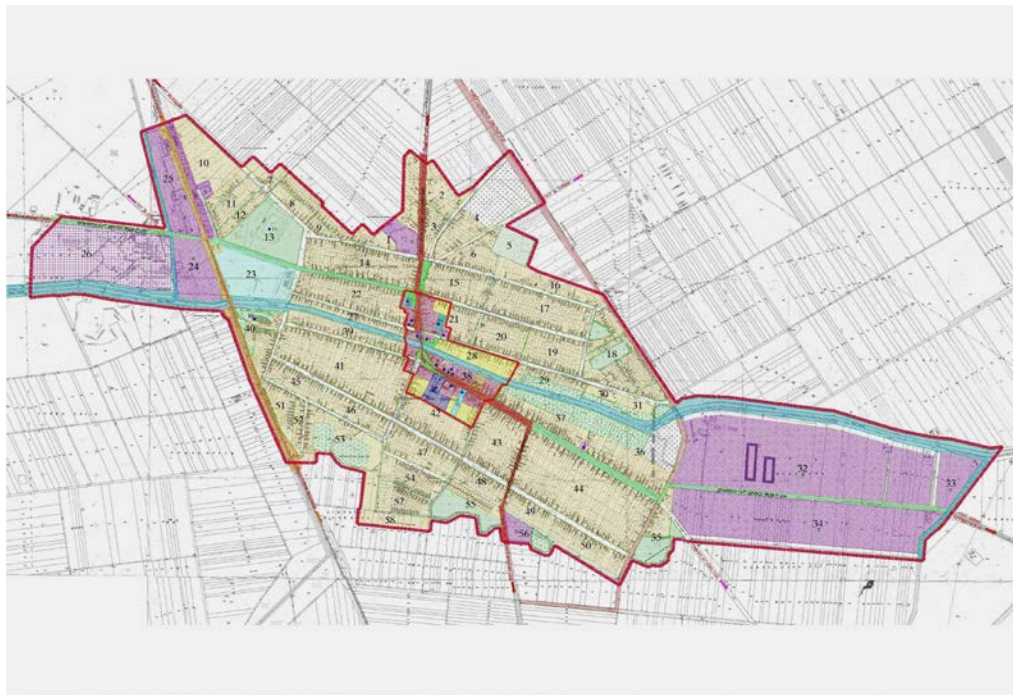


Јавно предузеће за грађевинско земљиште,
изградњу и путеве
»ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ«
ВРБАС

БРОЈ ЗАХТЕВА:1287/06

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЗМАЈЕВО



Врбас, октобар 2008. године

Јавно предузеће за грађевинско земљиште, изградњу и путеве
«Дирекција за изградњу», Врбас 21460, Улица Маршала Тита 89
Тел. (+381) 021/7954-026, 7954-003 (факс), 7954-015

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ насеља Змајево

наручилац: СО ВРБАС

израђивач: Ј П »ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ
« ВРБАС

одговорни урбаниста: БЕРНАДИЦА ОРИХАН, диа

вд. директор: МИЛЕТА БАКИЋ, дп

*Одлука Привременог органа општине Врбас о доношењу плана
број: 011-16/2009-1/01*

**ПРЕДСЕДНИК ПРИВРЕМЕНОГ ОРГАНА
ОПШТИНЕ ВРБАС**

Др ЖЕЉКО ВИДОВИЋ,

радни тим:

***Руководилац
службе
урбанизма***

СВЕТЛАНА ЈАНКОВИЋ, диа

***Урбанизам
и архитектура***

БЕРНАДИЦА ОРИХАН, диа
ИВАН ТАМАШ, дпп
ВОЈО КУЗМАНОСКИ, диа
СМИЉАНА ТОМАШЕВИЋ, диа
МАРИЈАНА МИРКОВИЋ, диа
ДРАГАНА КОСТИЋ, диа

***Саобраћај
Водовод и
канализација
Електро, ТТ
и КДС инст.
Маш. инст.
Правни основ
Средњорочни
програм***

АЛЕКСАНДАР НИКОЛИЋ, дис
ГОРАН ДРАГНИЋ, их
ТОМИСЛАВ ЋИВУЉСКИЈ, их
ЖЕЉКО ЗЕЧЕВИЋ, дие

НИКОЛА ВУЈОВИЋ, дим
РАДИСЛАВ БЈЕЛИЦА, дп

МИЛИЦА ВЕСЕЛИНОВИЋ, г т

Сарадници

ПРЕДРАГ ЂУКАНОВИЋ, ет
ЈАСМИНА ЂУРОВИЋ, гт
ЗОРАН НИКИТОВИЋ, геод.т

САДРЖАЈ

А) УВОД	6
Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	7
1. ПЛАН УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ФУНКЦИЈА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА	7
1.1. Граница обухвата плана	7
1.1.1 Грађевински реон насеља	7
1.2. Намена површина и објеката и биланс површина у оквиру границе плана	9
1.3. Простори под посебним режимом заштите	10
1.4. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта и неопходна минимална инфраструктурна опремљеност грађевинског земљишта	11
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НАСЕЉА	13
2.1. Генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора	13
2.2. Подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште	14
2.3. Подела реона на зоне и целине	15
2.3.1. Зона становања	15
2.3.2. Зона централних садржаја	16
2.3.3. Радна зона	16
2.3.4. Зона спорта и рекреације	17
2.3.5. Зона комуналних садржаја	17
2.4. Правци, коридори, трасе и капацитети инфраструктуре	17
2.4.1. Саобраћај	17
2.4.2. Водоснабдевање	18
2.4.3. Атмосферска канализација	18
2.4.4. Мрежа колектора фекалне канализације	19
2.4.5. Уређај за пречишћавање отпадних вода	19
2.4.6. Коридори и капацитети за енергетску инфраструктуру	19
2.4.7. Телекомуникациона инфраструктура	19
2.4.8. Гасна мрежа	20
2.5. Основна регулациона и нивелациона решења	20
3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ	21
3.1. Објекти од општег друштвеног интереса и јавни објекти	21
3.1.1. Основно образовање и васпитање (7-14 година)	21
3.1.2. Култура	21
3.1.3. Здравство	21
3.1.4. Социјална заштита	22
3.1.5. Остале активности	22
3.2. Спортско рекреативне површине, заштитно и јавно зеленило	22
3.2.1. Спортско рекреативне површине	22
3.2.2. Заштитно зеленило са спортско рекреативним површинама	22
3.2.3. Заштитно зеленило	22
3.2.4. Зелене површине јавног коришћења	23
3.3. Правила за изградњу инфраструктурних и других објеката	25
3.3.1. Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре	25

3.3.2. Правила за изградњу водопривредне инфраструктуре	26
3.3.3. Правила за изградњу енергетске инфраструктуре	28
3.3.4. Правила за изградњу телекомуникационе и КДС инфраструктуре	29
3.3.5. Правила за изградњу гасне мреже	30
3.3.6. Остали садржаји	32
4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА	32
4.1. Стратешка процена утицаја планских решења на животну средину	32
4.2. Општи услови за уређење и изградњу простора	32
4.3. Заштита непокретних културних и природних добара	33
4.4. Водопривредни услови	34
4.5. Санитарни услови	34
4.6. Противпожарни услови	37
4.7. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања	37
4.8. Услови за изградњу и уређење саобраћаја	38
4.9. Остали услови.....	38
В) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	39
1.МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	39
2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	39
2.1. Правила за образовање грађевинских парцела	39
2.2. Зона породичног становања	40
2.3. Зона централних садржаја	42
2.4.Верска заједница	43
2.5.Пијаца	43
2.6.Радна зона I II.....	44
2.7.Спортско-рекреативне површине	45
2.8.Станице за снабдевање горивом	46
Смернице за спровођење плана	48
Г) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....	49
1. Извод из Просторног плана општине Врбас	Д00 1:5000
2. Постојећа функционална организација простора са претежном наменом простора	Д01 1:5000
3. Граница обухвата плана и граница грађевинског реона са границом јавног грађевинског земљишта	Л01 1:5000
4. Планирана намена површина и блоковска подела	Л02 1:5000
5. План саобраћаја са генералним регулационим и нивелационим решењем	Л03 1:5000
6. Синхрон план инфраструктуре	Л04 1:5000
7. Зоне и целине предвиђене за разраду Плановима детаљне регулације	Л05 1:5000
Д) ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА	50
1.) Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Змајево.	
2.) Одлука о стратешкој процени утицаја на животну средину.	
3.) Копија плана насеља Змајево	
4.) Сви захтеви надл. органима институц. и заводима упућени у току израде Програма	
5.) Услови и документација надлежних органа, институција и завода.	
6.) Документација и подаци о обављеној стручној контроли и јавном увиду	
7.) Образложење пл. са ставом обрађ. и комисије о свакој достављ. примедби на план	
8.) Документација предузећа ЈП „Дирекција за изградњу“.	

Привремени орган општине Врбас, на седници одржаној 22.09.2009.године, а на основу члана 54.Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 47/2003 и 34/2006), у вези са чланом 215.Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009), члана 30. и 93.Статута општине Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 3/2002, 5/2002, 10/2004 и 11/2008) и члана 4. и 36. Пословника привременог органа општине Врбас („Службени лист Општине Врбас“, број 9/2009. и 11/2009), донео је ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЗМАЈЕВО

А) УВОД

У складу са чланом закона 45 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“,бр.47/03) и Правилником о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Сл.гл.РС,бр. 12/04) урађен је Програм за израду урбанистичког плана насеља Змајево, којим је предложена израда Плана генералне регулације насеља Змајево.

На основу члана 46 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, број 47/2003) члана 1. Одлуке о изменама Одлуке о одређивању Извршног одбора Скупштине општине Врбас као органа надлежног за доношење одлука о изради урбанистичких планова на територији општине Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 3/2002, 5/2002 и 10/2004.), Председник општине Врбас је дана 05.12.2005. године, донео долуку о изради Плана генералне регулације насеља Змајево.

На основу члана 38, Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“,бр.47/03 и 34/06) утврђено је да Планом генералне регулације који се ради за насеље, одређује се дугорочна концепција развоја и просторног уређења насеља, као и правила регулације, уређења и грађења, при чему се одређује подела грађевинског реона на јавно и остало грађевинско земљиште, нивелација, трасе, коридори и капацитети за инфраструктуру, намена површина, подела на зоне или целине са истим правилима грађења и локацијама за јавне објекте.

Историјат насеља:

Насеље Змајево се први пут помиње 1267. године као место под именом Кер. У време првих турских освајања помињу се два Кера у Бачкој нахији односно Велики и Мали Кер. У турским тефтерима се 1590. године помиње Велики Кер као насеље са 27 опорезованих кућа. Према попису из 1702. године наводи се као ново насеље, а 1715. године као насеље са 19 опорезованих домова. Нешто касније насеље је названо Стари Кер, а потом само Кер. У првој половини XVIII века насеље су насељавали претежно Срби, а у другој половини XVIII века колонизовано је немачко становништво.

На камералној мапи из 1768. године, Кер је обележен као село које лежи са обе стране Алмашке बारे.

Према попису становништва из 1900. године, Кер је имао 4143 становника који су живели у 725 домова. Већинско становништво су чинили Немци (2406), затим Срби (1127), Мађари (544), Словаци, Русини и други.

Након Првог светског рата, село је променило назив у Пашићево, да би после II светског рата добило назив Змајево, по Јовану Јовановићу Змају. Непосредно по завршетку Другог светског рата, немачко становништво је исељено и уследила је колонизација становништва преваходно из Црне Горе и Босне и Херцеговине.

Правни и плански основ за израду и спровођење овог плана налази се у:

- Закону о планирању и изградњи, «Службени гласник РС», бр. 47/2003, 34/06
- Правилнику о садржини и изради планских докумената, «С.г. РС», бр. 60/2003,

- Одлука СО Врбас број 06-1-767/2005-И/02 од 05.12.2005. године, о изради Плана генералне регулације насеља Змајево.
- Одлука СО Врбас о стратешкој процени утицаја на животну средину за Плана генералне регулације Змајева, општина Врбас, број 06-1-783/2005-И/02.
- Просторни план општине Титов Врбас, «Службени лист 3/85» и «Службени лист 4/93».
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица-Београд (Батајница) «Службени гласник РС», 69/03.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ФУНКЦИЈА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

1.1. Граница обухвата плана

Граница обухвата плана је истовремено и граница грађевинског реона насеља.

