

ДОО “ИТАЛТЕКС – ИНТИМО”

Представник : Данијела Божићковић

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА
ДОО “ИТАЛТЕКС-ИНТИМО”
У НОВОМ МИЛОШЕВУ**



**ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДЊУ,
УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ", 23272 НОВИ БЕЧЕЈ**

Одговорни урбаниста
Александар Стевковић дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР
Иван Бошњак дипл.инж.саоб.

Нови Бечеј, новембар 2005. године

НАРУЧИЛАЦ :	ДОО “ИТАЛТЕКС-ИНТИМО”
ИНВЕСТИТОР :	ДОО “ИТАЛТЕКС-ИНТИМО”
ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ :	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ДОО “ИТАЛТЕКС-ИНТИМО” - Н А Ц Р Т -
ОБРАЂИВАЧ :	ЈП “ДИРЕКЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДЊУ, УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ” НОВИ БЕЧЕЈ
ДИРЕКТОР :	Иван Бошњак дипл.инж.саоб.
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА- ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :	Александар Стевковић дипл.инж.арх.
САРАДНИЦИ :	одговорни урбаниста Иван Бошњак дипл.инж.саоб. Миленко Момиров дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД	1
1.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ	3
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДОО “ИТАЛТЕКС-ИНТИМО” И ЊЕГОВА ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	6
2.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	6
2.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	6
2.3. ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	7
3. ПОЛОЖАЈ КОМПЛЕКСА У ОДНОСУ НА ОКРУЖЕЊЕ	7
4. ПРИНЦИПИ И ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИЈЕ БУДУЋЕГ КОМПЛЕКСА	7
5. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ	8
6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ КОМУНАЛНОГ ОПРЕМАЊА	8
6.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	8
6.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	9
6.3. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	10
6.4. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА ГАСНЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ	12
6.5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА ТФ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ	13
6.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	13
6.7. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ	14
6.8. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ	15
6.9. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА	15
7. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	16
8. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА	17
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
9. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА	18
9.1. ОПШТИ УСЛОВИ	18
9.1.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА	18
9.1.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	19
9.1.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	19

9.1.4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ _____	20
9.2. КРИТЕРИЈУМИ ВЕЗАНИ ЗА ГЛАВНЕ ОБЈЕКТЕ _____	20
9.2.1 СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА _____	20
9.2.2. МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА _____	20
9.3. КРИТЕРИЈУМИ ВЕЗАНИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ _____	21
9.4. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА _____	21
9.5. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА _____	21
9.6. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА _____	22
9.7. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА _____	22
9.8. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА _____	22
9.9. ОСТАЛИ УСЛОВИ _____	23
10. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ _____	24

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ P = 1 : 50 000 _____	Лист број	1
2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ P = 1 : 5 000 _____	Лист број	2
3. ПОЛОЖАЈ КОМПЛЕКСА У ОДНОСУ НА НАСЕЉЕ _____	Лист број	3
4. ИНФРАСТРУКТУРНА ПОВЕЗАНОСТ КОМПЛЕКСА СА НАСЕЉЕМ _____	Лист број	4
5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ _____	Лист број	5
6. ГРАНИЦА ПЛАНА И ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ _____	Лист број	6
7. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ЛОКАЦИЈАМА ОБЈЕКТА КОМПЛЕКСА _____	Лист број	7
8. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА _____	Лист број	8
9. ПОЛОЖАЈ РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ _____	Лист број	9
10. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ _____	Лист број	10

На основу члана 54. став 3. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије”, бр. 47/2003) и члана _____ Статута Скупштине општине Нови Бечеј (“Сл. лист општине Нови Бечеј”, бр. ___/___) Скупштина општине Нови Бечеј на седници одржаној дана _____ године доноси:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ДОО “ИТАЛТЕКС-ИНТИМО” У НОВОМ МИЛОШЕВУ

(производни комплекс за израду и бојење текстилних производа)

1. УВОД

У протеклом периоду уређење и изградња грађевинског реона насеља Ново Милошево и његовог ближег окружења, реализована је на основу Просторног плана општине Нови Бечеј из 1985. године. На основу смерница Просторног плана општине Нови Бечеј, за потребе регулације и градње у деловима насеља и значајнијим радним комплексима, рађени су Детаљни урбанистички планови и Урбанистички пројекти. Тако су, за подручје за које се ради овај План детаљне регулације, а које се налази у ванграђевинском реону у непосредној близини насеља Ново Милошево, рађена два ДУП-а, и то најпре ДУП “Брикетарнице” из 1985. године, а затим и ДУП комплекса ДД “Хином” из 1995. године.

ДУП “Брикетарнице” је својевремено био реализован; изграђени су објекти, парцела је инфраструктурно опремљена и комплекс је одређено време био у функцији.

Касније је предметна парцела била у корисништву хемијске индустрије “Хином”, која је планирала да своју производњу премести са привремене локације дворца Карачоњи на ову локацију. За ту сврху урађен је ДУП “Хином” чија реализација, што се тиче изградње, доградње, реконструкције или адаптације објеката на парцели није никада почела.

На иницијативу инвеститора да се на предметној парцели бави новом делатношћу - израдом и фарбањем текстилних производа, и због потребе да се у ту сврху формира радни комплекс веће површине (20ха 18а 98м²), са специфичним и потенцијално опасним експлоатационим карактеристикама, за које Просторни план општине Нови Бечеј предвиђа израду детаљних урбанистичких планова или урбанистичких пројеката, 2002. године, донета је одлука о изради Урбанистичког пројекта комплекса ДОО “Италтекс-интимо”.

С обзиром да потребни подаци и услови надлежних установа за израду Урбанистичког пројекта до сада нису комплетирани, није се могло приступити његовој изради.

Ступањем на снагу новог закона о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије”, бр. 47/2003) извршено је преиспитивање планова, чиме су Детаљни урбанистички планови, донесени за ову локацију, ДУП “Брикетарница” и ДУП комплекса ДД “Хином”, стављени ван снаге.

Новим Законом о планирању и изградњи, детаљни урбанистички планови и урбанистички пројекти, чију израду, у предметном случају, предвиђа важећи Просторни план општине Нови Бечеј, престали су да постоје као врсте урбанистичких

планова. Због тога је одлучено да се за предметни комплекс ради План детаљне регулације, као урбанистички план који је предвиђен новим законом, а који одговара нивоу сада непостојећих урбанистичких планова: Детаљних урбанистичких планова и Урбанистичких пројеката. Следећи смернице “Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид” (“Службени гласник Републике Србије”, број 12/2004), да се урбанистички планови чија је израда почела пре ступања на снагу овог правилника, а за које није обављен јавни увид, завршавају у складу са истим (члан 42.), ЈП “Дирекција за планирање, изградњу, уређење насеља и заштиту животне средине општине Нови Бечеј”, израдила је Програм за израду Плана детаљне регулације комплекса ДОО “Италтекс-интимо” у Новом Милошеву. који представља саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса “Италтекс-интимо”.

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса “Италтекс-интимо” (“Службени лист општине Нови Бечеј”, бр. 18/05), ЈП “Дирекција за планирање, изградњу, уређење насеља и заштиту животне средине општине Нови Бечеј” израдила је и сам План детаљне регулације комплекса ДОО “Италтекс-интимо” у Новом Милошеву.

1.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ

.146.

