

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ЧОКА**

- ЈАВНИ УВИД -

Председник комисије за планове општине Чока:

Предраг Петрињац, д.и.а.

Орган надлежан за послове урбанизма:

Шевењхази Ева



„ИНФОПЛАН“ д.о.о. АРАНЂЕЛОВАЦ, 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
телефон 034/720-081 и 720-082, факс 720-081, e-mail: urbanizam@infoplan.co.rs

2013. година

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЧОКА
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА ЧОКА
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none"> • РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: Горан Каралић, дипл.инж.арх. _____ • РАДНИ ТИМ: Бобан Панић, дипл.инж.грађ Гордана Ковачевић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Катарина Спасојевић, дипл.инж.арх. Милица Савић, дипл.инж.арх. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Војислав Ковачевић, дипл.инж.арх. Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Владимир Перић, инж.геод. Владан Перишић, инж.геод. Бојан Радојичић, инж.геод. Наташа Цветковић, грађ. инж. Саша Цветковић, грађ. инж. Мира Продановић, арх. тех. Гордана Филиповић, оператер Зорица Божић, копирант <u>Сарадници:</u> Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Душан Јовановић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж.ел. Слободан Божић, дипл.инж. маш. Тимеа Бицок, дипл.инж.арх. • ГЕНЕРАЛНИ ДИРЕКТОР, Магдалена Станковић, дипл. ецц. _____

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	7
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	9
I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	10
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	10
1.1. Правни основ за израду Плана	10
1.2. Плански основ за израду Плана.....	10
2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	11
2.1. Основне напомене.....	11
2.2. Подлоге за израду плана.....	11
3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА	11
II. ПЛАНСКИ ДЕО	19
1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА.....	19
1.1. Граница Плана генералне регулације	19
1.2. Грађевинско подручје.....	19
1.2.1. Опис границе грађевинског подручја насеља Чока.....	19
1.2.2. Површине јавних намена	21
1.2.3. Површине осталих намена	21
1.3. Земљиште изван грађевинског земљишта.....	21
1.3.1. Пољопривредно земљиште.....	21
1.3.2. Водно земљиште.....	21
1.3.3. Шуме и шумско земљиште	22
1.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона	22
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	23
2.1. Површине и објекти јавних намена	23
2.1.1. Општа правила.....	23
2.1.2. Јавне функције и службе, предузећа	24
2.1.3. Управа и администрација	26
2.1.4. Здравство, школство, дечија и социјална заштита	26
2.1.5. Култура и информисање.....	29
2.1.6. Комунални објекти.....	30
2.1.7. Јавне зелене површине	32
2.1.8. Саобраћајна инфраструктура.....	34
2.1.9. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	36
2.1.10. Електроенергетска инфраструктура	38

2.1.11. Топлификација и гасификација	40
2.1.12. Детаљна геолошка истраживања резерви нафте и гаса	41
2.1.13. Електронска комуникациона инфраструктура	41
2.2. Површине и објекти осталих намена.....	43
2.2.1. Становање.....	43
2.2.2. Производња.....	46
2.2.3. Пословање.....	47
2.2.4. Комерцијални садржаји и услуге (трговина, занатство, угоститељство.....)	48
2.2.5. Верски објекти	48
2.2.6. Спорт и рекреација	48
2.2.7. Зеленило	48
2.3. Стратешка процена утицаја планског докљумента на животну средину.....	49
2.4. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава.....	51
2.4.1. Заштита ваздуха	51
2.4.2. Заштита земљишта.....	51
2.4.3. Заштита вода.....	52
2.4.4. Заштита од ветрова	52
2.4.5. Заштита шума	52
2.4.6. Заштита од буке	53
2.4.7. Заштита од пожара	53
2.4.8. Заштита од земљотреса.....	54
2.4.9. Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода.....	54
2.4.10. Заштита од акциденталних загађења	55
2.4.11. Заштита од јонизујућег зрачења	55
2.4.12. Заштита од нејонизујућег зрачења.....	55
2.5. Електроурежа и објекти	56
2.5.1. Услови заштите од ратних дејстава	57
2.5.2. Мере цивилне заштите и спасавања	58
2.6. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена	58
2.7. Мере заштите прородних добара.....	59
2.8. Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета	60
2.9. Управљање отпадом.....	62
2.10. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе.....	63
2.11. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом	63

2.12. Инжењерско-геолошки услови.....	65
2.13. Мере енергетске ефикасности изградње.....	66
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	67
3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана ...	67
3.2. Општа правила парцелације.....	68
3.3. Општа правила регулације.....	70
3.4. Површине и објекти јавних намена	71
3.4.1. Општа правила.....	71
3.4.1. Управа и администрација	72
3.4.2. Здравство	73
3.4.1. Основно и средње образовање.....	73
3.4.1. Предшколско васпитање	73
3.4.2. Дечија и социјална заштита.....	73
3.4.3. Култура	73
3.4.4. Комунални објекти и површине	74
3.4.5. Јавне зелене површине	74
3.4.6. Спорт и рекреација	76
3.4.7. Саобраћајнице	77
3.4.8. Објекти водоводне и канализационе инфраструктуре	81
3.4.9. Електроенергетски објекти	83
3.4.10. Електронска комуникациона инфраструктура	84
3.4.11. Гасификација.....	85
3.4.12. Детаљна геолошка истраживања резерви нафте и гаса	87
3.5. Површине и објекти осталих намена.....	89
3.5.1. Становање – општа правила	89
3.5.2. Становање средњих густина спратности до П+4+Пк (Зона I - Зона ужег градског језгра)	92
3.5.3. Становање ниских густина спратности до П+1+Пк (Зона II – Општа стамбена зона)	95
3.5.4. Становање – пратећи објекти.....	97
3.5.5. Становање – помоћни објекти.....	97
3.5.6. Становање – економски објекти.....	98
3.5.7. Производња (Зона III – Радна зона).....	99
3.5.8. Пословање.....	100
3.5.9. Комерцијалне делатности, услуге и трговина	102
3.5.10. Угоститељство и туризам	103
3.6. Паркирање и гаражирање возила.....	104
3.7. Архитектонско обликовање објеката	105
3.8. Могуће интервенције на постојећим објектима	106

3.9. Земљиште изван грађевинског подручја.....	108
3.9.1. Правила коришћења пољопривредног земљишта.....	108
3.9.2. Правила коришћења водног земљишта.....	113
3.9.3. Правила коришћења шумског земљишта	114
3.10. Правила изградње објеката у заштићеним просторима	115
4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА.....	116
III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	120
IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	122
ПРИЛОЗИ.....	123
Прилог 1 – списак табела	
Прилог 2 – Елементи кривина за саобраћајнице	
Прилог 3– Координате осовинских тачака	
ГРАФИЧКИ ДЕО	127
1. Геодетска подлога са постојећим границама	Р 1:10 000
2. Геодетска подлога са планираним границама	Р 1:10 000
3. Саобраћајно решење и нивелација – грађевинско подручје насеља	Р 1:2 500
4. Постојећа намена површина – катастарска општина Чока.....	Р 1:10 000
5. Постојећа намена површина – грађевинско подручје насеља	Р 1:5 000
6. Планирана намена површина – грађевинско подручје насеља	Р 1:5 000
7. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине	Р 1:5 000
8. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	Р 1:5 000
9. План регулације површина јавне намене	Р 1:5 000
10. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	Р 1:2 500
11. Заштита простора	Р 1:5 000
12. Начин спровођења Плана	Р 1:5 000
ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО	128
1. Одлука о изради урбанистичког плана	
2. Услови надлежних органа и институција	