1.1.1. Грађевински реон насеља

Граница обухвата плана почиње од најсеверније тачке **П-1** која се налази између парцеле Куцурски пут број 4105/1 и парцеле бр.3169. Граница одатле скреће према југоистоку дуж североисточне стране парцеле Куцурског пута до тачке број **2** која се налази између парцела број 4105/1 и 3154. Граница затим скреће према североистоку до тачке број **3** (у дубини парцеле до 50м) на парцели 3154/1. Затим граница скреће према југоистоку и сече парцеле број 3154/1, 3145 и 3150 до тачке број **4** која се налази између парцела број 3150 и 3144. Граница затим скреће према североистоку дуж северозападне стране парцеле број 3149 до тачке број **5**. Граница скреће према југоистоку и сече парцеле број 3149, 3148, 3146, 2244 (атарски пут), и затим се протеже дуж североисточне стране парцела број 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 135 и 137 до тачке број **6** која се налази на североисточној страни парцеле број 137. Граница скреће према југозападу дуж југоисточне стране парцеле број 137 до тачке број **7** која се налази између парцела број 137 и 139. Након тога граница скреће према југоистоку дуж североисточне стране парцела број 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 152, 153, 155, 156 и 157 до тачке број **8** која се налази на североисточној страни парцеле број 157. Граница одатле скреће према североистоку дуж северозападне стране парцела број 158 и 159 до тачке број **9** која се налази на крајњем северу парцеле број 159. Затим граница скреће према југоистоку дуж североисточних страна парцела број 159, 161, 163, 165 и 167 до тачке број **10** која се налази између парцела број 167, 168, 3136 и 173. Граница скреће према североистоку дуж северозападне стране парцеле број 173 до тачке **11**, а затим дуж североисточне стране парцеле број 173 до тачке **12** која се налази на најсевернијој тачки парцеле бр.171, а затим северозападном страном парцеле 3114/1 до тачке **13**, југозападном страном парцеле 3129/2 до тачке **14**. Граница скреће према североистоку дуж северозападне стране парцела број 3129/2, 3129/1 до тачке **15**, а затим дуж северозападне стране парцела бр. 3128/2, 3127/2, 3127/1 до тачке **16** од које граница скреће североисточно кроз парцеле бр.3126, 3124, 3123, до тачке **17**, а затим наставља дуж југозападном страном парцеле број 3121/4 до тачке број **18**. Од те тачке граница скреће према северу по постојећим границама парцела северозападне стране парцела број: 3121/4, 3121/3, 3121/2 и у истом правцу пресеца парцелу 3120 до тачке **19**. Северозападном страном парцеле 3119/3 до тачке **20**, а затим северно по међној линији северозападне стране парцеле број 3119/3 до тачке **21**, а затим границом парцеле северозападном страном парцеле број 3118 до тачке **22**. Затим дуж североисточне стране парцеле бр. 3118, сече парцелу Државног пута другог реда R-127 до тачке **23** која се налази на крајњем југу парцеле број 2812. Затим граница скреће према североистоку дуж међне линије северозападном страном парцеле бр.177/4 до тачке бр.**24**. Од те тачке граница скреће према југоистоку и иде дуж међне линије североисточне стране парцела број : 177/4, 177/3, 177/2, 177/1, 176/1, 176/2 и 177/5, сече парцелу пута број 2256 као и парцеле број 190, 194, 195/2 до тачке број **25** која се налази између парцела број 195/2, 196 и 197. Након тога

граница скреће према североистоку дуж северозападне стране парцеле број 197 до тачке број **26** која се налази између парцела број 197, 195/1 и парцеле Србобранског пута 2255. Граница скреће према североистоку дуж северозападне стране парцеле број 2255 (Србобрански пут), сече парцелу број 2257 (атарски пут) и стиже до тачке број **27**. Затим граница скреће према југоистоку дуж северозападне стране парцеле број 2811 у дубини ~25м до тачке број **28**. Граница скреће према југозападу дуж југоисточне стране парцеле број 2258 (Туријски пут) до тачке број **29** која се налази на тремеђи парцела број 261, 299 и 300. Граница скреће према југоистоку и иде дуж североисточне стране парцела број 299 и 298 до тачке број **30** која се налази између парцела број 298 и 304. Након тога граница скреће према југу дуж источне стране парцела број 298 и 299 до тачке број **31** која се налази између парцела број 315/3, 307 и 299. Граница скреће према југоистоку дуж североисточне стране парцела број 315/3, а затим сече парцеле број 310, 309, 323, 325, 2259 (атарски пут), 326/3, 328, 330, 332, 334, 2257 (атарски пут) до тачке број **32**. Граница скреће према југоистоку дуж североисточне стране парцеле број 2257 до тачке број **33** која се налази између парцела број 2257 (Стражиловска улица), 4066/1 (атарски пут) и парцеле број 3938 (Јегричка). Граница иде према истоку и прати северну страну парцеле канала Јегричке број 3938 до тачке број **34** која се налази између парцела број 3938 и 2613/1. Граница иде уз југоисточну страну парцеле број 3956 (атм. канал) до тачке број **35** која се налази између парцеле број 3956 и 3913/1. Граница скреће према западу дуж јужне стране парцеле број 4181 (атарски пут) до тачке број **36** која се налази између парцела број 2216, 2217 и 3711. Граница скреће према југозападу и прати ивицу парцеле број 3711 и иде до тачке број **37** која се налази између парцела број 3711, 3717 и 3718. Граница скреће дуж међних линија парцела број 3717, 3716, 3715, 3714, 3713 и 3712 до тачке број **38** која се налази између парцела број 3711, 3712 и 2292 (Мађарска улица). Након тога граница скреће према југозападу дуж југоисточне стране парцеле 2292 затим сече парцелу 3712 и 4171 до тачке број **39** која се налази између парцела број 3691 и 4171. Граница скреће према северозападу северних страна парцела број 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699 до тачке број **40** која се налази између парцела број 3699 и 3570. Граница затим прати границу парцеле 3570 у тачкама **41**, **42** и **43** (налази се између парцела број 3707, 3706 и 3570). Од тачке број **43** граница скреће према западу дуж јужне стране парцеле број 3707, а затим сече парцелу број 3994 (пут Р-127) до тачке **44** која се налази између парцела број 3535 и 3994. Након тога граница скреће према северозападу пратећи југозападну страну парцеле број 3994 (пут) до тачке број **45** која се налази између парцеле број 3535, 3994 и 3534/1. Након тога граница прати границу парцеле број 3534/1 у тачкама број **46**, **47**, **48**, **49**, **50** и **51**. Граница скреће према југу дуж источне стране парцеле број 4169 (некатегорисани пут) до тачке број **52** која се налази између парцела број 4169 и 3546 у дубини 50м. Граница скреће према западу и сече парцеле број 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556 и 3557 до тачке број **53**. Граница скреће према северу и прати западну страну парцеле број 3557, сече парцелу 4168 (атарски пут) у тачки бр. **54** дуж атарског пута до тачке бр. **55**. Даље граница иде према северу дуж западне стране парцеле број 3532 до тачке број **56** која се налази између парцела број 3532, 3531 и 3522. Граница скреће према западу и прати јужну страну парцеле број 3522 до тачке број **57** која се налази између парцела број 3522 и 3528. Граница скреће према северозападу и прати југозападну страну парцеле број 3522 до тачке број **58** која се налази између парцела број 3525, 3526, и 1772/4. Граница скреће према западу и прати јужну страну парцела број 1772/4 и 1773 до тачке број **59** која се налази између парцела број 1773, 1792 и 3524. Граница скреће према југу дуж западне стране парцеле број 3524 до тачке број **60** која се налази између парцела број 3523 и 3524 на растојању ~50м. Граница скреће према западу и сече парцелу број 3523 до парцеле железничке пруге Београд-Суботица до тачке број **61** и саму парцелу железничке пруге до тачке **62**. Граница скреће према северу пратећи парцелу железничке пруге (Београд-Суботица) дуж њене западне стране до тачке број **63** која се налази између парцела железничке пруге и парцела број 3333 и 3937. Граница затим скреће према западу дуж јужне

стране парцеле број 3937 (канал „Јегричка“) до тачке број **64** која се налази између парцела број 3937 и 3276. Граница скреће према северу, сече парцелу број 3937 (канал „Јегричка“) као и парцелу 3275/1 до тачке број **65** па југозападном страном до тачке **66**. Даље граница скреће према североистоку дуж северозападне стране парцеле бр. 3274, а затим сече парцелу пута Р-104 и иде до тачке број **67** која се налази између парцела број 3267 и 3993 (пут за Равно Село). Граница скреће према истоку и прати парцелу број 3993 дуж северне стране до тачке **68** која се налази између парцела број 3947 (атм.канал) 3993 и 3266. Граница скреће према северу и прати западну страну парцеле број 3947 (атм. канал) до тачке број **69**. Граница иде према североистоку и сече парцелу број 3947, 3213 у тачци **70**, Сече парцеле северозападном страном парцеле 2227 и железничке пруге у тачци **71**, а затим сече парцелу број 2220 , 6/1 и Кукурски пут парцелу бр. 4105/1 и стиже до тачке **П** односно почетне тачке **1**.

1.2. Намена површина и објеката и биланс површина у оквиру границе плана

Насеље Змајево је смештено у централном делу Бачке на удаљености 14,00 километара јужно од Врбаса на 45° 27' северне географске ширине и 19° 42' источне географске дужине. Апсолутна висина насеља износи 83,00 метара.

Простор обухвата Плана генералне регулације насељеног места Змајево , износи сса 435,58ha.

Административно припада општини Врбас заузимајући њен југоисточни део, а спада у мрежу сеоских насеља.

Насеље Змајево се налази на раскрсници путних праваца коју чине регионални пут Р-127, Врбас-Змајево-Нови Сад и пут Р-104 Сириг – Змајево - Равно Село - Деспотово. Источно од насеља пролази магистрални пут М-22 Београд- Нови Сад- Суботица (Е-75), а са западне стране пролази железничка пруга међународног значаја, Београд - Нови Сад – Суботица - Будимпешта. Изграђен је и пут Змајево-Куцура.

Напред изнети подаци указују на то да се насеље Змајево налази на правцу свих важнијих прометно-географских праваца.

Насеље је у целини смештено у једној геоморфолошкој целини на лесној тераси.

Површина атара износи 5757,2 хектара што чини 15,4 % површине општине Врбас.

Кроз насеље протиче Јегричка (заштићено природно добро) која је каналисана и спада у састав хидросистема ДТД.

У односу на своју катастарску општину положај насеља није најповољнији. Западна граница катастарске општине удаљена је од насеља свега 1-1,5км, а најудаљеније њиве на североисточној периферији удаљене су чак 8,00км.

Границом Плана је обухваћен грађевински реона насеља заједно са површинама које су у директној функцији насеља и служе потребама становника Змајева.

Змајево је насеље сеоског карактера, окружено обрадивим пољопривредним земљиштем. Проблем недостатка радних површина решиће се проширивањем постојећих радних зона у западном и источном делу насеља.

Комуналне површине се задржавају на постојећим локацијама, са могућношћу проширења, а у складу са потребама (гробље, водозахват и сл.)

Неопходно је у потпуности инфраструктурно опремити насеље: извршити реконструкцију водоводне мреже, изградити фекалну канализацију, проширити тт, изградити кдс мрежу и изградити гасовод).

Спортско рекреативне површине не задовољавају тренутне потребе, те је неопходно опремање и уређивање рекреативних површина поред постојећег стадиона и по ободу насеља у оквиру заштитног зеленила.

У оквиру граница грађевинског реона највећи део простора је у функцији становања (41,60%). Постојеће и новоформиране радне зоне обухватају укупно 23,10% грађевинског реона насеља.

Простор намењен уличним коридорима обухвата 16,86% грађевинског реона насеља. У табеларном прегледу је дат биланс површина у оквиру граница грађевинског реона, са упоредним приказом постојећих и планираних површина.

НАМЕНА	постојећа површина (ha)	%	планирана површина (ha)	%
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	55-11-65	16,08	73-45-93	16,86
Улични коридори	51-81-42		67-33-40	
Коридор железничке пруге	3-30-23		6-12-53	
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ	2-30-54	0,67	2-30-54	0,50
основна школа	1-25-74		1-25-74	
здравствена станица	39-90		39-90	
дечија установа	15-28		15-28	
месна заједница и пошта	26-85		26-85	
дом културе	22-77		22-77	
ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ	6-75-56	1,97	14-68-88	3,37
Фудбалски стадион	1-56-90		1-56-90	
Остале површине	5-18-66		13-11-98	
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	29-26-78	8,54	43-52-91	10,00
Гробља	5-99-54		8-89-13	
Немачко гробље и фазанерија	2-37-73		2-37-73	
Водозахват	6-60-18		6-60-18	
Атмосферски канали	1-16-33		1-66-48	
Канал ДТД (Јегричка)	12-84-00		23-70-46	
Пијаца	28-93		28-93	
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	23-63-08	6,87	14-42-50	3,35
Заштитно зеленило	20-84-66		13-35-90	
Парковско зеленило	2-78-42		1-06-60	
СТАНОВАЊЕ	172-17-50	50,25	181-15-58	41,60
вишепородично	36-50		36-50	
породично	166-00-00		175-93-05	
мешовито	5-81-00		4-86-03	
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	28-77	0,08	41-07	0,09
ЗОНА РАДА	48-41-30	14,30	100-64-91	23,10
ЗОНА ЦЕНТРА	4-62-62	1,35	5-12-68	1,07
ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	342-57-80	100	435-57-80	100

1.3. Простори под посебним режимом заштите

Након анализе целокупног грађевинског фонда у обухвату Плана, стручна служба Покрајинског завода за заштиту споменика културе навела је непокретна добра која су под претходном заштитом, а то су:

а) Појединачни објекти

- Зграда месне заједнице, улица Ивана Милутиновића број 59 на катастарској парцели број 949 – саграђена у стилу сецесије.
- Римокатоличка црква у улици Ивана Милутиновића број 119 на катастарској парцели број 1512 - саграђена 1818. године на месту мање цркве. Поседује стилске облике класицизма док је звоник накнадно направљен у духу неготике.
- Српска православна црква у улици Петра Драпшина број 68 на катастарским парцелама број 995, 996 и 997 – представља типични православни храм у барокном стилу из XVIII века.

Честа појава код споменика културе или евидентираних непокретности је губитак функције, и неналажење нове, те су ти простори изложени све рапиднијем пропадању.

Решење је проналажење нових функција евидентираних непокретности у оквиру агро и еко туризма. Приликом вршења таквих пренамена треба бити пажљив како оне не би резултирале губитком вредности ових простора, те због тога планове ревитализације треба темељити на конзерваторским елаборатима.

1.4. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта и неопходна минимална инфраструктурна опремљеност грађевинског земљишта

Реализација планираних јавних површина и објеката, финансираће се из следећих извора:

- средстава комуналног доприноса;
- накнада за коришћење грађевинског земљишта;
- накнада за уређивање грађевинског земљишта;
- јавних предузећа;
- остали извори (републички фондови).

Трошкови реализације предметног плана подразумевају:

- Трошкове припремања терена
- Трошкови припреме земљишта обухватају трошкове решавања имовинско-правних односа (експропријација земљишта, накнада за рушење помоћних објеката и трошкове физичког рушења истих) и трошкове израде пројектне документације.
- Трошкове опремања терена

Трошкови комуналног опремања грађевинског земљишта подразумевају трошкове изградње електроинсталација, фекалне и атмосферске канализације, водовода, гасовода, озелењавања и др.

