер плоча у песку као и монтажано-демонтажних конструкција за постављање летњих башти на земљаној подлози висине до 15цм. Мора се обезбедити и пружити могућност приступа у случају неопходне санације или реконструкције трасе цевовода.

2.10. Средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта и извори финансирања предвиђених приоритетних радова

Процењена средства потребна за изградњу планиране комуналне и друге инфраструктуре као и за уређење језера дата у Програму за израду овог плана су : 71.099.400,00динара. Ово се односи на јавне површине које захватају површину од 65 115м².

Финансирање уређења грађевинског земљишта обезбедиће се из: накнаде за закуп грађевинског земљишта, накнаде за уређење грађевинског земљишта и других извора у складу са Законом, као индиректним улагањима домаћих и страних инвеститора.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Могу се градити објекти према условима прописаним предметним планом и то:

целина I – Језеро IIa

Ова целина обухвата корито језера IIa.

У оквиру ове целине не могу се градити објекти високоградње. Језеро IIa и језеро IIб је повезано системом за рециклажу воде путем цевовода те се

планира завршетак изградње цевовода. Такође се мора омогућити приступ траси цевовода ради његовог одржавања, санације или реконструкцији.

Предвиђени садржаји на овом језеру су: возња педалина, кануа, купање и сл. Локације, за постављање педалина, кануа и др. садржаја, односно, начини прилаза и везивања истих регулисаће се путем урбанистичких сагласности.

целина II – Језеро IIб

Ова целина обухвата корито језера IIб и за њу важе исти услови за изградњу и намену објеката као код језера IIа.

Блок III/1

Претежна намена блока је: саобраћајне површине, пратећи садржаји и плаже са зеленилом.

У оквиру овог блока који се налази на јавном земљишту планира се изградња саобраћајне инфраструктуре: коловоза, тротоара и бицикличких стаза, а у складу са условима и правилима градње прописаним овим планом. Такође се планира изградња траса водоводне, фекалне и атмосферске канализације, цевовод за рецикулацију воде из језера, дренаже, надземног ел. ен. вода 04кV, ТТ вода и топловода.

Изградња објеката високоградње се не дозвољава. Диспозиција, намена и димензије монтажних објеката пратећег садржаја (свлационице, тоалети и сл.), дечија игралишта, као и пратећег мобилијара на потезу између два језера биће дефинисано урбанистичким пројектом. Постављање мобилијара (клубе, канте за отпатке и сл), на простору ван обухвата урбанистичког пројекта биће дефинисано у оквиру урбанистичке сагласности.

Блок III/2

Претежна намена овог блока је: саобраћајне површине, спорт и рекреација, зеленило, услужне, пословне и комерцијалне функције.

У оквиру овог блока планира се изградња: паркинг простора за приближно 80 путничка возила и објеката услужно-комерцијалних функција.

Поред тога се планира и изградња саобраћајне инфраструктуре као што је: коловоз, тротоар и бицикличка стаза, Такође се планира изградња траса

водоводне, фекалне и атмосферске канализације, надземног ел. ен. вода 04кV, ТТ вода и топловода.

Планира се изградња објеката услужно-комерцијалног садржаја спратности П+Пк уз поштовање заштитног појаса трасе топловода у ширини од 7м.

У оквиру заштитног појаса трасе топловода забрањује се изградња објеката, док се изградња паркинга планира на растер плочама које се постављају у песку. У случају неопходне санације или реконструкције трасе топловода мора се пружити могућност приступа истом.

Паркинг простор за приближно 80 путничких возила планира се на растер плочама које се постављају у песку. За паркирање возила које користе лица са посебним потребама, потребно је обезбедити минимум 5% од укупног броја паркинг места. Најмања ширина паркинг места за возило са посебним потребама у простору је 3,5м.