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС” бр.72/09 и 81/09-
исправка,24/11 и 121/12) „ИНФОПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЧОКА

одређујем:

ГОРАН КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1330 12

Генерални директор,
Магдалена Станковић, дипл. ецц.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 35. става 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11 и 121/12) и члана 77 тачка 6 Статута Општине Чока („Службени лист Општине Чока“, број 3/02, 8/02, 7/05 и 11/08), ради се

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЧОКА

План генералне регулације насеља Чока, општине Чока утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, за плански период до 2020 године, и састоји се из:

Текстуалног дела који садржи:

- полазне основе плана,
 - плански део (правила уређења и правила грађења)
 - смернице за спровођење плана,
 - прелазне и завршне одредбе.
- Графичког дела (постојеће стање и планска решења)
Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Правни основ за израду Плана

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка и 24/11)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената («Службени гласник РС» бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС» бр.50/11)
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09)
- Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Чока, бр 016 – 1/2010 - XVII од 26.01.2010. год.

1.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ за израду Плана генералне регулације насеља Чока је Просторни план општине Чока-ППО Чока („Службени лист Општине Чока“, број 11/2009 од 20.07.2009)

Плански документи који су релевантни за израду Плана генералне регулације су:

1. Регионални просторни план Аутономне Покрајине Војводине-РПП АПВ ("Службени лист АПВ", бр. 22/11)
2. Генерални план насеља Чока-ГП Чока („Службени лист Општине Чока“, број 1/2004)

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2.1. Основне напомене

План генералне регулације насеља Чока урађен је на основу усвојеног Концепта плана. Подаци о постојећем стању као и услови коришћења земљишта који су добијени од надлежних институција и јавних предузећа, уграђени су у План. За израду планског документа, при планирању развоја инфраструктурних капацитета из области саобраћајне инфраструктуре, коришћени су следећи параметри:

- Просторни план Републике Србије - ПП РС („Службени гласник РС», број 88/10)
- Просторни план општине Чока („Службени лист Општине Чока“, број 11/2009 од 20.07.2009)
- Генерални план насеља Чока („Службени лист Општине Чока“, број 1/2004)
- постојеће стање и стечене навике корисника јавних површина намењених саобраћају
- постојећа документација која је понуђена обрађивачу
- постојећа изграђеност и планиране намене површина
- консултације са представницима локалне самоуправе

2.2. Подлоге за израду плана

За потребе израде Концепта плана коришћене су следеће подлоге.

- Основна државна карта (ОДК) Р = 1:5000 д.л.бр.(31, 32, 41, 42).
- Катастарски планови Р = 1:2880 д.л.бр.(14,15,22,23) К.о.Чока
- Ортофото карте резолуције 10 см (за грађевинског подручје)
- Ортофото карте резолуције 20 см (за подручје К.о. Чока)

Основна државна карта (ОДК) је топографска карта која садржи фактичко стање (у тренутку израде карте) са висинском представом.

Катастарско стање је у размери 1:2880 у стереографској пројекцији ,скенирано и није геореференцирано. Добијени катастарски планови покривају површину од 1135 ha (већи део грађевинског подручја) и, због лошег квалитета, нису читљиви на већим деловима у оквиру те површине.

Сходно горе наведеном, а према члану 32. став (4) Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка и 24/11) при изради Плана су као подлоге коришћене геореференциране (Гаус-Кригера пројекција) и ажурне ортофото карте.

Катастарско стање је, због нечитљивости и немогућности да се геореференцира, коришћено само информативно.

Основна државна карта (ОДК) је такође коришћена информативно јер она не садржи геодетске елементе и техничке податке да би се, као подлога, користила приликом израде Плана.

3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА

Територија општине Чока лежи у источном делу Панонске низије, између Тисе, Мориша и Златице. У односу на Војводину, она се простире у њеном североисточном делу. Територија чоканске општине граничи се са територијама четири општине: са Новим

Кнежевцем на северу, Кикиндом на истоку, Сентом и Адом на западу. На истоку једним делом избија на државну границу према Румунији. Чоканску општину сачињавају осам насеља. То су: Чока, Остојићево, Падеј, Санад, Јазово, Врбица, Црна Бара и Банатски Моноштор. Чока, као највеће насеље, представља центар ове општине.

Чока је старо насеље. То потврђују остаци материјалне културе који датирају из времена пре нове ере. Из тог времена у непосредној околини Чоке постоји неколико локалитета од којих је најпознатији „Кремењак“. Како се археолошки материјал из „Кремењака“ одликује одређеним специфичностима, у археологији је уведен појам „Чоканска култура“. Стари назив за насеље ја Чака, које је, по Боровском, лично име итек касније је претворено у Чока. Место је регистровано као дедовина племена Чанад. У писаним документима, први пут се спомиње као 1247. године.

За време старе Југославије, Чока је била претежно пољопривредни крај и имала је привреду у зачетку. За време окупације, Ледерерово имање је преузето од стране немаца и уврштено је у конзорцијум „Hermann Gering Werke“. Од 1945. године насеље Чока се нагло развија, формира се државно пољопривредно добро Чока од бившег имања Ледерера.

Чокански атар је познат као богато ловиште разне дивљачи и као резерват највеће европске птице – дропље.

Насеље Чока као општински центар, има главну административну улогу у мрежи насеља и с обзиром на све мањи проценат пољопривредних домаћинстава прераста у насеље градског карактера.

Анализа демографског развоја општине Чока извршена је на основу званичних статистичких података пописа становништва у периоду 2002-2011. године. Према последњем попису становништва 2011. године, у 8 насеља општине Чока живи 11388 становника, а у центру општине 35,29% становника. Насеље чока, према последњем попису, има 4019 становника.

Табела бр.1:Кретање укупног броја становника у општини

Насеља	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
Банатски Моноштор	460	476	352	273	202	152	135	102
Врбица	1214	1363	1220	988	654	548	404	236
Јазово	1861	1887	1729	1625	1261	1119	978	744
Остојићево	4105	4265	4024	3678	3395	3040	2844	2328
Падеј	4494	4610	4545	3993	3465	3190	2882	2375
Санад	1989	1917	1892	1770	1584	1385	1314	1147
Црна Бара	1064	1025	950	823	678	595	568	437
Чока	4115	4342	4770	5214	5414	5234	4707	4019
Укупно	19302	19885	19482	18364	16653	15263	13832	11388

Анализа кретања **укупног броја становника насеља Чока**, за период од 1948. до 2012. године, указала је на тренд раста укупног броја становника у периоду од 1948. до 1981. и тиме популациони пораст самог насеља, у односу на Општину Чока, која има константан пад броја становника. У периоду од 1948.- 2002. године, број становника насеља Чока расте по просечној годишњој стопи од 0,25%. Међутим, од 1991. године насеље Чока, почиње да бележи пад укупног броја становника, што прераста у тенденцију (пад броја становника 1991. године у односу на 1981. годину је 180 становника, односно 3,33%, а 2002. године у односу на 1991. годину је 527, односно 10,07%). Према попису становништва из 2002. године број становника насеља Чока представља 34,03% укупног становништва општине Чока, а према попису из 2011. године тај проценат се повећава на 35,29%. Према првим резултатима Пописа становништва, домаћинстава и станова у Републици Србији 2011. године, дошло је до смањења укупног броја становника у односу на претходне пописне године. Укупан број становника у 2011. години се смањио у односу на 2002. годину са 4.707

на 4.019 становника, односно за 688 становника, односно за 14,62%, а као главни разлог се наводи негативан природни прираштај становништва.