Напомена: Остало грађевинско земљиште у обухвату проширења Плана које је у власништву Општине нема трошкова експропријације, нити трошкова рушења и накнаде за рушење постојећих објеката.

И. ТРОШКОВИ УРЕЂЕЊА ЗЕМЉИШТА УКУПНО (1+2) 691 798 190 дин.

(1€ = 80,00 дин)

1. ПРИПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	10 388 850 дин.
А припремање подлога и израда планског документа	6 169 680 дин.
Б израда техничке документације за предвиђене радове (3%) инвестиционе вредности	19 285 170дин.
В решавање имовинско правних односа	4 000 000дин.
2. ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА	681 409 340 дин.
А изградња и реконструкција саобраћајних површина	203 609 000 дин.
Б изградња и реконструкција слободних површина (озелењавање)	107 635 000дин.
В изградња хидротехничке инфраструктуре	206 040 000дин.
Г изградња и реконструкција електротехничке, ТТ инфраструктуре	15 480 000 дин.
Д изградња термотехничке инфраструктуре	110 075 000 дин.
Е пратећи трошкови реализације (6%)	38 570 340 дин.

ОПРЕМАЊЕ ЗЕМЉИШТА

Трошкови комуналног опремања грађевинског земљишта подразумевају трошкове изградње саобраћајница, електроинсталација, фекалне и атмосферске канализације, водовода, гасовода, озелењавања и др.

А) КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА

САОБРАЋАЈНИЦЕ	УКУПНО (М²)	ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА	ЦЕНА
Изградња нових саобраћајница	500	4.000,00 дин./м²	2 000 000 дин.
Изградња нових саобраћајница (за тежак теретни саобраћај)	16800	6.000,00 дин./м²	100 800 000 дин.
Изградња обилазнице	15050	6.000,00 дин./м²	90 300 000дин.
Изградња и реконструкција пешачких стаза	5000	1.500,00 дин/м²	7 500 000дин.
Израда техничке документације	1,5% од инв. вр.		3 009 000дин.
УКУПНО (дин)			203 609 000дин

Б) ТРОШКОВИ ОЗЕЛЕЊАВАЊА

ВРСТА ОЗЕЛЕЊАВАЊА	УКУПНО (М²)	ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА	ЦЕНА
озелењавање јавних површина	35000	1.250,00 дин./м²	43 750 000дин.
појас заштитног зеленила у оквиру заштитне зоне	127770	500,00 дин./м²	63 885 000дин.
УКУПНО (дин)			107 635 000дин.

ПРАТЕЋИ ТРОШКОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ 6% (А+Б)

311 244 000 дин.

В) ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

ВРСТА ИНСТАЛАЦИЈА	УКУПНО (М)	ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА	ЦЕНА
водовод	4000	3.800,00 дин./м	15 200 000дин.
канализација	17700	9.200,00 дин/м	162 840 000дин.
реконструкција отворених јаркова	8000	2.000,00 дин/м	16 000 000дин.
изградња отворених јаркова	3000	4.000,00 дин/м	12 000 000 дин.
УКУПНО дин			206 040 000дин.

Г) ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТТ ИНФРАСТРУКТУРА

ВРСТЕ ИНСТАЛАЦИЈА	УКУПНО	ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА	ЦЕНА
полагање ТТ кабла	4000м	600,00 дин./м	2 400 000дин.
нова СТС	2 ком.	1 500 000,00 дин.	3 000 000дин.
НН водови 0,4кV	4000м	1.880,00 дин/м	7 520 000дин.
јавно осветљење	80 ком.	32 000,00 дин/ком	2 560 000дин.
УКУПНО (дин)			15 480 000дин.

Д) ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

ВРСТА ИНСТАЛАЦИЈА	УКУПНО (М)	ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА	ЦЕНА
Гасовод ниског притиска	30 834	3.000,00 дин./м	92 500 000 дин.
Гасовод средњег притиска	3250	3.500,00 дин./м	11 375 000дин.
Мерно-реглациона станица	1 ком	6 200 000	6 200 000 дин
УКУПНО дин			110 075 000дин.

ПРАТЕЋИ ТРОШКОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ 6% (В+Г+Д)

331 595 000 дин.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НАСЕЉА

2.1. Генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора

Генерална урбанистичка решења су проистекла из:

- анализе урбанистичког наслеђа,
- анализе претходног урбанистичког плана насеља Змајево,
- смерница Просторног плана Републике Србије,
- програма за израду урбанистичког плана насеља Змајево,
- услова надлежних јавних и других предузећа,
- сарадње са Месном заједницом Змајево.

Планом генералне регулације дефинишу се потребне површине неопходне за планско усмеравање развоја насеља. По урбаној структури Змајево је издуженог облика, пресечено током канала Јегричке.

Уличну матрицу чине улице које се пружају у правцу воденог тока, читавом дужином насеља пресечене попречним улицама. Оваква улична матрица за последицу даје издужене блокове различитих величина. Због неправилне урбане морфологије насеље нема јасно дефинисану централну зону. Објекти јавног карактера су сконцентрисани у зони коју чине делови улица Иве Лоле Рибара и Ивана Милутиновића близу канала Јегричка.

Објекти у насељу Змајево су углавном слободностојећи на парцели, приземни, изграђени на регулационој линији, тако да је улични фронт јасно наглашен.

Полазне основе за утврђивање концепције просторног развоја насеља Змајево су:

- уважавање свих стечених урбанистичких обавеза,
- дефинисање и заштита општег друштвеног интереса,
- дугорочно решавање проблема саобраћаја,
- заштита животне средине,
- интервенције у насељском ткиву прилагодити реалним потребама (у смислу промене намене, рушења постојећих објеката, продора у блокове и сл.),
- инфраструктурно опремање радних зона,
- обезбеђивање просторних услова за развој делатности са великим и специфичним просторним захтевима,
- обезбеђивање просторних услова за развој пољопривредних домаћинстава,
- обезбеђивање просторних услова за развој спорта и рекреације,
- развој јединственог система насељског зеленила у циљу побољшања квалитета животне средине и амбијенталних вредности насеља,
- активирање неизграђеног грађевинског земљишта.

Планирано је проширење радних зона у западном и источном делу насеља, као и формирање нових радних зона на уласку и изласку из насеља поред државног пута другог реда Р-127.

Планирано је проширење спортско рекреативних површина.

На појединим местима у насељу постоје деградирани површине које директно угрожавају животну средину те је неопходна њихова рекултивација. То се односи и на насељску депонију коју треба рекултивисати до изградње трансфер станице у насељу Врбас у складу са решењима из Националне стратегије управљања отпадом.

2.2. Подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште

2.2.1. Јавно грађевинско земљиште

- a) Постојеће јавно грађевинско земљиште сса 117-07-61ha.
- b) Планирано јавно грађевинско земљиште сса 148-40-76 ha.

Саобраћајнице и улични коридори

Улица Маршала Тита – парцеле број 2239, 2262, 2263 и 3993,
 улица 29 Новембра – парцела број 2245,
 улица Лењинова – парцеле број 2247, 2260, 2269 и (експ. делови 1341,1344, 1346, 1343),
 улица Туријски пут – парцела број 2258,
 улица Србобрански пут – 2254 и 2255,
 улица Индустијска – парцела број 2270,
 улица 8 Марта – парцела број 2271 и 2272,
 улица Петра Драпшина – парцеле број 2265 и 2266,
 улица Ивана Милутиновића – парцеле број 2276, 2277, 2278 и 3996,
 улица Војвођанска – парцела број 2291,
 улица Радничка – парцела број 2282,
 улица 7 Јула – парцеле број 2293, 2296 и 2298/5,
 улица Симе Шолаје – парцеле број 1849/11 и 2300,
 улица Пролетерска – парцеле број 1849/10 и 2302,
 улица 1 Маја – број парцела 2249, 2264, 2279, 2280, 2281/1 (екс. дел. 664, 666, 668, 670)
 улица Партизанска – број парцеле 2283,
 улица Петефи Шандора – парцела број 2284,
 улица Иве Лоле Рибара – парцеле број 2286, 2287, 2288,
 улица Саве Ковачевића – парцеле број 311, 1187/2 и 2261,
 улица Стражиловска – парцела број 2257,
 улица Мађарска – парцеле број 2275 и 2292,
 улица Владе Ћетковића – парцеле број 2290 и 2295,
 улица Миланкова – парцела број 2253,
 улица Хајдук Вељкова (прва нова) – парцела број 2243,
 улица Петра Кочића (друга нова) – парцела број 2242,
 улица Балканска (трећа нова) – парцела број 2241,
 улица Радоја Домановића (четврта нова) – парцела број 2240,
 улица Козарачка – парцела број 2289 и 2297.

У границама обухвата Плана јавно грађевинско земљиште је и земљиште на којем су изграђени и Планом предвиђени јавни објекти од општег интереса као што су јавне институције, сервиси, услуге и други објекти јавних намена.

Објекти културе и образовања:

- основна школа парцеле бр. 1659 и део парцеле 1655.
- дечија установа парцела бр. 950 и 951.
- дом културе парцела бр. 1134.
- библиотека парцела бр. 1130/2.

Комунални објекти и површине се налазе на следећим парцелама:

- гробља се налазе на парцелама бр. 256, 257/1,257/2, 258, 259, 1466, на деловима парцела 1485, 1482, 1480, 1478/2, 1478/3, 1476, 1475, 1473, 1468/2,298 и 299
- бунари за водоснабдевање се налази на парцелама бр. 631 и 634.
- ватрогасни дом се налази на парцели бр. 949
- пијаца се налази на парцели бр. 1144/3

Објекат здравствене станице се налази на парцели бр. 1651.

Месна канцеларија и месна заједница се налазе на парцели бр.949.

Пошта се налази на парцели бр. 949.

Спортско-рекреациони објекат ФК „Обилић“ парцела бр. 613.

Канал „Јегричка“ се налази на катастарским парцелама бр. 2218, 2219, 3937 и 3938.

Остали атмосферски канали се налазе на парцелама бр. 3947,3954 и 3956.

Напомена: Могуће су измене и допуне наведених катастарских парцела у складу са ажурним катастарским подацима.

2.2.2. Остало грађевинско земљиште

Постојеће остало грађевинско земљиште укупне површине сса 220-85-57 ха.

Планирано остало грађевинско земљиште сса 282-21-56 ха.

Остало грађевинско земљиште унутар границе плана је изграђено земљиште, као и земљиште намењено за изградњу објеката у складу са законом и наменом утврђеном Планом генералне регулације, а није одређено као јавно грађевинско земљиште.

Остало грађевинско земљиште у обухвату Плана генералне регулације насељеног места Змајево намењено је становању (индивидуално и колективно), пословању и производњи као и изградњи верских објеката.

2.3. Подела грађевинског реона на зоне и целине

2.3.1. Зона становања

Зона становања процентуално заузима највећи део површине насеља. Постојећи стамбени делови насеља се задржавају, а планирано је и повећање стамбених површина у северном и у јужном делу насеља. Евентуална потреба за формирањем нових улица, продором у блокове број 41, 42, 43 и 44, разрадиће се Планом детаљне регулације, као и у осталим блоковима где за то постоји потреба под условом да је блок шири од 175,00м. У зони становања дозвољено је грађење:

- породичних стамбених објеката
- породичних стамбено-пословних објеката
- пословних објеката
- других објеката на парцели (пратећи објекти уз стамбене објекте)

Пожељан однос становања и ванстамбених намена у просторним целинама (блоку, улици и сл.) је 70:30%. Пословни простор се на грађевинској парцели може организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу другог објекта, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Породично становање са пољопривредом заузима највећи део насеља. У предњем делу парцеле према улици се налази стамбени објекат док се у економском делу налазе објекти за пољопривредну механизацију, кошеви, стаје, радионице и други објекти у функцији пољопривреде. Иза економског дела налази се башта.

Породично становање без пољопривреде заступљено је у ужем центру мада се јавља по целом насељу где је вршена парцелација већих парцела. Ове просторе карактерише релативно низак степен изграђености, с обзиром да га чине слободностојеће структуре на грађевинским парцелама, ниске спратности. Објекти су изграђени по ободу блокова тако да је унутрашњост блокова празна и углавном се користи за пољопривредне сврхе (башта, воћњаци и сл.) Изграђеност објеката породичног становања креће се углавном од приземних П+0 до П+Пк (приземље + поткровље) и П+1 (приземље + спрат), а ређе П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље).

Колективно становање је заступљено у централном делу насеља (блок 28 и 38). Спратност ових објеката се креће од П+1 до П+2+Пк. Објекти су у добром стању.

2.3.2. Зона централних садржаја

Зона централних садржаја обухвата блокове број 28 и 38 и делове блокова број 21, 22, 27, 39, 41 и 42. Централна зона насеља није јасно дефинисана, али је видљиво то да су објекти јавног карактера сконцентрисани у једном делу улица И.Л.Рибара и Ивана Милутиновића.

У зони централних садржаја дозвољена је изградња:

- главних објеката: стамбени објекат (породични и вишепородични), пословни објекат и објекат од општег интереса.
- помоћних објеката: уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава и сл.) и уз пословни објекат (гаража, магацин и сл.).

Основни услов за изградњу и уређење друштвеног центра је стриктно поштовање следећих одредби:

- поштовање локација свих планираних централних садржаја у урбаном подручју, с тим да намене појединих јавних објеката треба схватити условно (карактер објекта треба да буде јавни, а корисник се може мењати);
- одређивање прикладних и довољно пространих комплекса да приме све планиране садржаје,
- сем примарних централних садржаја у посебним комплексима, централни садржаји могу бити испреплетани и са осталим комплементарним наменама, најчешће становањем, радом и слично, с тим да с њима сачињавају просторне и функционалне целине,
- сви објекти централних садржаја морају бити изграђени у складу са законским прописима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја,
- поред физичких структура, у формирању просторно - функционалне структуре друштвеног центра важну улогу треба да имају и систем отворених простора - тргова и паркова.