Дозвољава се ограђивање спортских терена заштитном оградом која се прописује за одређену врсту спортских терена као и зеленим застором. Могуће је постављање «балона» у зимском периоду. Ограђивање парцела намењених уређењу спортских терена се не дозвољава. Спортски терен у зависности од намене може се затравити, бетонирати, насути песком, шљаком и сл. У случају да је терен лоциран изнад трасе или заштитног појаса инфраструктуре, бетонски и сви други терени израђени као монолитне плоче нису дозвољени. У случају неопходне санације или реконструкције трасе инфраструктуре, мора се пружити могућност приступа истом. Површина спортског терена (осим травнатог који може бити заступљен до 100%), чиниће до 60% од укупне површине парцеле. Приступ терену обезбедити пешачким стазама обрађеним растер плочама постављеним у песку, чија је укупна површина максимално 20% од укупне површине парцеле.

Дозвољава се постављање дечијег игралишта на травнатој, пешчаној или шљунчаној подлози.

Блок III/3

Претежна намена блока је: саобраћајне површине, спорт и рекреација са зеленилом.

Планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре, односно коловоза ширине 3м, надземног ел. ен. вода 04кV, трасе водоводне, фекалне и атмосферске канализације.

На простору намењеном спорту и рекреацији планира се уређење отворених спортских терена као и дечијих игралишта.

Дозвољава се оградавање спортских терена заштитном оградом која се прописује за одређену врсту спортских терена као и зеленим застором. Могуће је постављање «балона» у зимском периоду. Оградавање парцела намењених уређењу спортских терена се не дозвољава. Спортски терен у зависности од намене може се затравнати, бетонирати, насути песком, шљаком и сл. У случају да је терен лоциран изнад трасе или заштитног појаса инфраструктуре, бетонски и сви други терени израђени као монолитне плоче нису дозвољени. У случају неопходне санације или реконструкције трасе инфраструктуре, мора се пружити могућност приступа истом. Површина спортског терена (осим травнатог који може бити заступљен до 100%), чиниће до 60% од укупне површине парцеле. Приступ терену обезбедити пешачким стазама обрађеним растер плочама постављеним у песку, чија је укупна површина максимално 20% од укупне површине парцеле.

Дозвољава се постављање дечијег игралишта на травнатој, пешчаној или шљунчаној подлози.

Блок III/4

Претежна намена блока је спорт, рекреација и зеленило те се планира уређење отворених спортских терена и могућност постављања дечијих игралишта.

Дозвољава се оградавање спортских терена заштитном оградом која се прописује за одређену врсту спортских терена као и зеленим застором. Могуће је постављање «балона» у зимском периоду. Оградавање парцела намењених уређењу спортских терена се не дозвољава. Спортски терен у зависности од намене може се затравнати, бетонирати, насути песком, шљаком и сл. У случају да је терен лоциран изнад трасе или заштитног појаса инфраструктуре, бетонски и сви други терени израђени као монолитне плоче нису дозвољени. У случају неопходне санације или реконструкције трасе инфраструктуре, мора се пружити могућност приступа истом. Површина спортског терена (осим травнатог који може бити заступљен до 100%), чиниће до 60% од укупне површине парцеле. Приступ терену обезбедити пешачким стазама обрађеним растер плочама постављеним у песку, чија је укупна површина максимално 20% од укупне површине парцеле.

Дозвољава се постављање дечијег игралишта на травнатој, пешчаној или шљунчаној подлози.

Блок III/5

Претежна намена блока је: саобраћајне површине, спорт и рекреација са зеленилом.

Планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре, односно реконструкција-проширење коловоза и тротоара. На простору намењеном спорту и рекреацији планира се уређење отворених спортских терена као и дечијих игралишта.

Дозвољава се оградавање спортских терена заштитном оградом која се прописује за одређену врсту спортских терена као и зеленим застором. Могуће је постављање «балона» у зимском периоду. Оградавање парцела намењених уређењу спортских терена се не дозвољава. Спортски терен у зависности од намене може се затравнати, бетонирати, насути песком, шљаком и сл. У случају да је терен лоциран изнад трасе или заштитног појаса инфраструктуре, бетонски и сви други терени израђени као монолитне плоче нису дозвољени. У случају неопходне санације или реконструкције трасе инфраструктуре, мора се пружити могућност приступа истом. Површина спортског терена (осим травнатог који може бити заступљен до 100%), чиниће до 60% од укупне површине парцеле. Приступ терену обезбедити пешачким стазама обрађеним растер плочама постављеним у песку, чија је укупна површина максимално 20% од укупне површине парцеле.