Према прелиминарним подацима Пописа из 2011. године у насељу Чока, осим што је дошло до смањења броја становника у односу на Попис из 2002.године, такође је и **укупан број домаћинства насеља Чока** смањен са 1.802 на 1.642 и то за 160, односно за око 9%. Просечна величина домаћинства је 2,47 члана, и мања је у односу на просечну величину домаћинства у 2002. години, које је била 2,61 члана, што указује на присутну депопулацију становништва и процес раслојавања домаћинства (54% броја домаћинства са са једним или два члана). **Број станова насеља Чока** је повећан са 1.879 на 1.882, односно за 3 тј. за 0,2%. Укупан број лица у иностранству је 62 становника, што представља 1,5% од укупног броја становника.

Општина Чока, као и Република Србија у целини, се суочава са тешком економском ситуацијом, која резултира високом стопом незапослености, смањењем становништва, све већим процентом социјално угроженог становништва и сиромаштва.

Привреда општине Чока се ослонила на имање које је основала породица Марцибањи, а индустријализовао је Артур Ледерер. Она је, у различитим облицима до средине 90-их и са мање-више успеха, функционисала као затворен круг производње. Након тог периода, поједини елементи овог ланца са заказивали из најразличитијих разлога. На крају је цео систем постао нефункционалан у толикој мери да више није могао бити кичма економије општине Чока. После пропасти великих система, становништво се окренуло пољопривреди, углавном на малим, индивидуалним газдинствима и појединим занатским делатностима и то често у зони сиве економије. Последица тога јесте мањи национални доходак по становнику у општини у односу на регион.

Табела бр.2:Национални доходак (2005)

	Укупно	По становнику
Република Србија	918 .732. 972	123. 473
Војводина	291 . 063. 478	144. 598
Северно-Банатски округ	22. 272. 533	138. 548
Ада	1. 850. 933	99. 738
Кањижа	3. 604. 797	133. 769
Кикинда	10. 679. 292	164. 697
Нови Кнежевац	1. 337. 439	108. 330
Сента	3. 775. 954	151. 462
Чока	1. 024. 118	74. 040

*извор: локална стратегија одрживог развоја 2010-2020, општина Чока

Данашњу привреду општине чине приватизована предузећа која су наследници некадашњег Пољопривредног комбината, Индустрије меса, Ливнице, Винарије, Менте и још неких мањих предузећа. Удео прерађивачке и производне индустрије у националном дохотку је испод републичког просека, а највећи удео заузима пољопривреда.

Табела бр.3:Процентуални удели појединих грана у укупном националном дохотку

Привредна грана	Србија (%)	Војводина (%)	Чока (%)
Пољопривреда, воћарство, шумарство	16,98	22,40	54,79
Производња/прерађивачка индустрија	27,14	27,09	19,48
Енергија и друге комуналије	1,80	2,91	12,26
Изградња	7,3	4,5	0,31
Трговина	24,7	22,1	6,40
Туризам	1,8	1,1	0,61
Логистика	10,4	7,0	2,52
Комерцијалне услуге	4,2	2,4	2,33
Јавна управа и друштвени сектор	0,5	0,3	0,17

*извор: локална стратегија одрживог развоја 2010-2020, општина Чока

Мала и средња предузећа немају велики удео у укупној привреди Чоке. Посматрано са становишта врсте делатности, највећи број регистрованих предузетника се углавном бави трговином, док је број предузећа која се баве производним делатностима знатно мањи. Ово је највероватније последица тога да је у делатностима трговине довољан мањи почетни капитал и бржи је обрт уложених средстава. Као узроци неразвијености произвођачких и прерађивачких МСП се могу навести и отежано добијање инвестиционих кредита, као и мала вредност некретнина када је потребна хипотека као вид обезбеђења дугорочних кредита. Отежана је и могућност транспорта робе због неповољне географске позиције општине.

Табела бр.4:Регистроване радње по делатностима:

Рб.	Делатност	Број регистрованих радњи
1.	Трговци	44
2.	Угоститељи	13
3.	Електроинсталатери	9
4.	Књиговодствени сервиси и агенције	9
5.	Аутопревозници	8
6.	Столари и погребна опрема	5
7.	Фризерски салони	4
8.	Машинбравари	3
9.	Вулканизери	3
10.	Такси превозници	2
11.	Пројектни биро-и и агенције	2
12.	Лимари	2
13.	Ужари	1
14.	Оптичари	1
15.	Зидари	1
16.	Фотографи	1
17.	Молери	1
18.	Здравствена заштита животиња	1
19.	Производња сокова	1
20.	Каменорезац	1
21.	Посластичар	1

*извор: локална стратегија одрживог развоја 2010-2020, општина Чока

Табела бр.5:Број предузетника по годинама

Година	Број предузетника
2004	101
2005	110
2006	116

*извор: локална стратегија одрживог развоја 2010-2020, општина Чока

Рељеф општине Чока одликује се свим оним елементима који су карактеристични за рељеф северног Баната. То је равничарско земљиште са малим висинским разликама. Апсолутне висине се крећу од 78 m до 84 m. На овом терену можемо издвојити две основне целине: Алувијалну раван и лесну терасу. Пољопривредно земљиште се налази на 29101 ha од тога је 22491 ha обрадиво пољопривредно земљиште. Најзаступљенија култура је њива (оранице) и налази се на 2053 ha пољопривредног земљишта а значајна површина је и под пашњаком, 5574 ha.

Површина земљишта у приватној својини-сељачка газдинства је 14298 ha, од тога оранице су на 12055 ha, предузећа и задруге 14803 ha од тога се оранице налазе на површини од 8482 ha. На територији општине Чока број пољопривредних газдинстава је 2985, просечна површина пољопривредног земљишта по газдинству је 2,5 ha. Биљна производња се одликује широком разноврсношћу у односу на биљне врсте. Приноси основних ратарских

услова су нижи од просека у Војводини. У ратарској производњи, кукуруз заузима највеће површине. Искључиво се користи за сточну храну, индустријска производња није присутна. Гајење лековитог биља (300 ha) и дувана (200 ha) има дугу традицију међутим, задњих година производња се смањује због несигурног тржишта. Од биља, највише се гаји мента и камилица. Производња поврћа се одвија у пластеницима и протеклих година се приметно повећала ова врсте производње.

Што се тиче сточарства, кретање броја крава и стеоних јуница у општини бележи раст протеклих година док свињогојство бележи пад. Овчарство је развијено. Иначе, расни састав у свим гранама сточарства је незадовољавајући што је, пре свега, последица општег лошег финансијског стања и организованости производње.