8. ATARI

8.1. Smernice za prostorno uređenje atara

Prostorno uređenje atara polazi od potrebe da se u svakom od njih, na optimalan način, usklade interesi svih zainteresovanih korisnika prostora u njima.

Planska rešenja prikazana su na grafičkim priložima R=1:50000 i predstavljaju osnovu za njihovu dalju razradu prilikom izrade urbanističkih planova za svako naselje, odnosno detaljnu razradu pojedinih vannaseljskih kompleksa.

Odnos gradjevinskih područja naselja i atara kojima pripadaju prema Planu prostornog razvoja.

N a z i v	Teritorija	Teritorija	Učešće
	K.O.u ha	gradj.pod. u ha	gradj. podr. u K.O. u %
Božar	4.982	163,60	3,34
Kumane	10.147	345,81	3,41
Novi Bečej	28.238	1.043,78	3,70
Novo Miloševo	17.491	528,23	3,02
Opština	60.858	2.081,42	3,42

Saobraćajnice

Planirana mreža saobraćajnica puteva (kod željeznice i vodenih puteva nema promena) koja je prikazana na grafičkom prilogu iskazuje se sledećom tabelom.

Katastarska opština	Dužine kategorisanih puteva u km.				Površina saobrać. koridora
	Put viš. teh.stand.	Magis. put	Region. put	Lokal. put	
Božar	5,5	-	-	19	289,5
Kumane	4,0	-	11,5	-	272,5
Novi Bečej	22,5	-	19,0	36,5	1.139,5
Novo Miloševo	10,0	2,0	-	43,0	638,0
Opština	42,0	2,0	30,5	98,5	2.339,5

N a z i v zemljišta	1981.		2000.	
	Ha	%	ha	%
1. Oranice i bašte	38.857	63,85	37.607	61,79
2. Voćnjaci	432	0,71	980	1,61
3. Vinogradi	226	0,37	664	1,09
4. Livade	2.696	4,43	2.326	3,81
Svega obradivo	42.211	69,36	41.567	68,30
5. Pašnjaci	10.248	16,84	9.311	15,30
6. Ribnjaci	-	-	-	-
7. Trstici i bare	1.256	2,06	836	1,37
Svega poljoprivreda	53.715	88,26	51.714	84,97
Šumsko	1.240	2,04	1.588	2,61
Neplodno	5.903	9,70	7.556	12,42
Ukupno	60.858	100,00	60.858	100,00

8.2. Smernice za izgradnju vannaseljskih teritorija

8.2.1. Privredni objekti

Planom namene površina, koga prati i grafički prilog, obuhvaćena su sva postojeća ekonomska dvorišta na teritoriji opštine. Za nova nisu rezervisani prostori jer u tom pogledu nije bilo iskazanih potreba.

Za potrebe proizvodnih pogona sekundarnih delatnosti su obuhvaćene postojeće i rezervisane površine za potrebe razvoja do 2000. godine. Isti je slučaj i za potrebe tercijalnih delatnosti i infrastrukture.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju ovih objekata obrađuju se Detaljnim urbanističkim planovima i urbanističkim projektima.

Privredni objekti privatnog sektora, u sklopu kojih se omogućava i gradnja stambenog objekta, mogu se graditi pod uslovom da se podižu na vlastitoj zemlji i da parcela koja se koristi u te svrhe ne može biti manja od 2500 m² (0,24 ha). Kraća strana parcele ne može biti manja od 20 m. Ostali uslovi kao kod slobodnostojećih objekata sa ekonomskim dvorištem u naselju.

Mini farme mogu biti u blizini naselja (na vlastitoj ili zamenom dobijenoj društvenoj zemlji), s tim da objekat farme mora biti udaljen najmanje 500 m od najbližeg objekta u kom borave ljudi (stalno ili povremeno). Udaljenost od magistralnih i regionalnih puteva je najmanje 100 m, a od lokalnih 50 m. Oko njih je obavezno podizanje zelenila.

8.2.2. Turističko-rekreativni lokalitet

Planirano je da se turističko-rekreativna aktivnost na teritoriji opštine odvija preko punktova koji imaju odgovarajuće predu-slove da se razvijaju kao takvi. Sem postojećeg uzvodno od brane na Tisi planiraju se i sledeći:

- na Tisi u blizini ekonomije "Jezero",
- na kikindskom kraku kanala DTD, uzvodno od mosta na magistralnom putu M-3 (Novo Miloševo-Kikinda),
- na lokalitetu spomenika sakralne arhitekture "Arača",
- na glavnom kanalu DTD (Novi Bečej-Banatska Palanka), kod secišta granice K.O.Kumane sa Kanalom i to na njegovoj južnoj obali,
- u sklopu kompleksa svorca na imanju "Sokolac" i
- u sklopu kompleksa upravnih zgrada P.D. na Bisernom ostrvu.

Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata na ovim lokalitetima treba uraditi kroz izradu Detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata.

8.2.3. Sekundarno stanovanje (vikend zone)

Planom se prihvataju i utvrđuju dve postojeće zone sekundarnog stanovanja, ("Istok" i "Jug"), za koje su uradjeni detaljni urbanistički planovi. Planove je usvojila S.O.Novi Bečej pre pristupanja izradi Prostornog plana i na osnovu njih, uredno izdatim

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДОО “ИТАЛТЕКС-ИНТИМО” И ЊЕГОВА ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Подручје у граници обухвата Плана детаљне регулације комплекса ДОО “Италтекс-интимо” налази се већим делом у ванграђевинском реону насеља Ново Милошево (КО Ново Милошево) и обухвата катастарску парцелу предметног комплекса, број 8953/3, површине 20ха 18а 98м², две катастарске парцеле број 8950 и 8951 које се налазе у унутрашњости првопоменуте парцеле (опкољене су њом) и део путног појаса магистралног пута М-3 Нови Бечеј – Ново Милошево. Један део путног појаса магистралног пута М-3 Нови Бечеј – Ново Милошево, који представља део парцеле број 13538, налази се у ванграђевинском реону насеља Ново Милошево, а други део, који представља део парцеле број 4184, налази се у грађевинском реону насеља Ново Милошево. Укупна површина обухвата износи ~ 22ха 83а.

2.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница обухвата Плана детаљне регулације ДОО “Италтекс-интимо” дефинисана је тачкама од 1-7.

Почетна тачка границе обухвата, тачка број 1, представља тремеђу парцела 8953/3, 8953/1 и 13538.

Од тачке број 1 граница иде у правцу југа пратећи западну границу парцеле 8953/3, до тачке број 2 која представља крајњу јужну тачку западне границе парцеле 8953/3.

Од тачке 2 граница се ломи и иде у правцу истока јужном границом парцеле 8953/3 до тачке 3 која представља крајњу источну тачку јужне границе парцеле 8953/3.

Од тачке 3 граница се ломи и иде у правцу севера источном границом парцеле 8953/3 до тачке 4 која представља тремеђу парцела 8953/3, 8953/2 и 8953/1.

Од тачке 4 граница се незнатно ломи и наставља у правцу севера источном границом парцеле 8953/3 до тачке 5 која представља тремеђу парцела 8953/3, 8953/2 и 4184.

Од тачке 5 граница наставља у правцу севера, правцем дефинисаним тачкама 4 и 5, до тачке 6 која представља пресек правца дефинисаног тачкама 4 и 5 са осовином магистралног пута М-3 Нови Бечеј – Ново Милошево.