Дозвољава се постављање дечијег игралишта на травнатој, пешчаној или шљунчаној подлози. У непосредној близини саобраћајнице, а у циљу заштите деце, дозвољено је оградавање дечијег игралишта заштитном оградом.

Блок III/6

Претежна намена блока је: саобраћајне површине и услужно-комерцијалне функције.

Планирана је изградња објеката услужно-комерцијалних функција спратности П+Пк. У оквиру заштитног појаса трасе ценовода изградња објеката се не дозвољава. У том простору дозвољава се постављање растер плоча у песку као и монтажно-демонтажних конструкција за постављање летњих башти на земљаној подлози висине до 15цм.

Паркинг простор за приближно 90 путничких возила планира се на растер плочама које се постављају у песку. За паркирање возила које користе лица са посебним потребама, потребно је обезбедити минимум 5% од укупног броја паркинг места. Најмања ширина паркинг места за возило са посебним потребама у простору је 3,5м.

У случају неопходне санације или реконструкције трасе цевовода, мора се пружити могућност приступа истом.

Блок III/7

Претежна намена блока је: саобраћајне површине и услужно-комерцијалне функције.

Планирана је изградња објеката услужно-комерцијалних функција спратности П+Пк. У оквиру заштитног појаса трасе цевовода изградња објеката се не дозвољава. У том простору дозвољава се постављање растер плоча у песку као и монтажно-демонтажних конструкција за постављање летњих башти на земљаној подлози висине до 15цм.

Паркинг простор за приближно 60 путничких возила планира се на растер плочама које се постављају у песку. За паркирање возила које користе лица са посебним потребама, потребно је обезбедити минимум 5% од укупног броја паркинг места. Најмања ширина паркинг места за возило са посебним потребама у простору је 3,5м.

У случају неопходне санације или реконструкције трасе цевовода, мора се пружити могућност приступа истом.

У свим блоковима је забрањена изградња објеката од нестандартних материјала који могу нарушити стабилност објеката, као и градња од материјала који могу нарушити здравље људи који бораве у њима и који могу загађивати околину.

Забрањена је и изградња објеката чије функције би могле угрозити животну околину загађивањем ваздуха, воде, земљишта и буком. Максимални ниво буке који је дозвољен на простору обухваћеном планом одређен је Општинском одлуком о мерама заштите од буке (Сл. лист Општине Зрењанин 13/2003) , а када се ради о зони спорта и рекреације, он износи:

- за дан 50дБА
- за ноћ 40дБА

3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Парцела је најмања површина на којој се може градити у оквиру грађевинског реона. Одређена је преломним тачкама дефинисаним геодетским елементима.

Грађевинска парцела ће имати облик и површину која омогућава изградњу објеката у складу са решењима из Урбанистичког пројекта као и пратећих садржаја у складу са максималним дозвољеним степеном заузетости и индексом изграђености.

У оквиру блока III/2, минимална површина парцеле је бити 300м², а минимална ширина фронта парцеле 15м.

У блоковима III/6 и III/7, минимална површина парцеле је 800м², а ширина фронта 32м.

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

Због специфичности простора усвојена регулациона ширина је различитих димензија. У оквиру ње се налазе: саобраћајнице са пратећом инфраструктуром, пешачки плато - плаже, бицикличке стазе, зелени појас, језера и тротоари.