После затварања већег дела производно-прерађивачких капацитета општине јавни сектор и даље има веома мали удео у бруто домаћем производу, али велики удео у степену запослености на локалном нивоу. То су подсектори који су или повезани са општином или са републичким органима као што су здравство, образовање, полиција, социјална служба и др. Улога јавног сектора у доношењу одлука на локалном нивоу је лимитирана.

Половина незапослених у општини Чока је са I степеном стручне спреме, односно нема ни основно образовање. Висок степен незапослености присутан је код становништва изнад четрдесет година живота, 50% од укупног броја незапослених има изнад четрдесет година старости док 27% незапослених старије од педесет година

Табела бр.6:Преглед незапослених лица у општини Чока, почетком 2009. године (према евиденцији Националне службе за запошљавање)

Занимање	Укупно		До 18 godina		19-25 godina		26-30 godina		31-40 godina		41-50 godina		Preko 50 godina	
	Укупно	Жене	Укупно	Жене	Укупно	Жене	Укупно	Жене	Укупно	Жене	Укупно	Жене	Укупно	Жене
I	1.089	518	22	11	127	63	114	53	271	137	272	135	283	119
II	93	45	1	1	4	3	2	2	21	12	30	14	35	13
III	506	211	0	0	120	61	71	37	107	60	60	15	148	38
IV	378	228	0	0	72	42	30	17	78	53	123	79	75	37
V	21	1	0	0	0	0	0	0	2	1	4	0	15	0
VI-1	47	21	0	0	3	2	10	5	9	7	7	3	18	4
VI-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII-1	31	21	0	0	2	2	9	7	3	3	8	4	9	5
VII-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VIII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Укупно	2.165	1.045	23	12	328	173	236	121	491	273	504	250	583	216

*извор: локална стратегија одрживог развоја 2010-2020, општина Чока

Климатске карактеристике Чоке не могу се посматрати локално већ у оквиру ширег простора. Банат се налази у средишњем делу умереног топлог појаса и представља део Панонске низије. Због велике удаљености Баната од Атланског океана и Средоземног мора у њему се незнатно осећају маритимни утицаји. Истовремено је планинским венцем Карпата изолован од директних продора хладних, континенталних маса са истока и севера. Глобално гледано, клима Баната је, пре свега, резултат смене циклона и антициклона који доноси топло и суво време.

Температура ваздуха. Температура ваздуха спада у групу најважнијих климатских елемената. Од температурних елемената у великој мери зависи и распрострањеност органског света а самим тим и пољопривредна производња.

Према подацима средњих месечних температура ваздуха по појединим годинама, излази да је Јул најтоплији месец у години. Вредност средње јулске температуре за читав период је 21,9 °C. Највиша средња јулска температура од 24,5 °C забележена је 1994. године. Вегетациони период траје од почетка априла до краја септембра. Просечна температура ваздуха за време вегетационог периода износи 18,2 °C.

Ветрови. У околини Чоке, ветрови се јављају из свих праваца, што је карактеристично и за читаву Војводину. Преовлађујући ветрови дувају из северозападног и југоисточног правца.

Ветрови из северозападног квадранта показују највећу учесталост у топлијем делу године, од маја до новембра. Они са Антлантика доносе влажне ваздушне масе, у вези са тим и појаву падавина и облачности. Њега смењује југоисточни ветар-кошава, који има највећу учесталост појављивања од новембра до маја, односно у хладнијем делу године. За ово подручје карактеристичан је и ветар из северног квадранта-северац. Он дува током зимских дана и доноси хладно и суво време. Највећи број тишина се јавља крајем лета, у јулу, августу и септембру.

Падавине. Падавине су веома важан климатски елемент. Недостатак падавина изазива велике проблеме код биљног и животињског света. Пошто се територија Чоке налази у североисточном делу Војводине, она због тога спада у најсушније делове покрајине. То показују и следећи подаци: у Сенти годишње падне око 573,6 mm талога, у Црној Бари 563,4 mm а у Kikindi 547.2 mm. Просечна годишња висина падавина износи 563,4 mm. Расподела падавина по месецима је прилично уједначена, што значи да нема кишних и изразито сушних месеци.

Површина општине Чока састоји се од водопрпусног земљишта. Кроз такво земљиште вода понире до првог водонепропусног, глиновитог слоја. Акумулирањем воде испод топографске површине, ствара се слој подземне воде, први издан. Дубина првог издана није свуда иста јер се водонепропусни слојеви глине налазе на различитим дубинама. На лесној тераси је на већој а у алувијалним равнинама на мањој дубини. Мерењем више бунара на деловима лесне терасе утврђено је да се ниво воде у њима налази на дубини од 4 до 4,2 m.

Највећи хидрографски објекти у Чоји су реке Тиса и Златица. Река Тиса тече западном периферијом општине. У дужини од шест километара река представља природну границу према катастарској општини Сента. Ширина Тисе на овом делу није свуда иста. Најужи део њеног тока је код сенђанског моста где јој је ширина при ниском водостају од деведесет до сто метара. Ширина тисе при средњем водостају креће се од стопедесет до двестотине метара. Златица је лева притока Тисе. Река Златица тече југоисточном и јужном периферијом општине. На територији војвођанског дела Баната улази на 3,6 km источно од Врбице. Њена дужина тока од државне границе па до ушћа у Тису код Падеја је 34 km.

Правих језера у општини нема. Веће језеро је Мртва Тиса, налази се између Чоке и Санада. Настало је пресецањем меандра 1823. године. Ово језеро се налази у фази изумирања. Оно сада представља прелазни облик између језера и баре. Постоји и једно вештачко језеро. То је велики рибњак чији се басен налази у једном делу некадашњег меандра који опкољава Јазово. Мочварног земљишта је мало. Заступљена су само у алувијалним равнинама Тисе и Златице.

Састав земљишта у чоканској општини одраз је климатско-вегетационих услова. У алувијалним равнинама су од врста земљишта заступљене тешке ритске црнице, смонице, алувијум различитог механичког састава и заслањена земљишта. На другој природној целини, односно на лесној тераси, која је виша од четири до шест метара од алувијалних равни, најзаступљенији тип земљишта са својим подтипovima је чернозем. Ово земљиште има тамносмеђу боју, први или „А“ хоризонт са знатним садржајем хумуса, ситномрвичасту структуру и лако се обрађује. У најлошију категорију пољопривредних површина спадају слатине и сланаста земљишта од којих су највише заступљени солоњаци и солончаци. Највише их има у алувијалној равни Тисе и Златице где се понегде јављају у виду уских зона. На заслањеним земљиштима је мало ограничених површина јер су приноси мали. Оваква земљишта се искоришћавају за испашу стоке.

Биљни и животињски свет у општини одговара биљном и животињском свету оног дела Панонске низије који има сличан рељеф, климу и педолошке карактеристике. Деловањем човека у прошлости, биосфера овог атара је у знатној мери промењена. Инундациона раван одговара одговара уском појасу између корита Тисе и насипа. Вегетација ове равни је претежно представљена врбовом шумом и тополлом. Испод шумског дрвећа налази се спрат разноврсног жбуња, а испод њега је спрат трава.