Од тачке 6 граница се ломи и иде у правцу југо-запада пратећи осовину магистралног пута М-3 Нови Бечеј – Ново Милошево, до тачке 7 која представља пресек правца дефинисаног тачкама 1 и 2 са осовином магистралног пута М-3 Нови Бечеј – Ново Милошево.

Од тачке 7 граница се ломи и иде у правцу југа, правцем дефинисаним тачкама 1 и 2, до тачке 1 која представља почетну тачку описа.

2.3. ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Део парцеле магистралног пута, који се налази у обухвату плана у грађевинском реону насеља Ново Милошево, представља део парцеле број 4184 која је већ проглашена јавним грађевинским земљиштем. Самим тим, и претходно поменути део парцеле број 4184 представља јавно грађевинско земљиште.

Остали део парцеле магистралног пута, који се налази у обухвату плана у ванграђевинском реону, део је парцеле број 13538 која представља јавну површину у државној својини. Због тога се предлаже да се поменути део парцеле број 13538, прогласи јавним грађевинским земљиштем, онда када се јавним грађевинским земљиштем прогласи и читава парцела број 13538.

Овим планом детаљне регулације, предвиђа се издвајање дела парцеле комплекса, број 8953/3, за формирање јавне површине намењене изградњи приступне саобраћајнице, објеката комуналне инфраструктуре, инсталација и сл., дакле намењену изградњи јавних објеката од општег интереса. Због тога се предлаже да се поменути део парцеле број 8953/3, прогласи јавним грађевинским земљиштем.

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Предметна парцела комплекса, број 8953/3, на којој су изграђени објекти некадашње брикетане, у власништву је фирме ДОО “Италтекс-интимо”, дакле у приватној је својини. Из тог разлога, парцела број 8953/3, након проглашења јавног грађевинског земљишта, биће остало грађевинско земљиште.

Парцеле број 8950 и 8951, јесу парцеле у државној својини и у корисништву Месне заједнице Ново Милошево. Њихов облик чини их врло нефункционалним, а положај им је такав да се налазе у унутрашњости парцеле број 8953/3 и немају директан приступ јавној површини. С обзиром да се на њима не планира изградња објеката од општег интереса, нити се планира да оне буду јавне површине, парцеле број 8950 и 8951, након проглашења јавног грађевинског земљишта, биће остало грађевинско земљиште.

3. ПОЛОЖАЈ КОМПЛЕКСА У ОДНОСУ НА ОКРУЖЕЊЕ

Радни комплекс, за који се израђује овај План детаљне регулације, налази се у ванграђевинском реону насеља Ново Милошево, јужно од насеља, на самом улазу у њега, са десне стране магистралног пута М-3 Нови Бечеј – Ново Милошево.

Источно од парцеле број 8953/3, предметног комплекса, у њеном непосредном суседству, налази се радни комплекс предузећа “3. октобар”. Укупна површина парцела ова два комплекса износи ~ 34ха и они представљају прве радне комплексе у оквиру радне зоне насеља Ново Милошево, дефинисане Просторним планом општине Нови Бечеј.

4. ПРИНЦИПИ И ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИЈЕ БУДУЋЕГ КОМПЛЕКСА

Будући комплекс има повољан положај у односу на насеље, веома добру комуналну опремљеност: добру саобраћајну опслуженост, добру повезаност са

енергетским и другим инфраструктурним системима, као и могућност комуналног доопремања.

Концепција будуће просторне организације комплекса постављена је тако да се обезбеде услови за:

1. искоришћење постојећих урбаних и природних вредности предметног подручја,
2. сагласност са постојећим насељским функцијама у ближем окружењу,
3. могућност етапне реализације појединих просторних решења.

5. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

У обухвату плана истичу се три основне просторне целине:

1. **парцела радног комплекса** - парцела број 8953/3,
2. **јавна површина** – делови парцела магистралног пута М-3 - Нови Бечеј – Ново Милошево и део парцеле број 8953/3, који постаје посебна парцела за изградњу приступне саобраћајнице и инфраструктурне мреже објеката,
3. **две парцеле - “острва”** - парцеле окружене парцелом радног комплекса број 8953/3.

Парцела број 8953/3 представља основну површину за формирање предметног радног комплекса за производњу и фарбање текстилних производа, тј. површину за лоцирање објеката и садржаја потребних за функционисање комплекса.

Парцела магистралног пута М-3, Нови Бечеј – Ново Милошево, је површина којом се комплекс, преко дела парцеле број 8953/3, која се издваја и постаје јавна површина, повезује са насељем и комунално опрема у саобраћајном, енергетском, хидротехничком и сваком другом смислу. Нова јавна површина формира се као последица намере инвеститора да се на постојећој парцели број 8953/3 формирају нове грађевинске парцеле (нови радни комплекси) и усклађивања конкретног предлога парцелације, датог од стране инвеститора, са правилима парцелације одређених овим планом.

Катастарске парцеле број 8950 и 8951 налазе се у унутрашњости парцеле број 8953/3 (опокољене су њом). Овим планом није предвиђено њихово учешће у функционалној организацији комплекса.

6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ КОМУНАЛНОГ ОПРЕМАЊА

6.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна мрежа

Друмски саобраћај

Предметна локација налази се непосредно уз Магистрални пут М-3 Нови Бечеј-Ново Милошево, са његове десне стране. У копији плана није уцртан путни прикључак парцеле на поменути пут, иако је на терену он изведен још у време постојања брикетане. Прикључак парцеле на магистрални пут посебна је погодност за снабдевање и дистрибуцију производа будућег комплекса.

На парцели су, у складу са потребама предходног радног комплекса –

брикетане, изграђени приступни, асфалтирани пут ширине 6,0м, са проширењем за вагу и окретницом на крају, и приступни путеви око објеката. Поменути саобраћајница са окретницом, задржава се као окосница саобраћајног решења и новог радног комплекса, а остале саобраћајнице и саобраћајне површине, са евентуалним проширењима и доградњама, у складу са прилагођавањем саобраћајне мреже организацији новог комплекса, такође је могуће у потпуности задржати и користити, као и градити нове.

У зони постојеће приступне саобраћајнице, у дужини од приближно 105,0м, гледано од улаза на предметну парцелу број 8953/3, и ширини од 20,0м, формира се јавна површина која својом регулационом линијом пресеца западни део ове саобраћајнице. Због тога је потребно извршити проширење приступне саобраћајнице са њене источне стране, до постизања потребне ширине профила за мимоилажење два теретна возила.

Пешачки и бициклички саобраћај :

С обзиром да је пешачки и бициклички саобраћај још увек најзаступљенији код највећег дела популације у насељу, а самим тим и запослених радника, потребно је предвидети и ове видове саобраћајне повезаности комплекса са насељем. Концепт развоја пешачког и бицикличког саобраћаја треба поставити тако да се повезаност предметног комплекса, као и постојећег радног комплекса “3. октобар” и потенцијално нових суседних радних комплекса са насељем, оствари на најефикаснији и најбезбеднији начин. Трасе пешачке и бицикличке стазе планиране су јужно од магистралног пута М-3 Нови Бечеј – Ново Милошево и источно од приступне саобраћајнице за прилаз радној зони.