2.3.3. Радна зона

Зоне рада обухватају просторе у оквиру граница насеља који је намењен за пословање, индустрију и малу привреду, са делатностима које се традиционално одвијају у насељу као и из области производног занатства и широког дијапазона индустријске и прерађивачке делатности углавном на бази примарне пољопривредне производње.

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат, као и објеката примарне прераде пољопривредних производа.

- У зони намењеној производњи није дозвољена изградња самосталних стамбених објеката.
- Становање је изузетно дозвољено у склопу пословно-стамбеног објекта, с тим да стамбени простор мора да буде изведен истовремено и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене површине пословно-стамбеног објекта.
- Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограде, бунари и сл.
- Планирано је проширење радних зона у источном делу насеља.

2.3.4. Зона спорта и рекреације

Просторе намењене за спорт и рекреацију треба градити у складу са одговарајућим прописима. Спортски објекат је грађевина, односно простор (грађевински објекат, односно његов део или уређена површина), намењен за спортске активности, који може да има пратећи простор (санитарни, гардеробни, спремнишни, гледалишни и други) и уграђену опрему (грађевинску и спортску). Власник, односно лице које управља спортским објектом и користи га (у даљем тексту: корисник), дужан је да га користи у складу са прописима и наменом објекта и одржава тако да је он технички исправан, да су обезбеђени сигурност спортиста, других учесника и гледалаца и одговарајући санитарно-хигијенски услови.

2.3.5. Зона комуналних садржаја

Ову зону обухватају површине које имају намену за смештај насељског гробља, депоније чврстих отпадака, водозахвата, ватрогасног дома, пијаце, и канала ДТД.

Гробља – у насељу постоје три гробља од којих је једно неактивно (старо немачко гробље) и користи се за као фазанерија.

Депонија - не постоји уређена депонија у грађевинском реону насеља. Отпад се сакупља и одвози на главну градску депонију у Врбасу. Проблем је појава дивљих депонија по ободу насеља, на зеленим површинама, обали Јегричке и обали мелиорационих канала.

Сточно гробље уклањање кадавера угинулих животиња вршиће се одвозом у кафилерију. У ту сврху до одвоза мора постојати контејнер за одлагање.

Водозахват – тренутно се налази на парцелама бр.631 и 634, а овим Планом је предвиђено проширење и на парцеле бр. 632 и 635.

Ватрогасни дом – налази се на парцели бр.949 у улици Ивана Милутиновића. Локација је повољна због подједнаке удаљености од осталих делова насеља.

Пијачни простор – налази се на парцели бр 1144/3 у улици Петра Драпшина. Обухвата површину од сса 2895м². Простор обухвата надкривени део који је опремљен са продајним тезгама и слободан простор који се користи као прилаз и као простор за паркирање. Постојећа површина задовољава потребе насеља.

Канал „Јегричка“- Протиче кроз насеље и дели насеље на два дела. У грађевинском реону обухвата простор од сса 22,0 ha. „Јегричка“ је заштићено природно добро.

2.4. Правци, коридори, трасе и капацитети инфраструктуре

2.4.1. Саобраћај

Улична мрежа насеља је у целини опремљена савременим асфалтним коловозом чија ширина се креће у распону од 3,00-6,50 метара у зависности од ширине уличног коридора. Треба напоменути да на подручју насеља не постоји било каква препрека у просторном смислу тако да се функција саобраћаја може без посебних захвата подићи на знатно виши ниво. Кроз насеље пролазе путеви другог реда Р-104 Оџаци-Ратково-Пивнице-Деспотово-Равно Село-Змајево-Сириг (27+100-44+100) у правцу исток запад и Р-127 Руменка - Степановићево - Змајево - Бачко Добро Поље - Врбас (16+500-33+000) у правцу север-југ. Ширина ових путева износи 6,50м.

Паркинг простори постоје у централном делу насеља, а евентуалне нове треба планирати према стварним потребама. Треба истаћи и то да постоје неколико излаза који повезују насеље са атаром и са атарима суседних насеља, али ови путеви, осим пута Змајево-Куцура, нису асфалтирани.

Од осталих саобраћајних капацитета егзистира и бензинска пумпа, у центру насеља, која својим радом утиче на смањење пропусне моћи пута, као и на смањење безбедности одвијања саобраћаја.

Кроз насеље пролази железничка пруга Београд-Нови Сад-Суботица. У насељу постоји железничка станица која се користи како за путнички тако и за теретни саобраћај.

2.4.2. Водоснабдевање

Змајево има укупно три дубока бунара (водоносни слој од 200-205м) са укупним капацитетом 26л/с и годишњом производњом воде која се креће око 400.000м³, што просечно износи 1.100м³/дан. Имају хидрофорску станицу са два хидрофора са по V= 5.000л запремине и станицу за хлорисање. Укупна дужина дистрибуционе мреже је 27,215м, а градња мреже је почела 1973 године од чега је 80% од PVC, а осталих 20% су АС цеви:80% Ø 63мм PVC, 9% Ø80мм АС, 8% Ø100мм АС, 3% Ø200мм АС и имају око 1430 прикључака.

Посматрано са физичко-хемијског аспекта у води намењеној за водоснабдевање становништва присутан је непријатан мирис, повећан утросак КmпO₄, повећана концентрација амонијака, повећана концентрација нитрита и резидуалног хлора. Што се тиче бактериолошког састава у води је присутан већи број аеробних мезофилних бактерија, већи број колиформних бактерија и колиформне бактерије фекалног порекла.

Катастар Бунара:

ознака објекта	година израде	Пречник бушења (мм)	Дубина бунара (м)	Пречник бун. констр. (м)	Водоносни слој (м)	Капирани интервал (м)
Бд-3	1976.	375-217	207	244/63,5	166-199	166,3-183,0 186,1-198,5
Бд-4	1987.	450	210	323-219	163-199	162.7-181.8 189.8-199.2
Бд-5	1990.	450	202,5	323-219	169-199	168.0-180.6 183.7-199.5
Бд-1	ван употребе					
Бд-2	ван употребе					

ознака објект.	Q еxр. [l/s]	Кота терена (мнм)	Статички НПВ приликом израде бунара	НПВ током 2007. (м)	Q max [l/s]	снижење С(м)	Коеф. трансмиси. Т [m ² /s]	Коеф. филтрације К [m/s]
Бд-3	3,3	81,5	6,84	12,68	11,96	14,82	8,10 x 10 ⁻³	2,78 x 10 ⁻⁴
Бд-4	10.0	81.5	15.24	13.05	13.77	4.05	8.58 x 10 ⁻³	2.99 x 10 ⁻⁴
Бд-5	8.3	81.5	16.05	12.70	12.77	3.75	6.66 x 10 ⁻³	4.34 x 10 ⁻⁴
Бд-1	ван употребе							
Бд-2	ван употребе							

БУНАР	КООРДИНАТЕ	
ЗМ Б напуст	5035394	7397085
ЗМ Бд-3	5035456	7397013
ЗМ Бд-4	5035598	7396856
ЗМ Бд-5	5035547	7397134

2.4.3. Атмосферска канализација

Улични колектори атмосферске канализације су изведени као отворени јаркови постављени, углавном, обострано у односу на саобраћајницу. Атмосферске отпадне воде се из насеља евакуишу у атарску мелиоративну каналску мрежу која допире до периферије насеља. Планом предвиђено побољшање подразумева реконструкцију постојећих и доградњу отворених јаркова на деоницама где то досад није урађено.

2.4.4. Мрежа колектора фекалне канализације

Отпадне воде у домаћинствима су фекалне воде које се још увек евакуишу у септичке јаме. Изградња канализационе мреже је у току.

2.4.5. Уређај за пречишћавање отпадних вода

Изградњом централног постројења за пречишћавање отпадних вода у насељу Врбасу и изградњом мреже колектора фекалне канализације у насељу Змајево ствара се могућност за одвођење отпадних вода из насеља.

2.4.6. Коридори и капацитети за енергетску инфраструктуру

Насеље Змајево се тренутно напаја електричном енергијом 20kV далеководом трафостанице „Врбас 1“ 110/20 kV, преко расклопног постројења 20 kV „Змајево“: са извода „Змајево „ и са извода „Циглана“ као и са ТС 110/20 kV „Врбас 2“ далеководом са РП. „Србобрански пут“ са извода „Бачко Добро Поље“, преко Бачког Доброг Поља. Далеководи дају могућност напајања насеља Змајево и за случај вишеструког повећања потрошње електричне енергије и максималне једновремене снаге.

У насељу Змајево 20 kV мрежа је углавном ваздушна (кабловски је деоница из улице Петра Драпшина за МБТС. „Сава Ковачевић „ као и веза трафостаница „ЖТО“ – „Фудбалско игралиште – „Првомајска“, и кабловски делови код улаза –излаза из монтажньо-бетонских трафостаница).Постојеће трафостанице омогућавају напајање постојећих потрошача и дају могућност повећања потрошње постојећих потрошача у границама природног пораста.Инсталисана снага трафостаница које су у власништву „Електровојводине ЕД Врбас“ је СТС „Првомајска“ 250 kVa; „Н. Мост“ 630 kVa; ТС „Војвођанска“ 400 kVa; ЗТС „Лењинова“ 630 kVa; ЗТС „И.Л. Рибара“ 630 kVa; СТС „С. Ковачевића“ 250 kVa, СТС „Логор“ 250 kVa; СТС „И.Милутиновића“ 250 kVa; МБТС „Ф. Игралиште“ 250 kVa; ЗТС „Козарачка“ 630 kVa; „Центар“ 400 kVa; П. Драпшина 250 kVa; „М.Тита“ 250 kVa.У власнику корисника трафостанице: ЗТС „ЖТО“ 100 kVa; СТС „Мепол“ 400 kVa, „Наплатна рампа“ 160 kVa; „Циглана“ 1000 kVa; „Сушара“ 100 kVa; „Југопласт“ 250 kVa; „Фарма“ 400 kVa, СТС „Радан“ 100 kVa.

У наредном периоду планиран је изградња стубне трафостанице на углу улица В. Ђетковић и Војвођанска као и стубна трафостаница на углу улица М.Тита и Лењинова. Нове трафостанице би имале инсталисану снагу по 250 kV. Планира се да веза са постојећом 20 kV мрежом буде постојећим трасама нисконапонске мреже.

Планира се изградња далековода који ће спајати постојећи 20 kV далековод за Ченеј са СТС „Радан“.За потребе нових већих потрошача, биће грађене нове трафостанице које ће бити лоциране приближно у центар потрошње.

Нисконапонска мрежа 0,4 kV ће се градити ваздушна, према потребама насеља. За новог потрошача, или групу нових потрошача потребно је предвидети изградњу нисконапонске мреже са приступачним коридором за гљуде и механизацију.

2.4.7. Телекомуникациона инфраструктура (ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ)

Поштански и телефонски саобраћај: Разводна ТТ мрежа је у целом насељу је подземна. За извођење ТТ мреже коришћени су пуњени каблови са термопластичном изолацијом типа ТК 59М, капацитета 5x4, 3x4, 1x4, са пречником преводника 0,6. Каблови су постављени директно у ископан ров, или су увучени у полиетиленске цеви Ø40мм испод пута и у пролазима. У изводно-разводним стубићима каблови прикључне мреже су набачени на прикључне реглете капацитета 10x2. На страни претплатника уграђене су кутије капацитета 2x2, 6x2 и 10x2. До удаљенијих претплатника предвиђено је настављање у уводним кутијама Према подацима „Телеком Србије“ из 2005. године у

Змајевоу је било 1283 телефонских прикључака. Предвиђено је да се обезбеди телефонски прикључак за свако домаћинство као и проширење телефонске мреже за новопланиране улице.

2.4.8. Гасна мрежа (ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ)

У току је изградња гасовода средњег притиска Бачко Добро Поље-Змајево-Равно Село. Основна намена гасовода средњег притиска је транспорт гаса до Бачког Доброг Поља, Змајева и Равног Села. Предвиђена је изградња дистрибутивне гасоводне мреже средњег притиска Бачко Добро Поље – Змајево - Равно Село са мерно-регулационим станицама у Бачком Добром Пољу, Змајевоу и Равном Селу.

Гасовод средњег притиска улази у Змајево у путном појасу пута Б.Д.Поље-Змајево до улазка у насеље, па улицом Лењиновом, ка излазку из Змајева.

Планирани притисак гаса $p_s=6-8 \text{ bara}$, а гасовод ће бити изведен од РЕ цеви.

Одвајање прикључака појединих потрошача гаса средњег притиска вршиће се у противпожарним шахтовима који су изведени у склопу МРС-а и у којима су смешене гасне славине које служе за селективно затварање и као противпожарне славине.

Мернорегулациона станица

Мернорегулациона станица се састоји од : армирано бетонске плоче димензија 5,9x1,75 m на коју се оставља опрема, лимене кућице димензија 5,7x1,75x2,00m за заштиту опреме, приступних пешачких стаза од пута до објекта и око објекта РС.

Плоча на којој се поставља опрема мора бити од армираног бетона димензија према захтеву опреме.

Стазу од ограде РС до пута извести од бетонских плоча а ограда око РС се поставља у димензијама 11,7x7,75 висине 2,00m.

2.5. Основна регулациона и нивелациона решења

У графичком прилогу План саобраћаја са генералним регулационим и нивелационим решењем дате су регулационе линије саобраћајница и генерална нивелациона решења. Регулационе линије постојећих улица се задржавају, осим на местима продора нових улица у блокове где се формира нова регулациона линија. На таквим местима (блокови 41,42,43, и 44) неопходна је разрада простора Планом детаљне регулације. Нивелација је урађена на основу топографских геодетских подлога и допунског висинског снимања изграђених коловоза. У графичком прилогу су дате коте прелома нивелете у осовини коловоза и уздужни нагиб нивелете. Нивелете тротоара прилагодити постојећим колским прилазима објектима. Регулација и нивелација осталих објеката дефинисана је у правилима грађења.