Алувијалне равни Тисе и Златице представљене су веома бујним и разноврсним биљним светом. На местима где постоје површине под затвореним водама јављају се представници

хидрофилне вегетације: плавун, шевар, жути и бели локвањ. Местимично се јављају и површине под ливадама. Већи део површине алувијалне равни Тисе и Златице претворене су у оранице. На територији општине Чока простире се један део специјалног резервата природе „ Пашњаци велике дропље“. Овај простор обухвата територију катастарске општине Јазово и Банатски Моноштор, то јест, југоисточни део општине Чока. Природна реткост је велика дропља, једна од најугроженијих птица Европе за коју ово подручје представља једино преостало станиште у Србији.

Анализом постојећег стања обухвата се цело подручје, објекти се сагледавају са становишта квалитета материјала, спратности и просторног размештаја по намени.

Површине по наменама су дате у табеларном приказу – Биланс постојећих и планираних површина.

Јавна намена се односи на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, науку, информисање, локалну управу и месне заједнице затим, комуналне површине, јавно зеленило и објекте спорта и рекреације.

То су објекти који се односе на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, науку, информисање, локалну управу и месне заједнице.

Остале намене се односе на становање, комерцијалне функције, верске садржаје, зеленило и шумске површине као и на водно земљиште.

Према реализованим постојећим густинама становања и насељености, као и у складу са величином насеља, начином изградње, изведене спратности и уређења зона становања, препознају се два облика становања: становање средњих и становање ниских густина.

У Чоки је становање претежно организовано у систему индивидуалне стамбене изградње у слободно стојећим индивидуалним стамбеним објектима спратности од П до П+2 и на индивидуалним парцелама.

Вишепородично становање реализовано је у централном делу Чоке.

Становање средњих густина. Становање средњих густина остварено је у најужем насељском центру. Спратност објеката креће се од П+1+Пк до П+4. У приземним етажама стамбених објеката углавном је лоциран пословни простор различитих намена: од трговине до комерцијалних делатности, јавних служби и пословних организација и удружења.

Становање ниских густина. У оквиру подручја плана преовлађује породично становање ниских густина – претежно рурално становање, на великим парцелама. Спратност је различита П+0, П+Пк, П+1+Пк и П+2. Препознатљив је уједначен облик парцела издуженог правоугаоног облика.

То су углавном инфраструктурно опремљени простори са уређеном јасном регулацијом и парцелацијом простора.

Такође, у оквиру становања, могу се препознати и појединачни објекти других компатибилних намена.

Основни дугорочни циљеви општине Чока је заустављање негативних демографских кретања и побољшање опште демографске ситуације, смањењем емиграције млађег, високообразованог становништва, као и унапређењем незадовољавајућег нивоа формалног образовања одраслих ради отварања могућности за запошљавање. Један од основних циљева је, такође, унапређење квалитета животних услова.

Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су:

-Чока, као центар са урбаним карактеристикама треба да прерасте у далеко јачи локални центар, односно да постане «инкубатор» развоја целе општине.

- стварање квалитетнијих саобраћајних веза и усклађивање постојећих површина, објеката и инфраструктуре са новопланираним површинама, објектима и инфраструктуром

- реконструкција и рехабилитација постојеће инфраструктуре уз изградњу нових путних праваца

-стварање услова за очување и унапређење животне средине, природних вредности, непокретних културних добара, историјских и архитектонских вредности

- формирање пословно-производних зона и њихово инфраструктурно опремање

- повећање атрактивности простора за привлачење домаћих и страних улагача

- стварање флексибилности намене у оквиру појединих групација

- заустављање деградације простора и његова ревитализација
 - повећање услуга јавних служби
 - постизање социјалне једнакости и кохезије у доступности услуга од општег интереса
 - даљи развој и диверзификација услуга јавних служби у домену здравствене и социјалне заштите, културе, образовања и васпитања, спорта, информатике и др.
 - флексибилнија организација услуга и мреже објеката јавних служби (у јавном и приватном сектору), којом ће се омогућити равноправно коришћење за све категорије корисника
 Чока је заједница са интезивном економском, друштвеном и културном активношћу, способна да искористи своје шансе за успех и развој. Даљи развој насеља и општине ће се постићи кроз партнерство заинтересованих страна, коришћењем расположивих ресурса, заокруживањем циклуса пољопривредне производње и прераде, повећањем уфешћа малих и средњих предузећа у укупну привредну активност, водити бригу о угроженим групама, очувати мултиетичност и развијати међусобно поверење унутар заједнице.
 Простор је концепцијски подељен према претежним наменама коришћења земљишта тако да га чини становање са јавним функцијама, радне зоне и зелене површине.
 Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

ЗОНА I: Зона ужег градског језгра

У оквиру ове зоне налазе се централни садржаји намењени становању, администрацији, управи, култури, и услужним делатностима.

Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање средње густине.

Планиране су функције услуга, из области трговине, занаства, личних и интелектуалних услуга и пословања како би ова зона постала зона квалитетног становања уз допуњавање урбаних садржаја.

У оквиру ове целине планирана је "тиха реконструкција" на принципима "унутрашњег ширења града" која ће обухватити и ревитализацију заштићених објеката чиме ће се вршити унапређивање амбијенталне целине, кроз доградњу и ревитализацију постојећих и заштићених објеката.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+4+ПК за вишепородично и П+1+Пк за породично становање. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

ЗОНА II: Општа стамбена зона

Ова зона је карактеристична по породичном становању које је у зони присутно као изразито доминантна намена. Вишепородично становање није присутно и у наредном периоду се не планира његово увођење. Осим становања, у овој зони је присутно и пословање као и производња у облику који је компатибилан са доминантном наменом-породично становање. У питању је такозвана „чиста производња“. Карактеристичан, релативно правилан, облик парцела сличних димензија са уређеном регулацијом изградње овом простору даје препознатљив амбијент, карактеристичан за насеља у Војводини. Јавне површине се одржавају и у уредном су стању.

У планском периоду се не предвиђа значајније проширење површина намењених становању већ се, у складу са прогнозираном демографском сликом насеља, предвиђа искоришћење и попуњавање постојећих капацитета у зони.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+1+Пк. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

ЗОНА III: Радна зона

Радна зона заузима значајан део грађевинског подручја што, у извесној мери, насеље Чока издваја од других места у региону. Радна зона је подељена на две просторне целине:

III-1 Просторна целина у североисточном делу насеља. У овој целини, као претежна намена, присутна је постојећа индустријска производња као и постојећа „чиста производња“ са предузећима која су до данашњег дана пословала са већим или мањим успехом. У овој зони, осим претежне намене, присутна је и некомпатибилна намена – становање коју у планском периоду треба различитим мерама заштитити од негативних утицаја индустријске производње. Овим планом се, као једна од мера заштите, уводи појас заштитног зеленила (min. 10 m) на свим додирним линијама некомпатибилних намена као

и на додирним линијама ове зоне са осталим зонама. Појас заштитног зеленила увести у оквиру парцела индустријских комплекса.

Овим планом се предвиђа одређено ширење индустријске производње у оквиру просторне целине III-1.