Стационарни саобраћај :

Паркирање теретних и путничких возила биће решавано у оквиру саме парцеле радног комплекса. Површина предметне парцеле довољно је велика да задовољи потребе комплекса за стационарним саобраћајем.

6.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Насеље Ново Милошево, у чијем систему насељске електроенергетске мреже се налази и предметни комплекс, као и насеље Бочар напајају се 35кВ далеководима из ТС 110/20кВ Нови Бечеј а резервно из ТС 110/35кВ Кикинда 1, путем трансформаторске станице 35/10кВ. Будући да се у Електровојводини реализује стратегија преласка са четворонапонске (110, 35, 10 и 0,4 кВ) трансформације на тронапонску (110, 20 и 0,4 кВ) трансформацију то је неопходно извршити адаптацију средњенапонске мреже и дистрибутивних ТС у Новом Милошеву и Бочару за 20кВ али и неопходну изградњу напојних 20кВ далековода из најближе могуће напојне трансформаторске станице, а то је ТС 110/20кВ Нови Бечеј.

Режим рада средњенапонске мреже (10кВ мреже) Ново Милошево је сада “Острвски” што значи да не постоји резервирање конзума насеља у случају испада напојне трансформаторске станице 35/10кВ “Нови Бечеј”.

Могућности електродистрибутивне мреже, на нивоу насеља, у чијем систему се налази и предметни комплекс, развијаће се према потреби развоја конзума у насељу Ново Милошево уз благовремено и планско опремање мреже, какво је до сада било на разматраном конзуму.

Стратегија преласка са четворонапонске (110, 35, 10 и 0,4кВ) трансформације на тронапонску (110, 20 и 0,4кВ) трансформацију, решава се адаптацијом средњенапонске мреже и дистрибутивних ТС у Новом Милошеву и Бочару као и међумесних водова за 20кВ напон, изградњом 20кВ далековода из ТС 110/20кВ Нови Бечеј до Новог Милошева и реконструкцијом – повећањем пресека проводника –

постојећих 35кВ далековада из ТС 110/20кВ Нови Бечеј и из правца Кикинде (из најповољнијег извора 20кВ напона по условима Електродистрибуције “Кикинда”). На овај начин решава се проблем “Острвског режима рада средњенапонске мреже”.

У циљу реализације ове стратегије, планиране су следеће активности:

- адаптација – реконструкција целокупне средњенапонске мреже и свих трансформаторских станица за рад под 20кВ напонам
- изградња 20кВ далековада од ТС 110/20кВ Нови Бечеј до насеља Ново Милошево. Улазак далековада у Ново Милошево је планиран преко ТС “Брикетарница” број 809. Да би се тај улазак далековада реализовао потребно је урадити и детаљан елаборат – пројекат за исти за шта је потребно познавати план уређења предметног комплекса на основу којег би се одредила.

До реализације планираног развоја насељске електричне мреже, објекти на парцели снабдеваће се електричном енергијом са трафостанице “Брикетарница” број 809. Процене су да ће потребе новог, предметног комплекса за електричном енергијом бити задовољене постојећим капацитетима поменуте трафо станице.

Преко предметне парцеле број 8953/3 прелази надземни далековод електроенергетске мреже. Поред тога што далековод пресеца парцелу, додатна неповољност је то што је правац далековада различит од постојећих праваца на парцели: праваца граница парцеле, грађевинских линија изграђених објеката и праваца постојећих саобраћајница, што додатно ремети функционалност парцеле. Због тога се даје могућност измештања електроенергетског далековада у зону за изградњу инфраструктурних објеката на јавним површинама (јавне површине у оквиру магистралног и приступног пута).

Приликом пројектовања и изградње објеката мора се водити рачуна о заштитном појасу електроенергетског далековада, у којем није дозвољена изградња објеката, уз поштовање важећих закона и прописа који регулишу ову област.

6.3. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Канализација атмосферских вода

У условима Јавног водопривредног предузећа “Воде војводине” из 2003. године, констатује се да на предметној парцели број 8953/3, КО Ново Милошево нема изграђених водопривредних објеката. У неком временском периоду, у вези којег немамо података, на парцели је изграђен локални систем отворених земљаних канала и депресија, вероватно са намером да се користити као систем интерне канализационе мреже за сакупљање атмосферских вода, за шта се у ту сврху и даље може користити.

У непосредној близини предметне локације почела је изградња мелиорационог канала I-4-7 укупне дужине 4480м, за потребе прихватања и одвођења пречишћених технолошких вода из фабрике “Хином”, када је предметна локација била у њиховом власништву. Због недостатка финансијских средстава канал није завршен, односно није изграђен део канала непосредно уз жељезничку пругу од км 0+000 до км 0+700 за који треба проширити појас експропријације. Део канала који је изведен од км 0+700 до км 3+600 није прикључен на свој реципијент, односно ископана деоница канала није у функцији и овај канал се сада не може користити као реципијент за прихватање и одвођење пречишћених отпадних вода из предметног производног објекта.

Технолошке отпадне воде, настале у процесу бојења текстила, садрже опасне материје које могу довести у опасност живот и здравље људи, риба и животиња.

Због одвођења атмосферских и отпадних вода, у оквиру парцеле комплекса

треба предвидети сепаратни тип интерне канализационе мреже производног комплекса посебно за сакупљање условно чистих атмосферских и условно чистих технолошких отпадних вода (расхладне воде) и посебно за санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде и то под следећим условима:

- Атмосферске и условно чисте технолошке отпадне воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи вода могу се без пречишћавања одвести у отворене канале.
- Санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде могу се испуштати у мелиоративни канал I-4-7 само након потпуног пречишћавања и под условом да се у потпуности заврши изградња канала I-4-7 и исти прикључи на свој реципијент.

Концентрација појединих загађујућих материја у пречишћеној води (ефлуенту), мора задовољавати следеће услове:

- БКП5 ср. дневна макс. 25мг/л
- Суспендоване материје макс. 30мг/л
- Етарски екстракт (масти и уља) макс. 0,1мг/л
- Штетне и опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама ("Сл. гласник СРС" бр. 31/82).

Квалитет вода у каналу I-4-7 и у систему за одводњавање мора бити такав да се не ограничава употреба вода из канала за наводњавање пољопривредних култура. Зато се захтева потпуно пречишћавање отпадних вода како би се ови услови обезбедили.

- Овим планом је предвиђено да се канализација атмосферских вода предметног комплекса прикључи на мелиоративни канал I-4-7 на стациономи 4+420km. Трасу прикључног вода лоцирати у зони за изградњу инфраструктурних објеката на јавним површинама (јавне површине у оквиру магистралног и приступног пута).

До потпуног завршетка изградње канала I-4-7 и његовог прикључења на реципијент, односно канал вишег реда, све отпадне воде се морају прикључити у водонепропусне септичке јаме, без упијајућих бунара, чије пражњење мора вршити месно комунално предузеће, а садржај одвозити на прописно уређену депонију.

- С обзиром да је у иницијативи изградња насељске мреже санитарно-фекалне канализације, јавиће се могућност прикључења овог и осталих околних радних комплекса на исту, што треба предвидети планом који би обухватио читаво насеље Ново Милошево. Надлежно комунално предузеће тренутно није у могућности да у вези канализације фекалних вода изда било какве услове.