У датој табели дат је приказ удаљености грађевинске у односу на регулациону линију по блоковима:

бр.блока	удаљеност грађевинске од регулационе линије
III/1	нема изградње
III/2	делом се поклапа, а делом је на удаљености од 3-5м (приказано на граф. прилогу)
III/3	нема изградње
III/4	нема изградње
III/5	нема изградње
III/6	делом се поклапају са регулац., а делом је на 14м, односно, 5м (приказано на граф. прилогу)
III/7	делом се поклапају са регулац.,а делом је на 14.5м,односно, 5м (приказано на граф. прилогу)

У оквиру блока III/2 у зависности од локалитета, удаљеност грађевинске у односу на регулациону линију је од 0м до 5м, док се изградња објеката у дну парцеле дозвољава на минималној удаљености од 5м у односу на паркинг простор.

У оквиру блока број III/6 на делу где је предвиђена изградња објеката оријентисаних ка језеру прописана је грађевинска линија која се поклапа се регулационом линијом. Изграђени објекти или објекат могу бити степенастог или полукружног облика у основи, а оријентисани ка језеру. У дну парцеле објекат се може градити на минималној удаљености од 5м у односу на паркинг простор. У зони заштитног појаса трасе цевовода није дозвољена градња објеката, те се грађевинска линија налази на 14м од регулационе. У том простору дозвољава се постављање растер плоча у песку као и монтажано-демонтажних конструкција за постављање летњих башти на земљаној подлози висине до 15цм.

У оквиру блока број III/7 важе иста правила изградње као и у блоку број III/6, осим што удаљење грађевинске у односу на регулациону линије у заштитној зони трасе цевовода износи 14,5м.

Приказ положаја грађевинске у односу на регулациону линију дат је у графичком прилогу бр. 3.

3.4. Највећи дозвољени степен заузетости и индекс изграђености

На простору који је предвиђен за изградњу тренутно не постоје објекти тако да ће капацитети објеката који буду ту лоцирани бити дефинисани приликом израде Урбанистичког пројекта.

У блоку III/2, највећи степен заузетости је 50%, а индекс изграђености 1.00.

У блоковима III/6 и III/7, највећи степен заузетости је 40%, а индекс изграђености је 1.00.

3.5. Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Изградња објеката је планирана у облику комерцијалних, услужних и пословних садржаја. Највећа дозвољена спратност ових објеката је П+Пк.

Објекти су планирани на три локалитета и то у оквиру следећих блокова: блок III/2, III/6 и III/7.

3.6. Најмања међусобна удаљеност објеката

Удаљеност суседних објеката треба да је у складу са противпожарним прописима. Под удаљеношћу се подразумева и хоризонтална пројекција истурених фасадних елемената.

У оквиру блока III/2 у случају образовања више грађевинских парцела предвиђа се изградња слободностојећих објеката и објеката у непрекинутом низу. Уколико се граде објекти у непрекинутом низу, ширина фронта објекта је 15м. Уколико се граде слободностојећи објекти, укупна међусобна удаљеност објеката је 3м, односно, 0.60м са једне и 2.40м са друге стране границе парцеле.

3.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Не дозвољава се изградња других објеката на истој грађевинској парцели.

3.8. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Приступ парцелама по блоковима је следећи:

блок III/2

Приступ парцели у делу блока намењеном за паркинг простор обезбедити преко јавног пута кат.парц.бр.9598, а у делу блока који има индиректну везу са јавним путем, а где је планирана изградња, приступ ће се обезбедити преко прилаза минималне ширине 2,5м. У северном делу блока где је планирана изградња, приступ је обезбеђен преко парцеле корисника исте.

блок III/6

Приступ парцели обезбедити преко јавног пута – улице Јована Поповића

блок III/7

Приступ обезбедити преко јавног пута – улице Кеј 2. Октобар

Паркирање возила обезбедиће се у оквиру сопствене грађевинске парцеле и то 1 паркинг или гаражно место на 70м² корисне површине објекта.

3.9. Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње објеката треба обезбедити своје и суседне објекте у погледу статичне стабилности.