III-2 Просторна целина у северном делу насеља. Ова просторна целина представља проширење постојећих производних капацитета у насељу и површине у овој целини су у већој мери намењене изградњи објеката „чисте производње“, складишта, занатских радњи, услужних делатности и др. док је један мањи „појас“ уз новопланирану обилазницу предвиђен за комерцијалне делатности и услуге.

ЗОНА IV: Парк – шума

У овој зони се предвиђа постепено формирање парка шуме као једног општег излетишта са рекреативним садржајима и просторима за игру деце. Постојеће зеленило задржати и обновити. Увести различите типове средњег и високог зеленила, предвидети формирање ботаничког парка и, евентуално, мањег зоо – врта који ће се претежно користити у едукативне сврхе. Уводе се трим стазе и шеталишта као и простори за окупљање и одмор. На овом простору се предвиђа организовање наставе деце у природи.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

1.1. Граница Плана генералне регулације

Граница подручја обухваћеног Планом поклапа се са границом катастарске општине Чока и обухвата простор од 4918,2 ha.

1.2. Грађевинско подручје

Површином грађевинског подручја обухваћене су површине у насељу Чока (јавни садржаји, саобраћајнице, површине намењене комуналној инфраструктури, становању, трговини, занатству и производњи) као и површине одређене Планом детаљне регулације пословно-производне зоне, по моделу „техно парка“ насеља Чока-Сента (Сл. Гласник Општине Чока 2/2010). Овако одређено, грађевинско подручје има површину од 686.32 ha. Само насеље Чока има планирану површину од 383.85 ha.

Грађевинско подручје у оквиру границе Плана генералне регулације јесте компактна целина и на подручју Плана не постоје изграђене енклаве нити се оне планирају. На површинама ван грађевинског подручја постоје појединачни изграђени објекти и салаши који се задржавају у истом стању у планском периоду и они су део укупног пољопривредног земљишта. Овим Планом није ограничена изградња нових салаша и појединачних објекта ван грађевинског подручја већ се њихова изградња регулише правилима грађења на пољопривредном земљишту.

1.2.1. Опис границе грађевинског подручја насеља Чока

Унутар границе плана налази се грађевинско подручје насеља Чока које је предмет разраде Плана Генералне регулације. Површина обухвата грађевинског подручја износи 373,1 ha. Граница грађевинског подручја је дефинисана координатама детаљних тачака (Гаус-Кригера пројекција) редом од 1 до 89.

Табела бр.7: Координате детаљних тачака границе грађевинског подручја

Бр. тачке	Y	X	Бр. тачке	Y	X
1	7 433 098.07	5 089 760.19	46	7 432 950.82	5 088 258.79
2	7 433 097.11	5 089 777.86	47	7 432 909.99	5 088 270.58
3	7 433 112.16	5 089 776.37	48	7 432 820.89	5 088 290.46
4	7 433 128.28	5 089 774.60	49	7 432 815.13	5 088 293.84
5	7 433 144.71	5 089 771.37	50	7 432 812.80	5 088 297.58
6	7 433 156.48	5 089 764.45	51	7 432 811.13	5 088 303.46
7	7 433 332.63	5 089 812.80	52	7 432 796.31	5 088 357.45
8	7 433 328.86	5 089 847.83	53	7 432 775.84	5 088 424.99
9	7 433 327.07	5 089 891.19	54	7 432 773.46	5 088 424.83
10	7 433 425.64	5 089 918.21	55	7 432 772.93	5 088 432.81
11	7 433 463.14	5 089 765.63	56	7 432 777.15	5 088 433.09
12	7 433 698.01	5 089 833.86	57	7 432 742.99	5 088 567.51
13	7 433 752.41	5 089 732.77	58	7 432 931.81	5 088 500.02
14	7 433 760.97	5 089 728.05	59	7 432 889.51	5 088 539.41
15	7 433 804.13	5 089 710.34	60	7 432 906.08	5 088 558.77
16	7 433 812.95	5 089 707.52	61	7 432 935.59	5 088 599.25
17	7 434 555.82	5 089 882.59	62	7 432 910.90	5 088 641.16
18	7 434 613.99	5 089 898.09	63	7 432 883.94	5 088 753.75
19	7 434 774.84	5 089 936.00	64	7 432 870.62	5 088 814.97
20	7 434 783.29	5 089 896.69	65	7 432 848.45	5 088 928.12
21	7 434 803.60	5 089 621.59	66	7 432 741.85	5 088 904.77
22	7 434 845.03	5 089 450.44	67	7 432 717.40	5 088 978.92
23	7 434 924.37	5 089 263.52	68	7 432 726.06	5 089 018.05
24	7 434 989.98	5 089 284.32	69	7 432 703.14	5 089 134.13
25	7 435 111.72	5 088 933.91	70	7 432 822.62	5 089 175.51
26	7 435 187.05	5 088 955.93	71	7 432 721.11	5 089 491.86
27	7 435 169.59	5 089 033.63	72	7 432 876.07	5 089 542.40
28	7 435 290.45	5 089 070.22	73	7 432 911.19	5 089 440.44
29	7 435 306.82	5 089 073.38	74	7 433 057.52	5 089 490.88
30	7 435 398.64	5 089 111.13	75	7 433 056.08	5 089 500.18
31	7 435 454.56	5 088 884.90	76	7 433 161.15	5 089 536.79
32	7 435 503.74	5 088 896.13	77	7 433 185.23	5 089 430.50
33	7 435 526.46	5 088 741.05	78	7 433 205.92	5 089 343.34
34	7 435 517.91	5 088 738.14	79	7 433 229.71	5 089 246.76
35	7 434 606.06	5 088 252.06	80	7 433 260.39	5 089 117.64
36	7 434 702.79	5 088 116.80	81	7 433 264.26	5 089 093.44
37	7 434 187.76	5 087 741.45	82	7 433 374.74	5 089 123.82
38	7 434 167.07	5 087 702.82	83	7 433 383.61	5 089 126.21
39	7 434 139.86	5 087 583.61	84	7 433 375.77	5 089 221.07
40	7 434 144.52	5 087 474.30	85	7 433 348.99	5 089 220.08
41	7 434 114.85	5 087 472.03	86	7 433 338.52	5 089 274.26
42	7 434 090.58	5 087 564.32	87	7 433 366.76	5 089 284.85

43	7 433 857.51	5 088 037.62	88	7 433 351.00	5 089 475.70
44	7 433 491.92	5 087 923.74	89	7 433 115.94	5 089 700.98
45	7 433 473.44	5 088 147.25			

1.2.2. Површине јавних намена

Јавна намена се односи на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, науку, информисање, локалну управу и месне заједнице затим, комуналне површине, јавно зеленило и објекте спорта и рекреације.

У планском периоду се не очекује значајније проширење јавних садржаја у насељу па су све потребе и захтеви организације јавних садржаја насеља решени у оквиру постојећих капацитета јавних површина. Укупна површина јавних садржаја је 169.86 ха односно, 24.59% површине грађевинског подручја насеља.

1.2.3. Површине осталих намена

Грађевинско земљиште осталих намена (укупне површине 213.99 ха, односно 55.75 % површине грађевинског подручја насеља) заузима преостале површине намењене претежно становању, привреди, комерцијалним делатностима, мешовитим пословно-стамбеним наменама, као и свим другим наменама на земљишту других власника (приватно земљиште, верске заједнице). Такође, друге јавне функције, односно намене које су јавног карактера и за јавну употребу, могу бити организоване и на земљишту које није одређено за површине јавне намене (образовање, социјална заштита, информисање, здравство, култура, спорт, зеленило...).