Фекална канализација

Проблем фекалне канализације предметног обухвата до сада је решаван преливним септичким јамама, што је неприхватљиво решење. До изградње насељске мреже фекалне канализације, све непречишћене отпадне воде морају се прикључити у водонепропусне септичке јаме, без упијајућих бунара, чије пражњење мора вршити месно комунално предузеће, а садржај одвозити на прописно уређену депонију.

Снабдевање пијаћом водом

До предметног комплекса није изграђена мрежа насељског водовода. Најближи огранак насељске водоводне мреже, и то магистрални вод, налази се у улици Новобечејски пут и изграђена је до кућног броја 84. Главни објекат предметног комплекса удаљен је од краја овог магистралног вода 252m. Пречник цеви ове мреже је 50mm, којом је могуће, након проширења, опремити и предметни комплекс.

Снабдевање техничком водом

За водоснабдевање технолошким водом користиће се постојећи бунар на парцели самог комплекса. Вода се црпи из водоносног слоја на дубини 80-100m, а квалитет сирове подземне воде задовољава захтеве технолошке воде, али не и стандарде воде за пиће.

У систему водоснабдевања постоји резервоар запремине 50m³ за обезбеђење противпожарне воде у случају да бунар не ради. У складу са новом технологијом и развојем комплекса потребно је преиспитати потребе за противпожарном водом и извршити евентуалне интервенције на повећању капацитета резервоара како би се обезбедиле довољне количине воде за потребе противпожарне заштите.

Постојећи хидрофори у машинској сали су димензионисани на меродавну количину воде за погон брикетане. Пошто је планирана потрошња воде „Италтекс“-а знатно већа, потребно је да се угради већи хидрофор.

Што се хидрантске мреже тиче, потребно је изградити хидрантску мрежу, у складу са одговарајућим прописима.

6.4. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА ГАСНЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

У делу улице Новобечејски пут, дистрибутивни гасовод, тј. прикључни гасовод намењен за снабдевање природним гасом предметног производног погона (пре свега котларнице за производњу паре), трасиран је од ПП шахта испред предузећа “3. октобар”, до ПП шахта испред МРС на предметној парцели број 8953/3.

Прикључни гасовод је од челичних цеви, пречника Ø48,3x2,6mm, дужине око 700m, и постављен је на растојању 6-10m од десне стране магистралног пута М-3 Нови Бечеј – Ново Милошево. Гасовод је положен на дубину од 0,8 – 1,0m, катодно је заштићен, и споља је пасивно антикорозионо заштићен битуменим намазом и пластизол траком. Притисак гаса у цевима је од 5,5 – 6,0 бара,

МРС предметног комплекса се налази са леве стране улаза на парцелу, на растојању од око 10m од приступне саобраћајнице, дволинијска је са једним мерењем величине G100 (0,1-160m³/h) и постављена је у металну кућицу димензија 2,5x2,5x1,0m.

Унутрашњи развод гаса, од МРС до котларнице, урађен је од полиетиленских цеви д90.

Процене су да ће потребе предметног комплекса за природним гасом, бити задовољене постојећим капацитетима дистрибутивног гасовода и поменуте гасне МРС.

С обзиром да постојећа траса гасовода, на појединим деоницама, прелази преко делова предметне парцеле број 8953/3 који, на иницијативу инвеститора, парцелацијом треба да припадне другим грађевинским парцелама, планом се предвиђа могућност измештања постојећег гасовода у зону за изградњу инфраструктурних објеката на јавној површини у оквиру приступног пута.

Приликом вођења гасовода, морају се поштовати следећи услови:

- Изнад гасовода није дозвољена изградња објеката у зони мин 1m међусобног светлог растојања.

- У истој зони није није дозвољено копање до дубине гасовода ударним оруђима.
- Није дозвољено садити растиње у радном појасу са обе стране гасовода чији дрвенасти корен прелази дубину гасовода.
- Треба избегавати постављање асфалтних и непрекидних бетонских тротоара, стаза или паркиралишта изнад простора гасовода. Уколико се предходна ситуација не може избећи, а поменуте асфалтне и бетонске површине се састоје од бетонских елемената са отворима или слободним фугама (фугама са зеленим површинама), није потребно правити ревизионе отворе у њима, јер су фуге у бетонским елементима довољне за контролу непропусности.
- Приликом укрштања гасовода са подземним водоводним инсталацијама размак између цеви треба да износи најмање 30cm, а приликом паралелног вођења, размак између цеви треба да буде мун 50cm, а у изузетним случајевима мин 20cm.
- Водоводна и фекална инсталација се по правилу мора налазити испод гасне инсталације.

6.5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ РАЗВОЈА ТФ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

На парцели број 8953/3 КО Ново Милошево, не постоје телекомуникационе инсталације.

На основу потреба комплекса, обухватајући нове и постојеће објекте, планирају се телекомуникациони капацитети у јавном и локалном саобраћају.

Трасе телекомуникационих линија у јавном саобраћају могу се полагати у зону за изградњу инфраструктурних објеката на јавним површинама (јавне површине у оквиру магистралног и приступног пута).

Полагање ПВЦ цеви Ø 110 мм, вршити на дубини рова од 1,0 м уз прекривање слојем песка од 20 cm и на прописаним удаљеностима од других објеката.

6.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На подручју предвиђеном за израду плана детаљне регулације комплекса “Италтес-интимо” у Новом Милошеву, не налазе се заштићена нити предложена за заштиту природна добра.

Мере заштите животне средине, везане за предметни комплекс, су следеће:

- Мерама заштите и уређења простора мора се обезбедити очување квалитета животне средине, при чему треба посебну пажњу посветити утицајима у фази експлоатације објеката, усаглашавањем решења инфраструктуре и осталих потенцијалних полутаната са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода..
- Санитарне отпадне воде потребним степеном пречишћавања морају се довести до законски утврђеног нивоа квалитета за упуштање у крајњи реципијент или пројектовати водонепропусну сетичку јаму (која се мора периодично празнити од стране надлежне комуналне службе).
- Отпадне воде из технолошког процеса бојења текстила, у случају неадекватног третмана пре упуштања у крајњи реципијент, могу имати дугорочне негативне последице по живи свет акватичких подручја, и исто тако угрозити квалитет земљишта и подземних вода. Канализација у

самом објекту мора бити тако пројектована да се, у случају да у њу доспеју запаљиве течности, исте одводе директно на безбедно место ван погона. Систем за пречишћавање отпадних вода мора да обезбеди законски утврђен квалитет који је исти или бољи од квалитета воде крајњег реципијента.