Регулисаним се сматрају улице које према врсти испуњавају услове у погледу најмање дозвољене ширине појаса регулације утврђеног Правилником о општим правилима о парцелацији и изградњи, односно које се парцелацијом у сврху оформљења грађевинских парцела могу оформити у прописаним ширинама и то за:

Стамбене улице	мин.	8,0 m
Сабирне улице	мин.	10,0 m
Пешачке стазе	мин.	1,5 m
Колски пролази	мин.	5,0 m
Приватни пролази	мин.	2,5 m

Нивелисаним се сматрају улице које постојећим или утврђеним kotaма нивелете-координата карактеристичних тачака садрже довољан број елемената за утврђивање

нулте коте објекта, односно постављања улаза у објекат и уређење осталог простора вам појаса регулације.

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

3.1. Објекти од општег друштвеног интереса и јавни објекти

Реконструкција и изградња у зонама у којима се налазе објекти градитељске баштине и вредне амбијенталне целине може се вршити само у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе. При пројектовању и грађењу објеката за јавно коришћење као и прилаза до њих обавезно се придржавати Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97). Урбанистички услови и нормативи који се односе на следеће објекте и активности јавних садржаја су:

3.1.1. Основно образовање и васпитање (7-14 година)

Основна школа „Јован Јовановић Змај“, лоцирана је у центру насеља и има излаз на улицу Ивана Милутиновића, а налази се на парцели бр. 1659. Објекат школе је у добром стању. Школска зграда садржи седамнаест учионица, физкултурну салу, кухињу, зборницу, четири канцеларије, холове, библиотеку, портирнице, котларницу. Укупна површина под објектима 2708,18м². У склопу школског комплекса налазе се и спортски терени који обухватају површину од 3250 м², као и двориште укупне површине 3440 м².

Назив школе	Блок	Број ученика 06/07г.	Бр. Одељ. /смена	Површина објекта	Површина комплекса	Пратећи садржаји	Површ. компле. по ученику (по смени)
„Јован Јовановић Змај“	„42“	370	18/2	2708,18м ²	9038,0 м ²	Фискултур. сала и спорт. тер.	48,80м ²

3.1.2. Култура

Површине намењене култури - Дом културе налази се у центру насеља у улици Иве Лоле Рибара, парцела бр. 1134. Његова бруто површина износи сса 910м². Објекат у трошном стању и неопходна је његова реконструкција.

Омогућена је изградња објеката ове намене у оквиру приватног предузетништва у складу са условима који регулишу ову област. Изградњу објеката ове врсте вршити у складу са нормативима који регулишу ову област. Изградња оваквих садржаја је омогућена у централној зони, али и у зони становања, као самосталне функције, без становања као пратећег садржаја.

Библиотека – одељење библиотеке „Данило Киш“, налази се у улици Ивана Милутиновића на парцели бр. 949.

3.1.3. Здравство

Здравствена станица је лоцирана у центру насеља на катастарској парцели бр. 1651. Објекат је површине сса 300м². Простор апотеке је смештен у склопу здравствене станице. Изградњу објеката ове врсте вршити у складу са нормативима који регулишу ову област.

Омогућена је изградња објеката ове намене у оквиру приватног предузетништва у складу са условима који регулишу ову област. Изградња оваквих садржаја је омогућена у централној зони, али и у зони становања, као самосталне функције, без становања као пратећег садржаја.

3.1.4. Социјална заштита

Предшколска установа се налази у улици Ивана Милутиновића на катастарској парцели бр. 951. Објекат је бруто површине 310,0 м², предвиђено је проширење на суседну парцелу. Омогућена је изградња објеката ове намене у оквиру приватног предузетништва у складу са условима који регулишу ову област. Изградња оваквих садржаја је омогућена у централној зони, али и у зони становања, као самосталне функције, без становања као пратећег садржаја. Изградњу објеката социјалне заштите вршити у складу са нормативима који регулишу ову област.

3.1.5. Остале активности

За потребе осталих активности администрација, финансијско пословање и сл. задржавају се постојеће локације. Лоцирање објеката дозвољено је у централном делу насеља или у непосредној околини. Дозвољена је реконструкција и доградња истих, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора, а у складу са правилницима који дефинишу одређену област. Изградња оваквих садржаја је омогућена и у зони становања, као самосталне функције, без становања као пратећег садржаја. Диспозиција ових објеката ће бити у складу са правилима грађења зависно од тога у којој се зони налазе.

3.2. Спортско рекреативне површине, заштитно и јавно зеленило

3.2.1. Спортско рекреативне површине

Површина која је намењена за спорт и рекреацију становника налази се у западном делу насеља и обухвата површину од 6,56 ха. Саграђен је нови објекат који садржи велику салу, све пратеће садржаје и просторије за домара. У току су радови на изградњи помоћног фудбалског терена, терена за мали фудбал, тениских терена, игралишта за децу и трим стазе са полигонима. За потребе школске деце користе се постојећи спортски терени у оквиру основне школе. Зеленило спортско - рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско - рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортских површина треба да буде распоређено да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено - социјална.

3.2.2. Заштитно зеленило са спортско рекреативним површинама

У оквиру заштитног зеленила постоји могућност за активну и пасивну рекреацију. Просторе за рекреацију наменити свим добрим групама, без превеликог оптерећивања простора. Реализацију простора треба вршити у виду терена на травнатој површини, са мањим површинама обрађеним као платои са справама за рекреацију и игралиштима за децу. Приликом изградње користити природне материјале.

3.2.3. Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, неповољних дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије. Заштитно зеленило формирати уз саобраћајнице вишег реда водећи рачуна о одредбама Закона о путевима ("Сл.гласник РС" бр. 46/91). Потребно је предвидети формирање заштитног зеленог појаса, на слободним површинама уз насељска гробља, и на површинама предвиђеним за рекултивацију. Избор врста за заштитно зеленило је одређен

биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

3.2.3.1. Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно-рекреативну. 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, смањио буку и задржао издувне гасове и праšину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су декоративно обрађене. 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. Школске комплексе уредити у складу са просторним могућностима. Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено - хигијенске услове. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

3.2.3.2. Зелене површине радних комплекса

Главна функција је стварање повољног микроклимата, заштита од праšине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника. Зеленило радних комплекса треба формирати унутар фабричких комплекса, тако да заузима 20-30% укупне површине, односно појас ширине мин. 10,00 м, ободом комплекса, постоји могућност за одређена одступања само уколико не постоје просторне могућности. 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 производних зона зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката и главних пешачких праваца.

3.2.3.3. Зелене површине гробља

Зелене површине гробља, као површине специјалне намене, обезбеђују хигијенско-здравствену, декоративно-естетску као и функцију интима. Одређеним врстама биљног материјала, концепцијски добро постављеним и континуираним режимом одржавања, све хортикултурне врсте обезбеђују жељену функцију мира и дају специфичан визуелни ефекат. Постојећа гробља неопходно је допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса потребно је формирати појас заштитног зеленила (ширине од 10-15 м). Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%. Од преосталих 40% за зелене површине треба резервисати 20%. У појасу зеленила потребно је формирати места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу.

3.2.4. Зелене површине јавног коришћења

Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом. Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих основних намена у насељу. Даље разрађивати генералне поставке озелењавања насеља путем израде урбанистичке документације за поједине делове насеља, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и пројеката

рекултивације одређених потеза у насељу. 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.

Дреће садити на минималној удаљености од:	
Објект-високоградња	5.00 м
Водовод	1.50 м
Гасовод	2.00-2.50м
Канализација	2.50-3.50 м
ПТТ	1.50 м
Електроинсталације	1.50 м
Топловод	2.00 м
ТТ инсталације	1.00-2.00 м
Саобраћајнице	2.00 м

При формирању заштитног зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о путевима ("Сл.гласник РС" бр. 46/91), а уз водотоке Закона о водама ("Сл.гласник РС", бр. 46/91). Ради боље прегледности и лакше примене ови услови наводе се посебно за сваку усвојену категорију зеленила.

Паркови

Паркови су зелене површине које композиционо чине целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: (пољане, платое са местима за одмор, игру деце и забаву, рекреацију) и управо у том смислу треба уређивати нове паркове.

Зонирањем површина могу се издвојити следеће функционалне зоне од укупне површине парка:

- површине за одмор и шетњу,
- дечија игралишта (за предшколски узраст).

У оквиру парковских површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

Скверови

Скверови су мање зелене површине јавног коришћења, које су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу улица и јавних објеката. 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 елемент сквера су различити урбано - архитектонски елементи, урбани мобилијар, елементи осветљења и др.

Улично зеленило

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне објекте од колског саобраћаја и створе повољне санитарно - хигијенске и микроклиматске услове. Осим тога зеленило игра важну улогу у повећању естетских квалитета пејсажа. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.

Формирати једностране и двостране дрвореде 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 2,50 - 3,50м. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,00м од ивице коловоза, а шибље 2,00 м од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,50 -7,00 м што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,00 м, а у зависности од врсте креће се од 5,00-15,00 м. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је 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 раскрсницамаи сл.).

3.3. Правила за изградњу инфраструктурних и других објеката

3.3.1. Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре

3.3.1.1. Друмски саобраћај

Све насељске саобраћајнице пројектовати у складу са важећим Правилником о техничким нормама и условима за јавне путеве ("Сл лист СРЈ", бр. 35/91) и по одредбама Закона о путевима ("Сл.гласник СРС", бр. 46/91 и 52/91)

Државни пут другог реда, пројектовати са ширином коловоза од 7,10 м, са једностраним нагибом, са носивошћу за тешки саобраћај, са обезбеђењем свих припадајућих путних елемената који карактеришу тај ниво категорисаног пута.

Главну насељску саобраћајницу пројектовати са ширином коловоза од мин.7,00 м за двосмерни саобраћај, са једностраним нагибом коловоза и минималном носивошћу за средњи саобраћај, са свим припадајућим путним елементима и са савременим коловозним конструкцијама. Сабирне насељске саобраћајнице пројектовати за двосмерни саобраћај са ширином коловоза од 6,00 м са једностраним нагибом и са носивошћу коловозне конструкције за средњи саобраћај и са савременим коловозним конструкцијама

Приступне саобраћајнице пројектовати за двосмерни саобраћај са ширином коловоза од мин. 5,00 м или за једносмерни саобраћај са ширином коловоза од 3,00м са једностраним нагибом и носивошћу за лаки саобраћај и са савременим коловозним конструкцијама. На прелазу коловоза, пешачких и бицикличких стаза, паркинга, преко отворене атмосферске канализације неопходно је извести стандардне цевасте пропусте, односно зацевљење минималног профила Ø500мм. На прелазу коловоза, пешачких и бицикличких стаза, паркинга, преко подземне комуналне инфраструктуре неопходно је поставити заштитне цеви у складу са стандардима.

Минимална ширина колских прилаза од коловоза саобраћајнице до грађевинских парцела износи 3,00м, са радијусом кривине, 3.00м (у радној зони минимално 5,00м).

Изградњом обилазнице ширине 7.10м, североисточно од насеља изместиће се транзитни саобраћај из самог центра насеља.

3.3.1.2. Бициклички саобраћај

Бицикличке стазе пројектовати са ширином од 1,00м за једносмерна кретања до 2,20м за двосмерна кретања. Бицикличке стазе градити од савремених коловозних конструкција (бетона или асфалта). Реализација бицикличких стаза вршиће се на основу урбанистичког пројекта.

3.3.1.3. Пешачки саобраћај

Пешачке стазе градити тако да се формира затворени систем са ширином стаза од мин 1,50м од бетона или бехатон плоча, углавном уз регулациону линију. При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).

3.3.1.4. Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила изградити према димензијама једног паркинг места (5,00x2,50м) од савремених коловозних конструкција. Паркинг простори могу се лоцирати у појасу уличног коридора, али само за потребе јавних паркинга. Паркинг за теретна возила пројектовати по решењима из плана нижег реда са обезбеђењем правилне проточности теретног саобраћаја. Саобраћајно манипулативне површине извести од савремене коловозне конструкције. Изградња паркинга је омогућена само на местима где исти не затварају прегледност у зони раскрсница, и где не угрожавају осталу подземну инфраструктуру. Положај новопланираних паркинг места треба ускладити са колским прилазима и постојећим зеленилом и постојећом инфраструктуром.

3.3.1.5. Јавни превоз

Аутобуска стајалишта градити у складу са важећим стандардима односно у складу са Правилником о ближим саобраћајно техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта (Сл.гл.РС“, бр. 20/96). Постојећа аутобуска стајалишта задржавају постојеће локације. Будући објекти сервиса и бензинских станица се могу градити у оквиру насеља само ако су испуњени сви саобраћајно-функционални услови као и услови заштите животне средине.

3.3.1.6. Водени саобраћај

Кроз Змајево протиче Јегричка која је каналисна, али не постоји могућност пловидбе због малих габарита корита овог канала.

3.3.1.7. Железнички саобраћај

Изградњу и реконструкцију капацитета железничке инфраструктуре извршити на бази засебних истраживања и утврђених релевантних параметара као и на бази одговарајућег планског документа а све у складу са Правилником 314, 316 ЈЖ и Закон о Железници.

3.3.2. Правила за изградњу водопривредне инфраструктуре**3.3.2.1. Водоснабдевање и извориште воде за пиће**

Спровести хидраулички прорачун система снабдевања водом насеља Змајево са новим улазним параметрима из овог ПГР-а, рачунајући да ће се у планском периоду остварити специфична потрошња воде до 200л/ст/дан. Приликом постављања нове и реконструкције старе водоводне мреже посебну пажњу посветити врсти цеви односно пречницима цеви, који морају бити усклађени са хидрауличким прорачуном. У систем насељског водовода укључити и капацитете потрошње воде и од индустријских погона.