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

- транспарентне браварске конзоле надстрешнице у зони приземне етаже 2.0м по целој ширини објекта са висином изнад 3.00м
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1.00м од спољне ивице тротоара на висину 3.0м
- конзолне рекламе мање од 1.2м на висини изнад 3.00м

Испади на објектима не могу прећи грађевинску линију више од 1.2м и то на делу објекта вишем од 3.00м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1.2м онда се она поставља на грађевинску линију.

На слободним површинама у оквиру парцела формирати зелене површине.

3.10. Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

3.10.1. Саобраћајни услови за грађење

Саобраћајне површине (паркиралишта) унутар блокова износе за блокове:

III/6 24,14%

III/7 39%

III/2 39,5%

Остали блокови не садрже саобраћајне површине за колски саобраћај, а остале саобраћајне површине чине око 10% површине блокова.

Паркиралишта за путнички возила у оквиру плана предвиђена су од растер плоча.

3.10.2. План нивелације

Планиране коте терена обухваћеног предметним планом крећу се у распону од 76 – 77,61м надморске висине.

Висинске коте језера IIa и IIб преузете су из главног пројекта уређења језера II «Бегејска петља» у Зрењанину као и постојеће коте тротоара и коловоза у улицама Симина и Кеј 2. Октобар. Коловози поменутих улица и тротоари предвиђени су за реконструкцију .

Нивелациони план са котама нивелације и координатама осовинских тачака дат је у графичком прилогу.

Овим планом одређени су и падови коловоза и тротоара, што је приказано у графичком прилогу бр.4.

Приступна саобраћајница поред железничких постројења није у функцији обухваћеног протора и овим планом је само одређена површина за њену реконструкцију за двосмерни саобраћај.

3.10.3. Хидротехничка инфраструктура

Изградња цевовода за рецикулацију воде у језерима мора да је у складу концепцијом рада већ изграђених објектима система за рецикулацију воде у језерима Бегејске петље, а који излази изван граница овог плана. Приликом изградње цевовода мора се поштовати траса која је дата на графичком прилогу хидротехничке инфраструктуре. Уз цевовод за рецикулацију воде мора се оставити тзв. манипулативни простор од мин. 15 м (5 са једне стране и 10 са друге стране цевовода), због каснијег одржавања цевовода. У овом простору се не могу градити објекти и увек се мора омогућити прилаз том просту са суседних парцела.

Приликом градње водовода унутар зоне обухваћене планом придржавати се траса датих на графичком прилогу хидротехничке инфраструктуре. То се односи и на мрежу која се реконструише. Приликом градње водоводне мреже водити рачуна да се уграђују квалитетни материјали. Нарочито цевоводи морају бити од таквих материјала који не утичу на промену квалитета воде и тиме на здравље људи. Постојани на утицаје средине у којој се уграђују и отпорни на сва оптерећења. Минимална дубина постављања цеви је 0,80 м. Водити рачуна о хоризонталном и вертикалном растојању у односу на друге објекте, које не сме бити мање од 0,5м. Приликом укрштања водоводних цеви са цевима од фекалне канализације, водоводне цеви морају се поставити изнад канализационих. Шахтови на водоводној мрежи морају бити изграђени тако да кота горње плоче шахта буде минимум 0,1 м испод коте тротоара или платоа и минимум 0,3 м испод коте терена зелене површине. Шахтни поклопци морају бити у равни са околним тереном. Удаљеност секундарне водоводне мреже у односу на темељ неке зграде је минимум 1м, док удаљеност транзитних цевовода не сме бити мања од 5м. Прикључење на водоводну мрежу може се извести само уз поштовање услова издатих од стране надлежног јавног предузећа.

Изградња фекалне канализације конципирана је тако да омогућава прикључак свим корисницима са свих страна. Нове деонице канализације, због неповољне топографије терена, могу бити под притиском. Приликом постављања канализационих цеви, вршити усклађивање са осталом инфраструктуром, тако да канализационе цеви буду на прописној удаљености.

Канализације поставити према трасама датим на графичком прилогу хидротехничке инфраструктуре. Положај трасе канализација је на јавним површинама. Канализационе цеви поставити на минималној дубини која удовољава следеће захтеве довољне да се:

- прихвате све отпадне воде од корисника,
- избегне саобраћајно оптерећење на цевима,
- температурни утицаји, и т.д.