- Муљ који се издваја од течне фазе након процеса пречишћавања не сме се депоновати на комуналном сметлишту насеља Ново Милошево без обезбеђивања водонепропусног објекта за његово одлагање, посебно узевши у обзир да постојеће сметлиште не испуњава минимум законских обавеза за санитарно депоновање.
- Мора се обезбедити изолација складишта за чврст отпад од околног простора до његовог накнадног третмана или одлагања на одговарајућу депонију.
- Обзиром да у процесу бојења долази до испаравања токсичних запаљивих течности, заштита ваздуха од загађивања треба, осим обезбеђења адекватне вентилације, да обезбеди да се емитоване гасовите материје не испуштају непосредно у атмосферу, већ се мора извршити њихово пречишћавање (кондензаторима, скруберима, отпрашивачима ...) и спаљивање. Једна од мера заштите ваздуха (уз већ наведене) подразумева пројектовање заштитног зеленог појаса око предметног комплекса.
- У случају акцидентне ситуације, неопходно је успоставити праћење миграције загађујућих материја до накнадне санације последица на животну средину. У циљу да се ризик од настанка пожара ширих размера сведе на минимум, производни погон би требало просторно одвојити од осталих објеката, или га изоловати противпожарним зидовима.
- Обавеза је извођача да, уколико у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), о томе обавести надлежни Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Пројектну документацију урадити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.135/04), Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.135/04), Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине ("Сл. гласник РС", бр.135/04), Законом о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр.135/04) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

6.7. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

На самој површини предметне локације нису констатовани археолошки налази, али узимајући у обзир чињеницу да се у околини Новог милошева налази велики број регистрованих археолошких локалитета, могуће је очекивати да се при извођењу земљаних радова пронађу некрополе са скелетним гробовима. Из тог разлога, потребно је приликом ископавања стопа за будуће објекте, обезбедити присуство археолога који би пратио извођење радова.

Уколико би се приликом извођења радова наишло на археолошко налазиште, извођач је дужан да обустави даље радове, обезбеди терен и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе.

6.8. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

По питању мера противпожарне заштите, у вези предметног комплекса, потребно је испунити следеће услове:

- потребно је изградити хидрантску мрежу за гашење пожара у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (“Сл. лист СФРЈ”, бр.30/91),
- потребно је обезбедити одговарајући приступни пут за ватрогасна возила у случају гашења пожара у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урежене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (“Сл. лист СРЈ”, бр.8/95),
- у производним погонима електричне, вентилационе, топлотне, громобранске, канализационе и друге инсталације и димоводи ложишта морају се поставити према техничким прописима, док гасне и нафтоводне инсталације морају бити изведене тако да не представљају опасност од пожара и експлозије.

Пројектну документацију урадити у складу са Законом заштите од пожара (“Сл. гласник СРЈ”, бр.37/88 и “Сл. гласник СРС”, бр.53/93, 67/93 и 48/94), законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (“Сл. гласник СРС”, бр. 44/77, 45/85 и 18/89) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

6.9. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Приликом пројектовања и изградње морају се обавезно испоштовати законски прописи када је у питању заштита од свих врста опасности, и то од:

- ратних разарања,
- РХБ опасности,
- елементарних непогода (земљотреси, пожари, поплаве, снег, лед, суше...)
- техничко-технолошких катастрофа,
- опасности од еколошких акцидената и
- других опасности,

које могу угрозити становништво и материјална добра, а нарочито превентивне мере заштите које обезбеђују очување људског и материјалног потенцијала.

Склањање људи и материјалних добара

На основу Процене угрожености и повредљивости територије Војводине, Средњобанатског округа Зрењанин, општине Нови Бечеј коју доносе Штабови цивилне заштите и сопствене процене, општина Нови Бечеј се налази у зони мање угрожености и повредљивости.

Зоне угрожености се по правилу одређују концентрично у односу на објекте и друге структуре који представљају могући циљ напада или представљају опасност (нпр. техничко-технолошка хаварија и сл.).

При пројектовању и изградњи радног комплекса неопходно је обезбедити заштиту људи и материјалних добара изградњом:

- склоништа допунске заштите (обим заштите 30kPa), или
- заклона (двонаменским заклонима капацитета до 7 људи), или
- прилагођавањем постојећих подрумских и других природних и комуналних објеката.

Услове и захтеве (обим заштите, капацитет, и др.) за изградњу заштитног објекта утврђује надлежни орган цивилне заштите (министарство одбране) у сарадњи са надлежним општинским одељењем за послове урбанизма у складу са прописима и, Техничким прописом за склоништа и друге заштитне објекте (“Сл. војни лист” бр.

13/98).

Склоништа и заклоне, по правилу треба градити као двонаменске објекте, осим када надлежни орган, у сарадњи са стручним службама процени да их, због последица од елементарних непогода и других техничко-технолошких катастрофа (хемијска и радиолошка контаминација) треба градити и за употребу у мирнодобским условима.

Евакуација

Општина Нови Бечеј се налази у зони мање угрожености.

Евакуација људи и материјалних добара планира се померањем у мање угрожена подручја.

Места прикупљања за евакуацију становништва предвиђена су на неизграђеним површинама (паркови, дворишта, пијаца, стадион и др.) са степеном опремљености - минималним хигијенско-техничким условима за живот. Транспорт становништва до места евакуације планиран је да се врши железницом, друмским превозним средствима, сопственим превозом и пешице.

7. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта у функцији је развоја предметног радног комплекса фирме ДОО "Италтекс – интимо".

Планом је обухваћена постојећа јавна површина магистралног пута М-3 Нови Бечеј Ново Милошево, а планирана је и нова нова јавна површина, која се формира за приступ потенцијално новим парцелама, насталим по парцелацији парцеле број 8953/3.

У вези парцеле предметног комплекса није решено одвођење условно чистих санитарних и технолошких отпадних вода. Овај проблем се обавезно мора решити да би комплекс могао да ради. У том циљу потребно је изградити одводни канал кишне канализације, од комплекса до прикључења на мелиоративни канала I-4-7, у дужини од око 700m. Такође се морају завршити незавршене деонице канала I-4-7 у укупној дужини од око 700m. До потпуног завршетка изградње канала I-4-7 и његовог прикључења на реципијент, односно канал вишег реда, проблем условно чистих санитарних и технолошких отпадних вода мора се решити у оквиру парцеле комплекса, по условима из овог плана.

У тернутку парцелације парцеле број 8953/3 и формирања јавне површине, потребно је извршити доградњу постојеће приступне саобраћајнице у ширини од око 3,0m и у дужини од око 105,0m.

Планира се изградња бицикличке и пешачке стазе ширине најмање 1,5m и дужине приближно од 935m.

Овим планом планира се опремање парцеле и насељским водоводом. У том смислу планирана је изградња водоводне мреже до комплекса у дужини од око 357m.

С обзиром да парцела предметног комплекса није опремљена ни насељском ТТ мрежом, планира се изградња ТТ вода од насељске мреже до комплекса, у дужини од око 935m.

Због повољније функционалне организације комплекса или због евентуалне парцелације предметне парцеле број 8953/3 и тиме новонастале ситуације - настајање нових грађевинских парцела, планира се измештање електричног 10 kV далековода у дужини од око 760m и гасовода у дужини од око 150m.

Потребна финансијска средства за уређење јавног грађевинског земљишта, оријентационо су следећа:

Редни број	Активност на реализацији плана	Цена у динарима
1.	Водопривредна инфраструктура	
	• Изградња прикључног вода канализације атмосферских вода	6.300.000
	• Завршетак радова на изградњи мелиоративног канала I-4-7	3.150.000
	• Изградња водоводне мреже	963.900
2.	Саобраћајна инфраструктура	
	• Пешачка стаза	2.524.500
	• Бицикличка стаза	2.524.500
	• Доградња приступне саобраћајнице	2.835.000
3.	Изградња ТТ мреже	1.683.000
4.	Измештање трасе 10 kV далековода (у случају потребе)	2.052.000
5.	Измештање трасе гасовода (у случају потребе)	450.000
УКУПНО		22.482.900

Динамику и рокове извршења планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта није могуће прецизније предвидети.