- Обезбедити потребне количине воде за гашење пожара (15 л/с), за заливање зелених, поплочаних и осталих површина у насељу у складу са Правилником о техничким нормативима за хидратантску мрежу за гашење пожара („Сл.СФРЈ“бр.30/91).
- Трасе за постављање водоводних цеви предвиђају се у појасу 1,00м уз тротоаре.
- Водоводне цеви се постављају на дубини до 1,00м, у слој песка дебљине 15цм. Након тога цеви се затрпавају слојем песка дебљине 30цм и земљом до врха рова.
- У насељу је могуће бушити бунаре за потребе снабдевања технолошком водом пољопривредних домаћинстава, само уз претходно прибављање услова надлежног водопривредног предузећа.

3.3.2.2. Зоне заштите изворишта

У циљу заштите воде за пиће од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава која могу трајно утицати на здравствену исправност воде за пиће и издашност изворишта, неопходна је израда елабората којим се одређују зоне и појасеви санитарне заштите изворишта, у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће ("Службени гласник СРС", бр. 33/78). Зоне и појасеви санитарне заштите и њихова површина, одређују се на основу документације о врсти издашности изворишта, врсти објеката, начину захвата воде, санитарно-техничком уређењу тла, структури, конфигурацији, хидрогеолошким и другим својствима земљишта.

Зона непосредне заштите која се одређује око резервоара, инсталација за поправак квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоко бушених бунара, обухвата најмање 10,00 метара од објеката. У зони непосредне заштите дозвољен је приступ лицима запосленим у водоводу која су под здравственим надзором. Ова зона се може користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида, хербицида чија употреба може загадити воду. У зони непосредне заштите ЗАБРАЊЕНО је: градити бензинске пумпе, објекте за гаражирање и сервисирање моторних возила и машина са погоном на нафту и нафтне деривате, интензиван узгој стоке и живине, прерада меса и животињских отпадака, закопавање уинулих животиња, сахрањивање, депоновање отпада, употреба агрохемијских средстава, изградња септичких јама, складиштење опасних материја, испуштање отпадних вода или било која друга активност која би угрозила и смањила квалитет воде за снабдевање становништва.

Ужа зона заштите (зона под санитарним надзором) - представља површину на којој није дозвољена изградња објеката и вршења радњи које на било какав начин могу угрозити квалитет и безбедност воде за пиће. Ужа зона заштите мора бити видно обележена. Величина ове зоне зависи од величине простора предвиђеног за водозахват, а у шта се уклапа очекивана величина депресионог левка при максималном црпљењу воде. Ако се ужа зона не ограђује могуће је користити земљиште за пољопривредну производњу уз ограничену употребу појединих врста пестицида, хербицида, вештачких ђубрива и слично.

Шира зона заштите - то је простор у којем је забрањена изградња индустријских објеката и других објеката чије отпадне воде или отпадне материје могу загадити извориште.

Појас заштите се успоставља око главних цевовода и износи са сваке стране по 2,50 метра. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду, или угрозити стабилност цевовода.

3.3.2.3. Атмосферска канализација

Наслеђене канале благовремено одржавати да у сваком тренутку буду проточни. Атмосферске воде сакупљене са тротоара, платоа и саобраћајница оријентишу се ка отвореним уличним јарковима. Отворени јаркови планирају се обострано у односу на саобраћајницу у појасу ширине 1,50м који се налази на око 2,00м од ивице саобраћајнице. Атмосферска канализација треба да буде у функцији и максималне заштите воде од површинског загађења са ободних належућих и уређених површина. Атмосферске и условно чисте технолошке воде (раскладне и сл.) чији квалитет одговара IIb класи квалитета вода, могуће је без пречишћавања упуштати у мелиорационе канале.

3.3.2.4. Канализација отпадних и фекалних вода

Кућне прикључке извести према условима комуналне организације која одржава насељску канализацију односно ЈКП „Стандард“ радна јединица „Водовод и канализација“. Реализацију решења канализације по овом ПГР-у спроводити на основу

претходно урађеног главног пројекта за цео простор. Материјал за изградњу уличне мреже треба да буде чврст, трајан и водонепропустљив.

3.3.3. Правила за изградњу енергетске инфраструктуре

Сви електроенергетски објекти морају бити изведени у складу са Пројектима, важећим стандардима, нормама Електровојводине и Законским одредбама.

- Трафостанице градити као стубне или монтажно бетонске, за рад на 20 кV напонском нивоу.
- Електроенергетску мрежу у центру насеља, у зонама са породичним становањем, у радним зонама, као и зонама намењеним за спорт и рекреацију обавезно каблирати.
- Каблове полагасти у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, уз удаљеност мин. 1,00 м од коловоза и 1,00 м од пешачких стаза.
- На периферним деловима насеља мрежа ће бити ваздушна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима.
- У центру насеља светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове.
- У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже.
- Око прикључних 110 кV далековода за напајање 110/20 кV обезбедити коридор од 50 м у коме неће бити дозвољена градња.
- При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се поштовати следећи услови:
 - Електроенергетске каблове полагасти у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
 - Електроенергетску мрежу полагасти најмање 0,50 м од темеља објекта и 1,00 м од саобраћајница;
 - При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°.
 - При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 м за каблове напона до 10 кV, односно 1,00 м за каблове напона преко 10кV. 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 полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
 - При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0.30 м, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50м.
 - Услови за изградњу нових енергетских комплекса или објекта (мини хидроелектрана) ће се стећи на основу одговарајућег урбанистичког плана (Плана детаљне регулације), а у складу са условима надлежног дистрибутера и осталих који су надлежни да их издају за конкретну локацију и објекат.

3.3.4. Правила за изградњу телекомуникационе (ТТ) и КДС инфраструктуре

Због проширења грађевинског реона неопходно је планирати и проширење ТТ мреже у складу са потребама постојећих и планираних корисника свих делатности. Целокупну ТТ и КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

ТТ мрежа

- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80м, а на међумесним релацијама 1,20м.
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,50 м) поред саобраћајница на растојању најмање 1,00 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 1,00 м, за каблове напона преко 10 kV.
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,50 м, а угао укрштања 90°.
- 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.

КДС инфраструктура

- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмање 0,80 м, а на међумесним релацијама 1,20 м.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,50 м) поред саобраћајница, на растојању најмање 1,00 м од саобраћајница, или поред 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 најмање растојање мора бити 0,50 м, а угао укрштања 90°.
- 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.

У случајевима када је неопходно постављање надземне мреже КДС у насељу морају се поштовати следећи услови:

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора под условима које изда надлежна Електродистрибуција.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 3,50м. На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5,00 м. Уколико се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини најмање 0,80м.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1,00м.
- Када се поставља у заједничком рову приликом постављања неке друге инфраструктуре, КДС полагати на растојању најмање 0,50м од цевовода, са супротне стране рова изнад цевовода.
- За напајање дистрибутивних појачивача потребно је обезбедити прикључак на електричну мрежу (220 W, 50 Hz).

3.3.5. Правила за изградњу гасне мреже

Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Гасоводи високог и средњег притиска и објекти у саставу гасовода

Услови за пројектовање, грађење и испитивање гасовода високог и средњег притиска одређени су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и гасоводима и нафтоводима за међународни транспорт ("Сл.Лист СФРЈ", бр.26/1985, са применом до доношења новог важећег прописа).

Уређаји у саставу гасовода високог и средњег притиска, мерно-регулационе станице, компресорске станице, чистачке станице и блок станице/блокадни вентили са издувавањем, морају се лоцирати да задовоље прописана растојања од различитих објеката. Код проласка у близини или паралелног вођења гасовода уз друге објекте одстојање не сме бити мање од:

- 10,00 м од спољне ивице путног појаса магистралних путева,
- 5,00 м од спољне ивице путног појаса регионалних и локалних путева
- 20,00 м од спољне ивице пружног појаса железничке пруге,

Осим ако је гасовод постављен на друмски или железнички мост,

- 15,00 м од осе крајње индустријског колосека,
- 1,00 м (мерено хоризонтално) од темеља грађевинских објеката, уколико не угрожава стабилност објекта,
- 0,50 м од спољне ивице других укопаних инсталација и мелиорационих објеката,
- 10,00 м од ножице насипа регулисаних водотока и канала.

Удаљеност укопаног гасовода средњег притиска од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, односно не мања од 0,50 м слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова, далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба +3.0 м.

Ако гасовод пролази у близини нерегулисаних водотокова, бунара, извора или изворишта, а такође електроенергетских постројења и водова, потребно је прибавити сагласности надлежних установа.

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, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 90°. За укрштањем под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

Гасовод мора бити заштићен од подлокавања, плављења, нестабилности тла, одрона земљишта и других опасности које могу изазвати његово померање или додатно оптерећење. Гасовод треба да је заштићен од деловања корозије околине.

Гасоводна мрежа ниског притиска

Технички нормативи за пројектовање и полагање гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бара одређени су одговарајућим Правилником ("Сл. СРЈ" 20/92) за транспорт гасовитих горива према ЈУС Х.Ф1.001. Гасовод ниског притиска се води подземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,60-1,00 м од

његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,80 м. Изузетно је дозвољена дубина 0,50м код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,00 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	0,20 м	0,40 м
водовод, канализација	0,50 м	0,50 м
ниско и високо-напонски електро каблови	0,50 м	0,50 м
телефонски каблови	0,50 м	1,00 м
технолошка канализација	0,50 м	1,00 м
бетонски шахтови и канали	0,50 м	1,00 м
железничка пруга и индустријски колосек	1,50 м	5,00 м
високо зеленило	-	1,50 м
темељ грађевинских објеката	-	1,00 м
локални путеви и улице	1,00 м	0,50 м
магистрални и регионални путеви	1,30 м	1,00 м
бензинске пумпе	-	5,00 м

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.

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

Удаљеност укопаног стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, мора бити толико да не угрожава стабилност стубова, односно не мање од 0,50м слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмање висину стуба +3.0 м. При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Укрштање и паралелно вођење са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа, а на следећи начин:

пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини 1,00 м;

пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;

пролаз испод осталих канала и ригола изводе се у или без заштитне цеви, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,00 м од коте дна канала.

Код паралелног вођења гасовода у односу на горе наведене објекте примењују се минимална одстојања из важећих прописа уз додатак 1,00 до 2,00 м у зависности од могућности на терену.Укрштање и паралелно вођење у односу на укопане инсталације треба пројектовати да се задовоље сви услови власника предметних инсталација. Код укрштања настојати да се гасовод укопа изнад других инсталација, у противном гасовод треба положити у заштитну цев.Услове и сагласност за прикључење на гасну мрежу је потребно затражити од надлежног Јавног предузећа „Врбасгас”.

3.3.6. Остали садржаји

Под осталим садржајима подразумевају се:

- телефонске говорнице
- еко чесма и остале јавне чесме са пијаћом водом
- стајалишта на линијама међунасељског превоза
- рекламне табле и стубови
- спомен обележја
- фонтане и остало

Простор за претходно наведене садржаје обезбеђује се на јавним површинама или на осталом грађевинском земљишту у склопу других садржаја, уз задовољење услова за објекте ове врсте.

4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

4.1. Стратешка процена утицаја планских решења на животну средину

Стратешка процена утицаја планских решења Плана генералне регулације на животну средину вршиће се приликом израде Просторног плана општине Врбас.

4.2. Општи услови за уређење и изградњу простора

Општи услов за изградњу и уређење простора ће се остварити применом одредби из следећих Закона:

- Закон о планирању ("Службени гласник РС" бр. 47/03 и 34/2006),
- Законом о Просторном плану Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 13/96)
- Закон о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92, 53/93, 67/93, 48/94, 46/95, 54/96, 14/2000);
- Закон о водама ("Службени гласник РС" број, број 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96);
- Закон о јавним путевима ("Службени гласник РС", број 101/05);
- Закон о железници ("Службени гласник РС", број 18/05);
- Закон о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04);
- Закон о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04);
- Закон о експропријацији ("Службени гласник СРЈ", број 8/95, 16/01); ("Службени гласник РС", број 53/95, 23/01);
- Закон о одбрани ("Службени гласник РС", број 45/91, 58/91, 53/93, 67/93, 48/94, "Службени гласник СРЈ", број 43/94, 11/95, 28/96, 44/99, 3/02);
- Закон о геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", број 44/95);
- Закон о републичком сеизмолошком заводу ("Службени гласник РС", број 71/94);
- Закон о телекомуникацијам ("Службени гласник РС", број 44/03);
- Закон о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 53/93, 67/93, 48/94);
- Закон о туризму ("Службени гласник РС", број 35/94, 38/94, 48/99);
- Закон о енергетици ("Службени гласник РС", број 84/04);
- Закон о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94);
- Закон о шумама ("Службени гласник РС" број 46/91, 83/92, 54/93, 60/93, 67/93, 48/94, 54/96);

4.3. Заштита непокретних културних и природних добара

Непокретна културна добра

Објекти проглашени за непокретна културна добра морају се чувати у интегралном облику, допуштена је промена намене и привођење тавана намени, али уз претходно прибављање конзерваторских услова. Објекти у оквиру урбанистичке заштите амбијента у уличном делу се чувају у интегралном изгледу, али се допушта промена намене и привођење тавана намени, на основу овог плана. Реконструкција и доградња дворишних крила је могућа, али тако да не ремете функцију и висину основног уличног тракта. Поред описаног код појединачних објеката за које се утврди током издавања услова за реконструкцију, промену намене, да су репрезентативни примери градитељске баштине, примени исти режим као за објекте у заштитној амбијенталној целини. Изузетно, допушта се могућност надоградње спрата, ради висинског усаглашавања са окружењем.