Минимални пречник канализационих цеви на јавним површинама је \varnothing 200 мм. Коту шахтних поклопаца и сливника ускладити са котом околног терена. На местима где испарења из канализације утичу на околину поставити затворене поклопце или чак изградити затворени систем канализације. Сви објекти морају бити водонепропусни.

3.10.4. Прикључење на електромережу

- Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
- Електроенергетску мрежу у центру насеља, у зонама са породичним становањем, у радним зонама, као и зонама за спорт и рекреацију обавезно каблирати.
- Каблове полагасти у зеленим површинама поред саобраћајница и

пешачких стаза, уз удаљеност мин. 1,0 м од коловоза и 0,5 м од

пешачких стаза, а у централној зони систем "улаз-излаз" испод тротоара.

- У центру насеља и пешачким зонама, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове.
- За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског и високог притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености површина .

При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,50 м од темеља објекта и 1 м од саобраћајница.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 м за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 м за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 м.
- Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- Пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 м.
- Пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова.
- Пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 од коте дна канала.

Укрштање и паралелно вођење у односу на укопане инсталације треба пројектовати да се задовоље сви услови власника предметних инсталација, који су у складу са прописима. Код укрштања настојати да се гасовод укопа изнад других инсталација, у противном гасовод треба положити у заштитну цев.

3.10.5. Прикључење на ТТ мрежу

- Целокупну ТТ мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80 м, а на међумесним релацијама 1,2 м.
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 м) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 м од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.

- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50 м за каблове напона до 10 kV и 1,0 м за каблове напона преко 10 kV.
При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 м, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 м.
- Целокупну КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
- КДС мрежа ће се у централној зони градити подземно, а на периферији може и надземно.
- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмања 0,80 м.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 м) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 м од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове КДС полагати испод пешачких стаза.

3.10.6. Прикључење на гасоводну мрежу

Технички нормативи за пројектовање и полагање гасовода од ПЕ цеви за радни притисак од 4 бара одређени су одговарајућим Правилником ("Службени лист СРЈ" 20/92) за транспорт гасовитих горива према ЈУС Х.Ф1.001.

Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 м од његове горње ивице. Препоручује се дубина до 0,8 м. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 м код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини од 1,0 м од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 м	0,3 м
- водовод, канализација	0,5 м	1,0 м
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,5 м	1,0 м
- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	0,5 м	1,0 м
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 м	5,0 м
- високо зеленило	-	1,5 м
- темељи грађевинских објеката	-	1,0 м
- локални путеви и улице	1,0 м	0,5 м
- магистрални и регионални путеви	1,3 м	1,0 м
- бензинске пумпе	-	5,0 м

Укрштање и паралелно вођење са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа.

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.

За укрштање и паралелно вођење гасовода путевима и улицама, потребна је сагласност одговарајућих организација.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. Надземно полагање дистрибутивног гасовода се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да се угрожава стабилност стубова, али не мање од 0,5 м слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмање висину стуба + 3м.

При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Прикључење објеката на гасоводну мрежу вршиће се према условима надлежног предузећа које управља овом мрежом.

3.10.7. Озелењавање парцела

У блоковима III/2, III/3, III/4 и III/5 предвиђено је озелењавање парцела мин. 20% од укупне површине парцеле. У оквиру парцела намењених спорту и рекреацији озеленити простор затравњавањем и засадом дрвореда лишћара све слободне површине, како поједине спортске терена тако и простор између спортских терена.

У делу блокова III/6 и III/7 где је намена пословне, комерцијалне и услужне функције, минимално озелењавање парцела је 30%.

Простор намењен изградњи паркинга простора у оквиру блокова : III/2, III/6 и III/7 такође озеленити тако да на свако четврто паркинг место долази засад лишћара широке крошње. Врсту дрвећа прилагодити тако да својим кореном не угрожава растер коцке.