До потпуне реализација плана, по питању уређивања јавног грађевинског земљишта, и прикључења на насељске инфраструктурне системе, постојеће или оне који још увек нису изграђени или нису у функцији, примењиваће се извесна, прихватљива привремена решења, као што су изградња комуналних објеката у оквиру парцеле комплекса (водонепропусне септичке јаме и коморе за прикупљање отпадних вода) и сл.

Финансирање планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта, по питању изградње насељске мреже фекалне канализације, финансираће месна заједница Ново Милошево, а што се тиче осталих радова, с обзиром да су приватни интерес, финансираће сам власник предметног комплекса

8. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Планом детаљне регулације комплекса ДОО “Италтекс интимо” утврђује се намена и биланс површина у граници обухвата плана, односно површина намењених радним садржајима, јавним површинама и површинама парцела шумског земљишта.

Намена и биланс површина земљишта, у граници обухвата плана, дати су у следећој табели:

	О П И С	Површина у ha	%
1.	Радни комплекс		
	1.1. Зона намењена изградњи објеката комплекса	12,84	56,24
	1.2. Зона заштитног зеленила	7,59	33,25
	Радни комплекс укупно :	20,43	89,49
2.	Јавне површине		
	Улице, путеви и инфраструктурни коридори	1,60	7,01
	Јавне површине укупно :		7,01
3.	Парцеле шумског земљишта	0,80	3,50
ОБУХВАТ ПЛАНА УКУПНО :		22,83	100

Прецизан приказ површина земљишта у граници обухвата плана, биће могуће дати тек када одговарајућим актом општине Нови Бечеј, буде проглашено јавно грађевинско земљиште.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

9.1. ОПШТИ УСЛОВИ

Изградња објеката предметног радног комплекса може се реализовати на основу услова из овог плана. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим или технологија рада то буду захтевали, неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

Планом се предвиђа задржавање свих постојећих објеката некадашње брикетане. У складу са новим технолошким процесом потребно је извршити промену намене и реконструкцију главног објекта брикетане и објекта уз основни објекат, на следећи начин:

- главни објекат некадашње брикетане мења намену и реконструише се у бојачницу текстилних производа,
- објекат уз основни објекат некадашње брикетане мења намену и реконструише се у пречистач отпадних технолошких вода.

Остали постојећи објекти, у функцији новог технолошког процеса, трафо станица и бунар задржавају намену.

Постојећа колска вага са кућицом такође се задржава.

Развој предметног комплекса, одвијаће се етапно. У првој фази предвиђена је градња објеката на најпогоднијем месту - у зони постојеће интерне саобраћајнице, одакле би, према потреби, комплекс даље могао да се шири кроз касније фазе које, у овом тренутку, није могуће јасно предвидети.

Од нових објеката, у првој фази изградње, планира се изградња бетоских комора за одлагање отпада у зони пречистача.

Што се тиче постојеће парцелације, у вези “острвских” парцела број 8950 и 8951 уочен је следећи проблем: није остварен приступ власника поменутих парцелама, јер и саме парцеле немају излаз на јавну површину, а окружене су парцелом број 8953/3 чији је власник друго лице.

Овај проблем мора се решити на један од следећа два начина:

- обезбеђењем службености пролаза до катастарских парцела број 8950 и 8951, преко катастарске парцеле број 8953/3 или
- прибављањем парцела број 8950 и 8951 у својину власника катастарске парцеле број 8953/3 и препарцелацијом поменутих катастарских парцела - формирањем једне грађевинске парцеле од постојеће три катастарске парцеле.

9.1.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

У оквиру грађевинске парцеле радног комплекса дозвољена је изградња пословних, производних и складишних објеката као и изградња објеката са комбинацијом наведених функција: пословно-производни, пословно-складишни,

производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти, као главних објеката на парцели.

Поред главних објеката на грађевинској парцели дозвољена је изградња објеката уз главне објекте: гараже, настрешнице и сл., и помоћних објеката: остава, типских трансформаторских станица, ограда, бунара, водонепропусних бетонских септичких јама (као прелазног решења до изградње насељске мреже фекалне канализације) и сл.

9.1.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза.

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом радног комплекса.

Површина грађевинске парцеле намењене изградњи радног комплекса износи минимално 600,00m², а ширина уличног фронта минимално 20,00m.

Предметна парцела број 8953/3 има површину од 20ha 18a 98m² и ширину уличног фронта приближно 450,00m, те у сваком смислу испуњава услове за формирање радног комплекса на њој. На захтев инвеститора да се на постојећој парцели број 8953/3, обезбеде услови за формирање нових грађевинских парцела (нових радних комплекса), а у складу са његовим конкретним захтевима у вези могуће будуће парцелације, планирано је формирање јавне површине, и то тако да се остваре следећи циљеви:

- да се омогући формирање нових парцела у складу са условима за образовање грађевинске парцеле из овог плана (претходно наведени),
- да се оствари повезаност нових парцела са постојећом јавном површином магистралног пута и са насељем Ново Милошево и
- да се оствари комунално опремање нових парцела у саобраћајном, енергетском, хидротехничком и сваком другом смислу.

Формирање парцеле јавне површине и парцела нових радних комплекса, вршиће се на основу урбанистичког пројекта, у складу са условима из овог плана.

9.1.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ МАГИСТРАЛНОГ ПУТА М-3 И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 8953/3

Положај грађевинске линије објеката у односу на границе, сада постојеће, предметне парцеле број 8953/3, условљена је положајем појаса заштитног зеленила и јавне површине приступног пута. Појас заштитног зеленила протеже се ободним делом комплекса и његова ширина износи најмање 50m, с тим што је овај појас изостављен у ширини нове јавне површине приступног пута и у зони постојећих објеката : колске ваге са вагарском кућицом. То значи да је граница зоне у оквиру које је дозвољена изградња, повучена најмање 50m у односу на регулациону линију јавне површине магистралног пута и у односу на остале границе постојеће предметне парцеле број 8953/3, а прати регулациону линију јавних површина, у зони где је заштитни појас зеленила изостављен, како је приказано у графичком прилогу.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ НОВИХ ПАРЦЕЛА, НАСТАЛИХ У СЛУЧАЈУ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 8953/3

Објекти на новим парцелама, насталим у случају парцелације постојеће парцеле број 8953/3, не смеју нарушавати зону заштитног зеленила. Положај грађевинске линије објеката, у односу на све новонастале границе парцела, ван зоне заштиног зеленила, је следећи:

- У зависности од технолошког процеса производње нових радних комплекса и врсте објекта који се гради, на новоформираним парцелама грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, према приступној саобраћајници, односно, минимално повлачење објеката у односу на регулациону линију износи 5,0m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији. Партерни објекти као што су саобраћајне површине, колска вага и сл., могу се градити на удаљености од најмање 1,0m од регулационе линије према приступној саобраћајници, као и од свих унутрашњих граница парцеле, под условом да не угрожавају суседне објекте и уз поштовање осталих услова из овог плана.
- У односу на границу са суседном парцелом са источне, односно јужне стране, грађевинска линија удаљена је најмање 1,0m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, као и да су задовољени и остали услови из ових правила грађења.
- У односу на границу са суседном парцелом са западне, односно северне стране, грађевинска линија удаљена је најмање 10,0m; евентуално је дозвољена удаљеност од најмање 6,0m под условом да је на парцели омогућен кружни ток саобраћаја, као и да су задовољени и остали услови из ових правила грађења.