1.3. Земљиште изван грађевинског земљишта

У планском обухвату, земљиште изван грађевинског подручја је пољопривредно земљиште, водно земљиште, пашњаци и ливаде, остало зеленило и земљиште под шумама. Оранице, пашњаци, ливаде, виногради и воћњаци представљају значајан извор пољопривредне производње и изразита су карактеристика овог подручја па их као такве треба очувати и, у планском периоду, унапредити у складу са здравим начином производње хране и очувањем природне средине.

1.3.1. Пољопривредно земљиште

У планираном стању, пољопривредно земљиште заузима 3866.21 ха односно 78.61 % од укупне површине плана. Ово земљиште је компактно и углавном погодно за пољопривредну производњу. Већи део овог земљишта чине оранице и, према Просторном плану РС, део су сточарско-ратарског реона. Већи плантажни воћњаци и виногради се налазе у западном делу, поред реке Тисе. Осим своје основне функције, пољопривредно земљиште разнолике обраде представља препознатљив пејзаж банатске равнице.

1.3.2. Водно земљиште

Западну границу обухвата Плана чини река Тиса а део северне границе, Мртва Тиса. Унутар границе Плана налазе се и две веће баре. Цео простор је испресецан каналима (одводним и за наводњавање). Мелиорациони канали у границама Плана су део мреже мелиорационих канала система „Чока I“ и „Чока II“. Водно подручје је Бачка и Банат.

1.3.3. Шуме и шумско земљиште

На подручју плана, шуме и шумско земљиште су заступљени у мањој мери. Постојеће шуме и шумско земљиште су просторно концентрисани у приобаљу реке Тисе док су мање површине под шумама спорадично заступљене унутар површине Плана. Такође, постоје и појединачни потези путног зеленила дуж главних путних праваца.

Шуме и шумско земљиште који се планирају, неће имати производни карактер већ ће имати заштитно-регулаторну као и социо-културну улогу. Земљишта која се Планом намењују за шуме су углавном пашњаци и водолежне површине односно земљишта слабије бонитетне класе.

Такође, планира се заштитно зеленило уз основне путне правце, канале, дуж железничке пруге, депоније смећа, сточног гробља, водозавода, у оквиру салашарских дворишта као и на свим слободним површинама које се из разних разлога не обрађују. Сво заштитно зеленило се повезује са шумским у оквиру насеља у циљу формирања континуираног и равномерно распоређеног зеленила на целој територији катастарске општине.

У оквиру система зеленила могу се организовати површине које ће бити у функцији одмора и рекреације становништва (трим-стазе, одморишта, спортска и дечја игралишта, настава у природи, зоо врт и др.)

1.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона

Простор је концепцијски подељен према претежним наменама коришћења земљишта и чине га зоне за становање, централна зона са јавним функцијама, радне зоне и зона зелених површина. Такође, ради дугорочније и лакше контроле програмских и урбанистичких показатеља, цео простор насеља је подељен на мање територијалне целине – блокове. Границе блокова као и њихова нумерација су, у значајној мери, задржани према постојећем Генералном плану (Генерални план насеља Чока-ГП Чока-„Службени лист Општине Чока“, број 1/2004).

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

ЗОНА I: Зона ужег градског језгра

У оквиру ове зоне налазе се централни садржаји намењени администрацији, управи, становању, култури, и услужним делатностима.

Доминантна (најзаступљенија) намена у оквиру ове зоне је становање средње густине.

Планиране су функције из области трговине, услуга, занаства, личних и интелектуалних пословања и услуга како би ова зона постала зона квалитетног становања уз допуњавање урбаних садржаја.

У оквиру ове целине планирана је "тиха реконструкција" на принципима "унутрашњег ширења града" која ће обухватити и ревитализацију заштићених објеката чиме ће се вршити унапређивање амбијенталне целине, кроз доградњу и ревитализацију постојећих и заштићених објеката.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+4+ПК за вишепородично и П+1+Пк за породично становање. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

ЗОНА II: Општа стамбена зона

Ова зона је карактеристична по породичном становању са елементима пољопривредне производње, рурално становање, које је у зони присутно као изразито доминантна намена. Осим становања, у овој зони је присутно и пословање као и производња у облику који је компатибилан са доминантном наменом - становање. У питању је такозвана „чиста производња“. Карактеристичан, релативно правилан, облик парцела сличних димензија са

уређеном регулацијом, овом простору даје препознатљив амбијент, карактеристичан за насеља у Војводини. Слободне и незастрте површине се одржавају и у уредном су стању. У планском периоду се не предвиђа значајније проширење површина намењених становању већ се, у складу са прогнозираном демографском сликом насеља, предвиђа погушћавање изградњом постојећих слободних површина у зони.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+1+Пк.

Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

ЗОНА III: Радна зона

Радна зона заузима значајан део грађевинског подручја што, у извесној мери, насеље Чока издваја од других места у региону. Радна зона је подељена на две просторне целине:

III-1 Просторна целина у североисточном делу насеља. У овој целини је, као претежна намена, присутна постојећа индустријска производња као и постојећа „чиста производња“ са предузећима која су до данашњег дана пословала са већим или мањим успехом. У овој зони, осим претежне намене, присутна је и некомпатибилна намена – становање коју у планском периоду треба различитим мерама заштитити од негативних утицаја индустријске производње. Овим планом се, као једна од мера заштите, уводи појас заштитног зеленила (min. 10 m) на свим додирним линијама некомпатибилних намена као и на додирним линијама ове зоне са осталим зонама. Појас заштитног зеленила увести у оквиру парцела индустријских комплекса.

Овим планом се предвиђа одређено ширење индустријске производње у оквиру просторне целине III-1.

III-2 Просторна целина у северном делу насеља. Ова просторна целина представља проширење постојећих производних капацитета у насељу и површине у овој целини су у већој мери намењене изградњи објеката „чисте производње“, складишта, занатских радњи, услужних делатности и др. док је један мањи „појас“ уз новопланирану обилазницу предвиђен за комерцијалне делатности и услуге.

ЗОНА IV: Парк – шума

У овој зони се предвиђа постепено формирање парка шуме као једног општег излетишта са рекреативним садржајима и просторима за игру деце. Постојеће зеленило задржати и обновити. Увести различите типове средњег и високог зеленила, предвидети формирање ботаничког парка и, евентуално, мањег зоо – врта који ће се претежно користити у едукативне сврхе. Уводе се трим-стазе и шеталишта као и простори за окупљање и одмор. На овом простору је могуће организовање наставе деце у природи.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. Површине и објекти јавних намена

2.1.1. Општа правила

На територији Плана, површине јавних намена би обухватале простор саобраћајних површина, објекте јавних намена (школа, вртић и сл.), комуналне, инфраструктурне објекте и јавне зелене површине.