3.11. Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

Простор обухваћен предметним планом наслања на насеље Мала Америка које у северном делу има објекте модерне и насеље Багљаш које је углавном настало у периоду од 60-70- тих година. У архитектонском и обликовном смислу планиране објекте пројектовати као модерне објекте са уклапањем у постојећу градску матрицу са применом традиционалних материјала – фасадне црвене опеке, малтерисане фасаде и сл. Дозвољавају се веће стаклене површине (до 100% фасадног платна). Кровни покривачи могу бити лим, цреп, тегола постављени са одговарајућим нагибом (уколико се предвиђа више од 50% стаклених површина на фасади, кровни покривач не може бити цреп). Уколико се предвиђа лим као кровни покривач, он се мора сакривати иза венца чија је висина мора бити 50% од висине крова. Могу се градити равни кровови са свим потребним слојевима изолације. Могу се планирати објекти који би на крововима имали терасе и кровне баште које омогућавају дуга сагледавања и визуре.

Кота пода приземља објеката треба да је од 0-60цм. Изградња подрумских простора се не дозвољава. Спратна висина приземља је од 3-5м. У оквиру приземне етаже може се предвидети галерија. Максимална висина венца објекта је на коти од 8-8.5м. Кровне баце могу се постављати на јужној страни.

- предвиђена максимална спратност објеката је П+Пк
- фундаирање објеката вршити у складу са важећим прописима и геомеханичким прорачунима
- објекти мање спратности (П) могу бити монтажне система градње, пројектовани и изведени тако да задовоље термичке услове и прорачуне на максималне ударе ветра, као и визуелне и естетске захтеве – одговарају укупној физиономији објеката планираних на овом простору
- све спољне отворе застаклити термопан стаклима у пластичним или пластифицираним рамовима, са задовољеним свим потребним термичким условима

3.12. Услови за обнову и реконструкцију објеката

Објекти се могу реконструисати у складу са условима прописаним планом.

3.13. Услови заштите животне средине

Све саобраћајнице, пешачке и бициклистичке стазе, као и спортске терене осветлити у складу са прописима из ове области, као и засенчити их дрворедима лишћара према решењу из графичког прилога.

Ради заштите животне средине од загађења, организовати систем сакупљања отпада. У оквиру парцела на којима је предвиђена изградња пословно-комерцијалним објеката предвидети контејнере и обезбедити несметан приступ возила за организовано одвожење. Такође поставити канте за отпатке у близини спортских терена и шеталишта-плаже. Канте и контејнере редовно празнити и одвозити на градску депонију, а број контејнера одредити према условима и правилима из ове области. Одвођење отпадних вода из објеката вршити затвореном канализацијом.

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, реализација комплекса мора бити уз примену одговарајућих превентивних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са одговарајућим прописима и стандардима:

- објекти морају бити пројектовани и прорачунати на максимални удар ветра

- објекте градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедурних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти

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

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ, бр. 30/91)
- објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве (Сл.лист СФРЈ бр. 8/95), по коме је најудаљенија тачка коловоза на 25.0м од габарита објекта
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона (Сл. Лист СРЈ 28/95) и Правилником о заштити објеката од атмосферског пражњења (Сл.лист СРЈ бр. 11/96)

Сва просторна решења прилагодиће се потребама заштите од елементарних непогода у миру и рату и сва планирана изградња мора бити изведена у складу са законском регулативом из те области.

У вези са цивилном заштитом, поступати у складу са Законом о одбрани (Сл. гласник СРЈ бр. 43/94) и Техничком пропису за склоништа и друге заштитне објекте (Сл. војни лист бр. 13/98).

Мере заштите од ратних разарања предвиђају склањање угрожених људи са комплекса у двонаменске објекте изграђене у непосредној близини комплекса (у улици Бориса Кидрича, испод надвожњака).

Степен заштите од ударног таласа износи 100кп, а дужина боравка у склоништу за време трајања ваздушне опасности је 12 – 24 сата.