9.1.4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Максималан дозвољен индекс заузетости, односно изграђености грађевинске парцеле, са платоима и саобраћајницама износи 50, односно 1,6, с обзиром да предметна парцела нема прикључак на насељску мрежу фекалне канализације. У случају прикључења предметне парцеле на насељску мрежу фекалне канализације, која још увек није изграђена, максималан дозвољен индекс заузетости, односно изграђености, са платоима и саобраћајницама, износиће 70, односно 2.

9.2. КРИТЕРИЈУМИ ВЕЗАНИ ЗА ГЛАВНЕ ОБЈЕКТЕ

9.2.1. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Спратност објеката на парцели зависи од њихове намене. Највећа дозвољена спратност, за поједине врсте објеката, је следећа:

- за пословне објекте: П – П+1+Пк
- за производне: П, П+1, евентуално више ако то захтева технолошки процес производње,
- складишни: П, евентуално П+1

9.2.2. МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу (у оквиру парцеле).

Код објеката у низу међусобна удаљеност објеката износи 0,0m, тј. ширина дилатације. Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес

производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката, на суседним парцелама, је минимално половина вишег објекта, с тим да не може бити мања од 4,0м.

9.3. КРИТЕРИЈУМИ ВЕЗАНИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Радни комплекс може се оградавати само транспарентном оградом, односно комбинацијом транспарентне и зидане ограде. Транспарентна ограда поставља се на подзид висине 0,2м, док код комбинације транспарентне и зидане ограде зидани део ограде не може бити виши од 0,6м.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити изграђени на парцели која се оградајује.

У оквиру грађевинске парцеле, дозвољено је преграђивање функционалних целина, уз услов да висина те ограде не сме бити виша од спољашње ограде парцеле и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије постављене на регулациону линију не смеју се отворати ван регулационе линије.

9.4. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0м. Пешачки и бициклички прилаз парцели је минималне ширине 1,5м.

Услови за изградњу саобраћјних површина, у оквиру грађевинске парцеле, су следећи:

- Минимална ширина саобраћјнице је 3,5м са унутрашњим радијусом кривине 5,0м, односно 7,0м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова.
- У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила за сопствене потребе, следећих димензија паркинг места:
 - за путничка возила минимално 2,5 m x 5,0 m,
 - за теретна возила минимално 3,0 m x 6,0 m.
- У оквиру парцеле треба обезбедити простор за паркирање бицикала.

9.5. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Планираном делатношћу на парцели не сме се нарушити животна средина.

Изградња објеката на парцели може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле, на којој се гради објекат, са суседном парцелом. Такође се, изградњом објеката, не сме нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и

то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m, онда се она поставља на грађевинску линију.

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

- транспарентне браварске конзолне настрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламемење од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Нивелацију саобраћајних површина решити тако да се одвођење атмосферских вода реши у оквиру парцеле на којој се гради.

Забрањена је изградња објеката у заштитном појасу електроенергетског далековада. Пројектовање и изградња објеката у близини електроенергетских водова, мора се вршити у складу са важећим законима и прописима који регулишу ову област.

9.6. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савремен начин.

Кровови морају бити коси (једноводни, двоводни или вишеводни).

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а избор кровног покривача мора бити у складу са нагибом кровних равни.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке или неког другог савременог материјала, у боји према жељи инвеститора.

Обликовање објекта, употребљени материјали и боје морају бити такви да се успостави јединствена естетски визуелна целина у оквиру парцеле и окружења.

9.7. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Замена постојећег објекта новим објектом или реконструкција постојећег објекта може се дозволити под условом да се не наруше услови дати овим планом.

9.8. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

Око радног комплекса (парцеле број 8953/3) формирати заштитни појас зеленила, ширине најмање 50,0m, који ће имати функцију изолације самог комплекса од околних парцела, а нарочито од стамбене зоне насеља Ново Милошево, која се налази на удаљености од око 50-60 m северно од границе парцеле комплекса. Заштитни појас зеленила, око комплекса, изоставља се у ширини нове јавне површине приступног пута и у зони постојећих објеката : колске ваге са вагарском кућицом, како је приказано у графичком прилогу. Овај зелени тампон, који би чинили дрвеће, шибље, жбуње и сл. има функцију умањења буке, задржавања гасова и прашине и сл. и функцију визуелне баријере у односу на стамбену зону насеља, магистрални пут М-3 и околне парцеле са

којима се граничи.

Зеленилом на парцели радног комплекса треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних и складишних објеката, као и изолација пешачких токова, заштита паркинга од утицаја сунца и изолација простора за одмор радника ван објекта.

Зеленило радних комплекса треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине парцеле.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, еколошким, функционалним и декоративним својствима појединих биљних врста, као и подобности земљишта за њихов раст. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и праšину.

9.9. ОСТАЛИ УСЛОВИ

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне (складишне делатности), може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима се заштићује вода, ваздух и земљиште од деградације.

На парцели комплекса мора се обезбедити простор за постављање контејнера, (канти) за комунални отпад као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираниг простора за контејнере на парцели мора да буде такво да се омогући лак приступ комуналне службе овом простору и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску мрежу фекалне канализације.

Као прелазно решење, до изградње насељског система фекалне канализације, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које се на парцели морају лоцирати најмање 3,0m од објеката и границе парцеле.

Отпадне воде, настале у технолошком процесу производње, пре упуштања у мрежу канализације атмосферских вода, морају се пречистити и прибавити сагласност надлежне установе.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у постојећи реципијент канализације атмосферских вода на парцели комплекса или у нови вод канализације атмосферских вода, ван парцеле комплекса, након његове изградње.

Услови за изградњу телекомуникационих капацитета у локалном саобраћају су следећи:

- У свим објектима предвидети места концентрације телекомуникационих прикључака (ормарић са опремом за смештај и настављање каблова и инсталација).
- Увод подземних каблова одговарајућих капацитета у објекте извршити кроз заштитне ПВЦ цеви Ø 110 мм.

Од места уласка у комплекс до објекта са највећом концентрацијом прикључака,

потребно је дуж целе трасе положити две ПВЦ цеви Ø 110 мм кроз које ће бити увучен телекомуникациони кабл за везу са АТЦ Ново Милошево.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, код избора материјала, имати у виду специфичност функционалне намене објеката (простора) са становишта коришћеља, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се изпројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричне инсталације, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лакозапаљивим материјалима. Запаљиви материјал могу се сместити на простору који је удаљен најмање 6m од објекта или дела објекта, уколико то, техничким прописима, није друкчије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјали (сировине, готови производи, амбалажа и сл.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених могућношћу експлозије предвидети довољно прозорских површина, лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

10. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План детаљне регулације комплекса ДОО “Италтекс-интимо” рађен је за потребе директне реализације радног комплекса за производњу и фарбање текстилних производа. Изградња и уређење овог комплекса вршиће се на основу услова из овог Плана.

Парцелација, изградња и уређење новоформираних парцела и радних комплекса, вршиће се на основу предходно израђених и усвојених Урбанистичких пројеката., уз прибављање свих потребних услова, од стране надлежних установа.