Природна добра

Кроз простор обухвата плана протиче парк природе „Јегричка“, који се као значајно природно добро налази у III категорији заштите. Јегричка се налази на листи међународно значајних станишта за биљке и птице (IPA и IBA подручја).

Тренутно стање природног добра:

- Нарушен режим вода,
- Изражено замуљивање и интензивирани процес еутрофизације,
- Трансформација речног екосистема у мочварно-барски,
- Деградација природних вредности.

Према Закону о заштити животне средине („Сл.гл.РС“, бр.135/04), обавеза је да се:

- природни ресурси и добра очувају и унапређују и у највећој мери обнављају, а ако су необновљиви да се рационално користе;
- обезбеди заштита и несметано остваривање функција заштићених природних добара са њиховом заштићеном околином и у највећој могућој мери очувају станишта дивљих биљних и животињских врста и њихове заједнице;
- обезбеди очување изграђеног простора;
- обезбеде услови за одмор и рекреацију човека;
- одреде мере заштите животне средине.

4.4. Водопривредни услови

Надлежно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ доставило је следеће податке и услове: Кроз подручје обухваћено планом протиче каналисани водоток Јегричка, док на западном делу насеља постоји мелиорациони канала J-III.

Неопходно је уважити следеће водопривредне услове:

Дуж обале канала Јегричка у Змајеву, у појасу ширине мин 7,00м не могу се градити никакви објекти, а обале морају бити слободне за пролаз и рад механизације која одржава канал.

Граница и намена водног земљишта се не може мењати али се дозвољава привремено коришћење Јегричке за спорт, рекреацију и одржавање под условом да се не угрожава функција канала.

У зони насеља Змајево канал Јегричка има следеће карактеристике водостаја:

- максимални 78,60 м.м.м.
- минимални 77,40 м.н.м.
- радни од 77,50 до 78,00 м.н.м.

У обалном појасу мелиорационог канала J-III ширине 14,00м не могу се градити никакви објекти на обе обале и овај појас мора бити стално слободан за одржавање канала, његову реконструкцију и сл.

Забрањено је у Јегричку и мелиорационе канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим условно техничких атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају IIb класи вода.

Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода., посебно за санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде и посебно за зауљене атмосферске воде.

Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расходне) чији квалитет одговара II класи вода могу се без пречишћавања испустити у мелиорационе канале или друге отворене канале, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа и сл.) пре испуста у атмосферску канализацију предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,1 мг/л, а суспендованих материја од 30 мг/л.

4.5. Санитарни услови

Законом о санитарном надзору („Сл.гл.РС.“бр. 125/04) одређена је врста објеката који су у надлежности санитарне инспекције, а то су објекти у којима се обавља:

- здравствена делатност,
- делатност производње и промета животних намирница и предмета опште употребе,
- делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће,
- угоститељска делатност,
- делатност пружања услуга одржавања хигијене, неге, и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже,
- делатност социјалне заштите,
- васпитно-образовна делатност,
- делатност културе, физичке културе, спорта и рекреације,
- делатност јавног саобраћаја,
- други објекти одређени законом.

Објекти здравствене делатности

Амбулантне установе обично се лоцирају у насељима у виду амбулантних и здравствених станица. Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности („Сл.гл.РС“, бр. 2/2000).

Објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе (ПОУ).

Производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, прашину, као и у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у самом објекту, односно, на хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или у његовој околини. Објекти не могу бити лоцирани на местима где могу угрожавати становање, или обављање здравствене, дечије и социјалне заштите.Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом, као и одвођење отпадних вода и других отпадних материја.Ближи

услови за ове објекте регулисани су Законом о здравственом надзору над животним намирницама и ПОУ („Сл.гл. СРС“, БР.48/77,24/85,29/88,6/89,44/91,53/93 и РС бр 67/96, 48/94) и Правилником о санитарно хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и ПОУ („Сл.гл.РС“, бр. 6/97 ви 52/97).

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката, а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са ниским нивоом подземних вода и које је склоно клизању. Ближи услови прописани су Правилником о условима које морају да испуњавају објекти за клање животиња, обраду, прераду и ускладиштење производа животињског порекла („Сл. лист СФРЈ“ бр. 53/89) и Правилником о ветеринарско-санитарним условима које морају да испуњавају објекти у којима се врши обрада меса, млека, јаја и других животињских производа („Сл.гл. РС“, бр.9/79).

Пијаци или тржнице било да су отвореног или затвореног типа лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевања и потрошаче. Простор треба да је поплочан уз уз довољан број канализационих отвора, а чесме се постављају на тржном простору, а прописано је Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају („Сл.гл.РС“, бр. 25/76). За објекте у којима се врши промет и производња намирница и ПОУ, осим већ наведених, ближи услови регулисани су следећим прописима: Правилником о техничким нормативима за пекаре („Сл.лист СРЈ“, бр.13/92); Правилником о техничким нормативима за млинове за прераду жита у млинске производе („Сл.лист СРЈ“, бр.53/83); Правилником о хигијенско техничким и санитарним условима откупних станица и откупних места за куповину пољопривредних производа („Сл.гл.РС“, бр.26/86); Правилником о условима које морају испуњавати објекти за прераду меса, рибе и млека („Сл.гл.РС“, бр.34/83 и 5/84); Правилником о минималним техничким стандардима за обављање промета робе и вршења услуге у промету робе која се продаје ван пословних просторија („Сл.гл.РС“, бр.47/96).

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће обезбеђују се зонама и појасевима санитарне заштите. Зона непосредне заштите обезбеђује се оградањем и може се користити само као сенокос. У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду. У широј зони забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправак квалитета воде и дубоко бушених бунара, морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10,00м од објекта. Око цевовода се успоставља појас заштите, који око главних цевовода износи са сваке стране најмање 2,50м. Ова област регулисана је следећим прописима: Закон о водама („Сл.гл.РС“, бр.46/91, 53/93, 48/94 и 54/96); и Правилником о начину утврђивања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће („Сл.гл.РС“, бр.33/78).

Угоститељски објекти

Правилником о разврставању минималним условима и категоризацији угоститељских објеката („Сл.гл.РС“,бр.66/94), разврставају се угоститељски објекти по врстама услуга које пружају и прописују минимални услови у погледу изградње, уређења и опремања угоститељских објеката, као и услови, начин и поступак њихове категоризације.

Објекти социјалне заштите

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа социјалне заштите за смештај пензионера и других старих лица („Сл.гл.РС“,бр.44/93, 60/93, 73/02 и 66/03).

Школски и предшколски објекти (васпитно образовна делатност)

Школски и предшколски објекти лоцирају се у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су дечија игралишта, спортски терени и друго. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и обезбеђено хигијенско уклањање отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу („Сл.гл.РС“,бр.50/94).

Објекти културе, физичке културе, спорта и рекреације

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима. Правилником о ближим условима за обављање делатности у области физичке културе („Сл.гл.РС“,бр.2/84 и 28/89) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности („Сл.гл.РС“,бр.30/99), прописани су ближи услови за наведене објекте.

Објекти јавног саобраћаја

Локација аутобуских стајалишта треба да обезбеди laku везу са истим или другим типом саобраћаја, да има добро урађен приступ и довољно обезбеђене површине за паркирање јавних и личних возила, долазак и одлазак путника и транспортне робе. Ближи услови одређени су Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Сл.гл.РС“,бр.20/96)

Други објекти одређени законом

Индустрија се лоцира на таквим местима са којих њени негативни фактори могу да имају најблажи утицај тј. на теренима где преовлађују ветрови и дувају од насеља према индустрији.

Треба водити рачуна да индустрија има довољно места за проширење. Терен одређен за индустрију треба да буде приступачан, повезан чврстим путевима и да омогућује довођење великих количина хигијенски исправне воде и одвођење отпадних вода до објеката за пречишћавање.

Између индустрије и насеља треба одредити заштитни појас зеленила.

Приликом одређивања локације за гробља мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за снабдевање водом, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља, сходно, Закону о сахрањивању и гробљима („Сл.гл.РС“,бр. 20/77).

4.6. Противпожарни услови

Општи услови заштите од пожара, подразумевају придржавање одредби из:

- Закона о заштити од пожара („Службени лист РС бр. 37/88“) и („Службени гласник РС“ 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005.)
- Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидратанску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“бр. 39/91).

Од урбанистичких мера предвиђају се довољно широке противпожарне препреке које представљају постојеће и нове улице и зелени коридори, као и лоцирање индустријских објеката и складиштење запаљивих материјала ван површина намењених становању.

Објекат и локација ДВД : постојећи ватрогасни дом – налази се у центру насеља у објекту где се налази и месна заједница, односно на катастарској парцели број 949.

- Локација ДВД је у потпуности задовољавајућа јер је подједнако удаљена од свих делова насеља.
- Приступ објекту за ватрогасно возило мора бити несметан током 24 часа, целе године.
- Приступни пут мора бити пројектован за осовинско оптерећење од 10 тона на 0,1м².

4.7. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Општи услови заштите од елементарних непогода и ратног разарања подразумевају придржавање одредби из:

- Правилника о заштити објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ „ бр. 11/96).
- Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју (Службени лист СФРЈ „ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
- Закона о одбрани („Службени гласник РС“ бр. 45/91, 58/91, 53/93)

Заштита од јаких ветрова подразумева одређене мере заштите које се огледају у поштовању грађевинско-техничких мера при пројектовању. Метеоролошке карактеристике - постављање објеката дужом страном у правцу дувања ветра, где год је то могуће. Дендролошке мере се односе на формирање заштитног зеленог појаса одређене ширине, густине и врсте дрвећа (високо дрвеће) попречно на правац дувања ветра, где постоје просторни услови.

Урбанистичке мере заштите, у погледу сеизмичности терена, се односе на поштовање процента изграђености, обезбеђење слободних површина и проходности, односно довољно широких уличних коридора, Техничке мере заштите огледају се у поштовању прописа за пројектовање и изградњу у сеизмичким подручјима.

4.8. Услови за изградњу и уређење саобраћаја

Неопходно је предвидети реконструкцију, односно двострано проширење путева другог реда Р-127 и Р-104, на минимално 7,10м (без издигнутих ивичњака) односно 6,60м (са издигнутим ивичњацима).

Прикључне саобраћајнице морају бити пројектоване и изграђене сходно члану 26. Закона о путевима РС уз рачунску брзину кретања возила од 60км/х (унутар насељених места) и 80 км/х (ван насељених места), уз предвиђање изградње додатних саобраћајних трака на предметном путу за убрзање, успорење и лева скретања возила у зони раскрсница са значајним саобраћајним токовима, уз обавезу прикупљања предпројектних услова за прикључење од стране Републичке дирекције за путеве РЦ“Север“ из Новог Сада.

Садржаји високоградње у делу коридора пута Р-127 и Р-104, морају бити удаљени од крајњих тачака попречног профила пута другог реда минимално 10,00м, изузетно (унутар насељених места) мање уколико је урбанистичким планом другачије одређено .

Повезивање нових перспективних садржаја постојећих и перспективних блокова, са путевима другог реда Р-127 и Р104 планирати сходно члану 38. став 2 Закона о путевима.

4.9. Остали услови

Услови Министарства просвете и спорта

Према Правилнику о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за основну школу (Сл.гл.РС-просветни гласник, бр. 4/90) приликом избора локације неопходно је задовољити следеће урбанистичке параметре:

Укупна величина школског земљишта износи 25м² по ученику у једној смени и иста не може бити мања од 1ха за потпуне основне школе.

Величина земљишта под објектом школске зграде износи око 7,5м² по једном ученику за потпуне основне школе.

Удаљеност школске зграде од саобраћајница и других извора буке најмање 50м.

Максимална спратност школског објекта П+2.

Просечна површина школског простора (наставне и ненаставне просторије) по ученику износи око 5,0м².

Услови министарства одбране

Министарство одбране Србије, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, на оснотачке 3. и 6. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану („Службени лист СРЈ“, број 39/95) даје обавештење да за израду Плана генералне регулације насељеног места Змајево нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Услови „Телеком Србије“

Потребно је планирати трасе подземних ТТ каблова од постојећих траса каблова до будућих улица и објеката пошто се планира и израда пројекта за проширење телефонске мреже.

Потребно је планирати постављање цеви испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова како би се избегла накнадна раскопавања.

В) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**1. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Након усвајања Плана генералне регулације насељеног места Змајево од стране скупштине општине Врбас План ће се спроводити кроз поступак:

- Израде и издавања Извода из урбанистичког плана за потребе изградње на постојећим парцелама које испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама плана као и за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту.
- Спровођење регулације јавног земљишта која је предвиђена Планом.
- Изузимања (експропријација) планираног јавног грађевинског земљишта из поседа њихових тренутних корисника.
- Израду Плана детаљне регулације за просторе предвиђене овим планом као и за просторе за које ће се појавити потреба за израду Плана детаљне регулације.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења су конципирана са карактеристикама и специфичностима насеља (насеље сеоског карактера), а у односу на затечени урбани развој и структуру насеља, традицију градитељства, створене вредности и преовлађујући тип радне делатности становништва. Радне делатности становништва базиране су на природним датостима (ратарство, сточарство итд.). Према томе треба имати у виду да претежна делатност становништва у овом насељу опредељује начин као и услове уређења и грађења већег дела простора насеља. Правила су дефинисана са границама обухвата која се поклапају са границама грађевинског реона односно обухвата плана. Правилима грађења утврђена је намена, врста, карактер и садржај објеката који се могу градити у одређеној зони, као и услови изградње засновани на особеностима зоне или грађевинске парцеле, могућности прикључења на комуналну инфраструктуру итд. Правила су израђена на основу урбанистичких критеријума заснованих на правилима струке, односно важећим прописима и нормативима за одређену врсту објеката. Правила грађења за изградњу објеката у насељу Змајево, израђена су као скуп елемената и правила грађења према условима одређених зона, нивоа детаљности који омогућава да се на основу њих може израдити Извод из плана за појединачну градњу, Урбанистички пројекат за парцелацију и препарцелацију и прибавити Одобрење за изградњу које издаје Општинска управа општине Врбас – одељење за урбанизам.

2.1. ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

- Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу (односно површини са које је могућ приступ).
- Грађевинска парцела се може образовати на земљишту које је Планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и правилима грађења.
- Грађевинска парцела се образује од катастарске парцеле, катастарских парцела и/или делова катастарских парцела у складу са наменом и регулационим условљеностима планираних локација за изградњу.
- Минималне површине грађевинских парцела, у зависности од зоне у којој се парцела налази, дате су у наредним поглављима.

- Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле износи 12.0м,(оптимална ширина 14,00м).
- Образовање грађевинских парцела се врши у складу са Законом.

2.2. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условима да се кроз израду пројектно-техничке документације и при извођењу радова обезбеди стабилност суседног објекта.

- Урбанистички услови који се односе на изградњу и уређење:
- Минимално растојање између регулационе линије и грађевинске линије за сеоски породични стамбени објекат је 0.0-5.0м У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%)
- Дозвољено растојање породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације од 0,00-1,50м под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу.
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 3.00м, ова удаљеност може бити и мања, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфорта)
- Двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,50м
- Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4.0м.
- За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.00м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Спољни изглед стамбеног објекта , облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.
- Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима.
- 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 1.20м виша од нулте тачке
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену-пословање кота приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денивелација се савладава унутар објекта)
- Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је: до П + 1 +Пк.
- Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Висина породичног стамбеног објекта: не може прећи 12.00м.
- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се са венцем суседног објекта.
- Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

- Испади на стамбеном објекту: не могу прелазити грађевинску линију више од 1.60м, односно регулациону линију више од 1.20м и то на делу објекта вишем од 3.00м.
- Отворене спољне степенице: могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3.00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0.90м, ако савлађује висину преко 0.90м степенице улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни и задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- Ограда парцеле: грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до 0.90м висине или транспарентном оградом до висине од 1,40м.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Одводњавање површинских вода: утврђује се нивелационим решењем, а ако такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно јарковима са најмањим падом од 1.5%.
- Дозвољена намена објекта: становање
- Коефицијент изграђености : 1,0
- Степен искоришћености : 50%
- На постојећим грађевинским парцелама чији је степен искоришћености односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.
- На грађевинској парцели се може одобрити изградња и економских објеката: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др.
- Уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.
- Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15.00м
- Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, најмање 20.00м, и то само на нижој коти.
- Дозвољено растојање економских објеката од суседних парцела: ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00м.
- Паркирање возила: за сопствене потребе власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој парцели.
- Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

2.3. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Зона централних садржаја обухвата блокове број 28 и 38 и делове блокова број 21, 22, 27, 39, 41 и 42.

- У зони централних садржаја дозвољена је изградња: породичних и вишепородичних стамбених објеката, пословних објеката и објеката од општег интереса.
- Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободно стојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу другог објекта, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.
- Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине.

- У зони центра насеља дозвољена је изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, образовања и слично.
- На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена, искоришћености, односно изграђености.
- У склопу грађевинске парцеле намењене становању, није дозвољена реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања.
- Правила регулације важе иста као и у зони породичног становања.
- Урбанистички услови који се односе на изградњу и уређење комплекса друштвених центара и објеката централних садржаја су следећи:
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног /приступног пута.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте тротоара.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену-пословање кота приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денивелација се савладава унутар објекта)
- Највећа дозвољена спратност објеката у зони централних садржаја је: до П + 2 +Пк
- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Испади на објекту: не могу прелазити регулациону линију више од 1.20м и то на делу објекта вишем од 3.00м
- На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3.0м од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1.20м
- Отворене спољне степенице могу се поставити у оквиру грађевинске парцеле на бочни и задњи део објекта, али не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом од 0.90м висине или транспарентном оградом до висине од 1,40м.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Одводњавање површинских вода: утврђује се нивелационим решењем, а ако такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно јарковима са најмањим падом од 1.5%.
- Дозвољена намена објекта у зони центра насеља је: породично и вишепородично становање са и без пословања, пословни простор без функције становања, и то за потребе: трговине, угоститељства, занатства, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, образовања и сл.
- У зони центра насеља није дозвољена изградња производно складишних објеката.
- Локација објеката евидентираних као културно историјски споменици ће се реконструисати или градити у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.
- Коефицијент изграђености : 1,6
- Степен искоришћености : 60%
- На постојећим грађевинским парцелама чији је степен искоришћености односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.
- Паркирање возила: за сопствене потребе власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој парцели, а за остале потребе на јавним паркинзима.

- Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.
- Правила парцелације (нова) површина грађевинске парцеле износи мин:
 - за вишепородични стамбени објекат: 600м².
 - пословни објекат: 600м².
 - за објекте од општег интереса: у складу са важећим прописима којима је регулисана област из које се гради објекат.

2.4. ВЕРСКА ЗАЈЕДНИЦА

БЛОК	28, 37
Намена простора	црква, парохијски дом
Величина парцеле	минимална површина 800,00 м ²
Урбанистичке условљености	
<i>Спратност</i>	максимално П+1
<i>Максимални степен заузетости парцеле</i>	50%
<i>Индекс изграђености</i>	1,60
<i>паркирање</i>	– потребан паркинг простор обезбедити на јавним површинама изван грађевинске парцеле
	–

Архитектонске условљености: Објекте димензионисати према нормативима за ту врсту објеката и градити од савремених материјала. Осим основне намене могу се градити и други сродни садржаји.

2.5. ПИЈАЦА

БЛОК	21
Намена простора	делимично наткривена зелена пијаца
Урбанистичке условљености	
<i>Спратност</i>	максимално П+0
<i>Максимални степен заузетости парцеле</i>	– 100% (затворени део максимално 20%)
<i>паркирање</i>	– потребан паркинг простор обезбедити на јавним површинама изван грађевинске парцеле

Архитектонске условљености:

дозвољена је доградња монтажне надстрешнице

2.6 РАДНА ЗОНА I II

Зона I - БЛОКОВИ	1 24 25 56
Зона II - БЛОКОВИ	26 32 33 34

- Претежна намена објеката у **зони I** :пословање, производно занатство, складишни простор, тржни центри, тј. делатности који према еколошком оптерећењу могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног ткива тако да њихова функција на том растојању не угрожава функцију становања:буком, вибрацијама и другим негативним дејствима.
- Претежна намена објеката у **зони II** :пословање, складиштење, производно занатство за прерађивачке капацитете:хемијске, металне, грађевинске и друге индустријске гране.
- Минимална површина парцеле у **зони I** **600м²**, максимална површина се не условљава. Минимална површина парцеле у **зони II** **1000м²**, максимална површина се не условљава.
- Минимална ширина парцеле односно уличног фронта **15,00** метара.
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије **5,00м**.
- Максимални степен заузетости парцеле **50% у зони I**
- Максимални степен заузетости парцеле **60% у зони II**
- Највећа дозвољена спратност пословних објеката у зони **I** и **II** је П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље).
- Спратност радних, производних објеката је П+0 (приземље), до макс. П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље), а у зависности од типа и врсте производње и производно-технолошког процеса.
- Радна зона мора бити снабдевена инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес.
- Нивелација-кота пода приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара.
- На грађевинској парцели се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила и бицикала, као и потребан манипулативни простор и складишта за сировине, репроматеријал и готове производе.
- Заступљеност зелених површина треба да се креће у распону 20-30%.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом до висине 2,20м. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.
- За сваку грађевинску парцелу у оквиру радне зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,00 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,00м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,50м.
- Сви новоизграђени садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије“ број 37/88, 53/93, 67/93 и 48/94.)
- Сви објекти се прикључују на електроенергетску, гасну и ТТ мрежу према важећим техничким прописима и стандардима, а уз сагласност надлежних предузећа односно Електровојводине (погон Врбас, електро-дистрибуција Сомбор), ЈП „Врбасгас“ и предузећа „Телеком Србија“.
- Сагласност за прикључење на водоводну и канализациону мрежу тражити од ЈКП „Стандард“ радна јединица „Водовод и канализација“ из Врбаса.Треба напоменути

да је дозвољена изградња бетонских водонепропусних септичких јама, али само као прелазно решење до изградње канализације у насељу .

- Најмања дозвољена међусобна удаљеност:
Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу у оквиру сопствене парцеле.
- Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,00 м, 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 4,00 м.
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта према даљем суседу 1,50м.
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта према ближем суседу 4,00м.
- Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта:
 - објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, на традиционалан или савременији начин.
 - обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.
 - кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова.
 - фасаде објекта могу бити малтерисане, офарбане у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке.
 - архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.
- Услови за обнову и реконструкцију објеката:
 - замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом.
 - реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.

2. 7. СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

Изградњу и уређење планираних зона спорта и рекреације може се вршити само на основу Планом предвиђене урбанистичке документације уз поштовање следећих услова:

- Минимална површина парцеле: зависи од врсте спорта, односно потребе за изградњу терена одређених димензија.
- Максимална површина парцеле се не условљава.
- Коефицијент/степен искоришћености „К“: до 25% рачунајући само објекте, а 80% рачунајући и објекте и спортске терене.
- Спратност: објекти могу имати спратност П+1+Пк (приземље,спрат,поткровље).
- Све слободне површине у зони спорта и рекреације треба да буду парковски озелењене и уређене, а учешће озелењених површина у таквим комплексима треба да буде мин.40%.
- Сви комплекси намењени спорту и рекреацији морају бити одговарајуће комунално опремљени.
- Нивелација – кота пода приземља може бити денивелисана до:макс. 1,20м.
- Максимална удаљеност грађевинске и регулационе линије је 5,00м.
- Изградња трибина према одговарајућим техничким прописима и стандардима.
- Грађевинске парцеле намењене спорту и рекреацији могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 2,00м или зеленом живом оградом.

- Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0,60м.
- Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90м од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

2.8 С ТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

Ова правила се односе на изградњу станица и на њихову реконструкцију, односно доградњу. Локација појединачних станица није условљена. Пре приступања изradi документације потребно је прибавити сагласност на локацију од надлежних органа.

Станице за снабдевање горивом у Змајеву могу бити:

- Насељске станице
- Ваннасељске станице – на улазним/излазним правцима насеља

Пратећи садржаји које је могуће предвидети уз ове станице:

- Сервиси (аутоперионица, вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба)
- Аутотрговина (аутосалон, showroom, аутоделови, аутокозметика)
- Делатности/услуге (трговина на мало, пословање, инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге)
- Угоститељство/туризам (кафе, ресторан, мотел)

Тип објекта	слободностојећи
-------------	-----------------

Величина парцеле

- минимална површина 600 м² за насељску станицу
- минимална површина 1000 м² за ваннасељску станицу

Урбанистичке условљености

<i>Спратност</i>	максимално П+1
<i>Максимални степен заузетости парцеле</i>	20-50%
<i>Индекс изграђености</i>	0,10-1,00
<i>Манипулативне и саобраћајне површине</i>	30%
<i>Минимални проценат озелењених површина</i>	10%
<i>Хоризонтална регулација</i>	
–	минимална ширина фронта парцеле је 15,00 м
–	минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије се не условљава
<i>висинска регулација</i>	
–	Максимална висина објекта 11,00 м
–	Минимална висина надстрешнице 5,20 м
<i>нивелација</i>	
–	Кота приземља је макс. 0,20 м изнад коте терена
–	Подземне етажне могу прећи грађевинску линију до границе парцеле, али не и регулациону линију ка јавној површини. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле

саобраћајна повезаност

- Потребе за уливом и изливом на комплекс регулисати у складу са нормативима за безбедност саобраћаја

паркирање

потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле

Архитектонске условљености: Дозвољена изградња монтажне надстрешнице и објеката.

Напомена

За реализацију ових комплекса или проширење постојећих обавеза је израда Урбанистичког пројекта.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Да би се овако утврђена решења изградње и уређења насеља Змајево, неопходно је да се у сарадњи са општинским органима различитим стимулативним мерама усмерава развој приоритетне урбанистичке целине (локална финансијска политика, земљишна, комунална, саобраћајна, стамбена, социјална, еколошка политика и др.)

Да би се могло благовремено започети са реализацијом решења која су конкретизована средњорочним програмом припреме и уређивања грађевинског земљишта, односно да би се заинтересованим Инвеститорима могле отворити могућности улагања, неопходно је да се припреми документација која подразумева:

1. припремне радове (истраживања, анализе, испитивања разорених и преосталих делова објеката и система, провера техничких и технолошких решења и сл.);
2. спровођење конкурса, припрему генералних решења;
3. израду одговарајућих анализа утицаја на животну средину;
4. израда урбанистичке документације;
5. израду инвестиционо-техничке документације.

У зависности од врсте и специфичности објеката, није неопходно обављање свих наведених послова, као што је могућа и измена редоследа, који ће се прилагођавати специфичностима, организацији укупног посла на обнови појединих објеката и сл.

Овај *План генералне регулације* представља правни и плански основ за:

- Издавање Извода из плана за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката и уређења површина јавне намене, према правилима из овог Плана, у складу са Законом о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 47/03 и допунама 34/06),
- Спровођење регулације јавног земљишта која је предвиђена Планом,
- За детаљну планску израду, ако се јави потреба за њом (План детаљне регулације ради се по потреби за оне делове простора где генерална регулација не даје довољно елемената за привођење земљишта планираној намени и где је потребно изменити услове регулације),
- Израду урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације и исправке граница парцеле, на основу Правила грађења из овог Плана.

Сви донети урбанистички планови делова насеља који нису у складу са овим планом, усагласиће се са њим у року од пет година применом директних решења овог плана генералне регулације.

Г) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Д) ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