За све намене у оквиру комплекса, потребно је:

- озеленити све слободне просторе. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење
- бетонирати или поплочати пешачке стазе плочама отпорним на клизање

- организовати паркирање у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза
 - у комплексу је забрањена изградња других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.
- Планом се не предвиђа изградња нових објеката јавне намене, осим комуналних објеката, али се оставља могућност реконструкције и доградње, тамо где то урбанистички параметри дозвољавају.

2.1.2. Јавне функције и службе, предузећа

То су објекти који се односе на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, науку, информисање, локалну управу и месне заједнице.

У оквиру јавних садржаја налазе се следећа институције, објекти и површине:

Управа, администрација, јавни сервиси:

- Објекат општинске управе
- Општински Суд за прекршаје
- Месна заједница
- МУП
- Служба за катастар непокретности
- ПТТ

Култура и информисање:

- Културно-образовни центар
- Омладински дом
- Културно друштво „Мора Ференц“

Здравство:

- Дом Здравља
- Дечији диспанзер и гинекологија
- Стоматологија

Образовање:

- Основна школа „Јован Поповић“
- Средња школа – хемијско/прехрамбена

Дечија и социјална заштита:

- СИЗ за здравство
- Центар за социјални рад
- Црвени крст
- Предшколска установа „Радост“ Чока-вртић „Дуга“

Комуналне површине и објекти:

- гробље, православно
- гробље, римокатоличко
- депонија песка
- комплекс ГМРС
- зелена пијаца
- сточна пијаца
- рециклажно двориште

Парковске површине:

- градски парк
- парк у оквиру комплекса винарије Чока

Саобраћајне површине:

- аутобуска станица
- железничка станица
- бензинска станица
- путно земљиште
- пружно земљиште

Постојећи објекти се могу задржати у постојећем стању уз могућност минималне доградње у циљу комплетирања постојећих садржаја али могућа је и изградња новог објекта уз поштовање урбанистичких параметара предвиђених овим планом.

Дозвољени су радови на реконструкцији, изградњи и доградњи истих, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији основне намене простора.

У склопу објеката се могу наћи и пословне, угоститељске и услужне делатности, али само као пратеће намене основној намени.

Табела бр.8: Упоредни биланс планираних површина јавне намене

НАМЕНА ПРОСТОРА	Земљиште (ha)	Учешће у грађевинском подручју насеља(%)	Учешће у јавним површинама (%)
Саобраћајне површине			
Путно земљиште	73.21	19.07	43,10
Пружно земљиште	7.36	1.92	4,33
Σ	80.57	20.99	47,43
Јавне функције и службе			
Скупштина општине	0.17	0.04	0,10
Скупштина општине Судија за прекршаје Служба за катастар непокретности	0.34	0.09	0,20
МУП	0.25	0.07	0,15
Σ	0.76	0.20	0,45
Здравство, школство, деч. и соц. заштита			
Дом здравља Дечији диспанзер и гинекологија Стоматологија	0.45	0.12	0,27
Основна школа „Јован Поповић“ Средња школа-хемијско/прехрамбена	0.21	0.32	0,12
Црвени крст	0.21	0.05	0,12
Предшколска установа „Радост“ Чока – вртић „ Дуга“	0.74	0.19	0,44
Σ	1.61	0.68	0,95
Јавно зеленило			
Градски парк	6,06	1,58	3,57
Парк винарија	0,67	0,17	0,39
Парк шума	33,96	8,85	19,99
Заштитно зеленило	23,52	6,13	13,85
Σ	64,21	16,73	37,80
Спорт и рекреација			
Спортски терени на отвореном	2,55	0,66	1,50
Дечије игралиште	0,37	0,10	0,22
Σ	2,92	0,76	1,72

Комуналне површине и објекти			
Гробље-православно	1,52	0,39	0,90
Гробље-римокатоличко	3,56	0,93	2,10
Депонија песка	2,13	0,55	1,25
Комплекс ГМРС	0,31	0,08	0,18
Зелена пијаца	0,08	0,02	0,05
Сточна пијаца	0,09	0,02	0,05
Рециклажно двориште	3,92	1,02	2,31
Пречистач отпадних вода	5,48	1,43	3,23
∑	3,46	2,06	10,07
Култура			
Културно образовни центар Омладински дом	0,44	0,12	0,26
Културно друштво „Мора Ференц“	0,17	0,04	0,10
∑	0,61	0,16	0,36
Водно земљиште			
	1,1	0,28	0,65
свега – површине јавне намене	169,86	24,59	100

2.1.3. Управа и администрација

Општинска управа је јединствена служба чије су организационе јединице:

- Одсек за инспекцијске послове
- Одсек за општу управу и друштвене делатности
- Служба за обављање послова у услужном центру
- Матичарска служба
- Служба општих и заједничких послова
- Служба друштвених делатности
- Одсек за привреду, пољопривреду, урбанизам и стамбено комуналне делатности
- Одсек за финансије

У планском периоду се не предвиђа ширење капацитета површина и објеката управе и администрације.

2.1.4. Здравство, школство, дечија и социјална заштита

Образовање. На територији општине Чока, деца се образују у оквиру једне средње и три основне школе.

„Хемијско-прехрамбену средњу школу“ Чока похађа 274 ученика. Број ученика који живе на територији општине Чока а похађају наставу у другим средњим школама, није познат. Постоји само податак о броју ученика чији се путни трошкови дотирају из општинског буџета а односе се на школовање у околним општинама Сента, Нови Кнежевац, Ада и Кањижа. У питању је 400 средњошколаца. Мањи број ученика похађа средње школе у Кикинди, Суботици и Новом Саду.

У планском периоду се не предвиђа отварање нове средње школе као ни проширење потојећих капацитета.

Основне Школе на територији општине Чока су:

- ОШ „Јован Поповић“ Чока, која покрива територије насеља Чока, Санад, Црна Бара, и Врбица
- ОШ „Др. Тихомир Остојић“ Остојићево за насеља Остојићево и Јазово
- ОШ „Серво Михаљ“, Падеј

Основне школе у текућој школској години похађа 1064 ученика.

Величина одељења се креће од 5 до 30 ученика. У основним школама има 71 одељење са просечном величином од 15 ученика по одељењу. Средња школа има 18 одељења са истом просечном величином.

У основним школама тренутно је запослен 161 наставник а у средњој 45 наставника.

Евидентан је недостатак стручног особља у основним школама у Чоки и Падеју.

Школске зграде на територији општине Чока су, генерално, у лошем стању, са потребом мањег или већег улагања у обнављање и развој.

У ОШ „Јован Поповић“ у најлошијем стању је физкултурна сала којој је потребна реконструкција.

Све школе су неадекватно опремљене и по обиму и по квалитету јер се у тај сегмент није улагало годинама.

У свим школама настава се одвија на српском и мађарском наставном језику.

Основно образовање на територији општине Чока је организовано у оквиру ОШ „Јован Поповић“. На основу података који су добијени од ОШ „Јован Поповић“, основним образовањем и васпитањем је обухваћено укупно 447 деце узраста од 7 до 14 година.

Поређењем изграђеног и слободног простора школског комплекса по ученику у односу на важеће нормативе за ову намену објеката, види се да су постојећи капацитети изграђеног простора задовољавајући, док је неопходно повећање школског комплекса за минимум 4500 m². Међутим, проширење комплекса није потребно уколико је настава организована у две смене. Неопходна је модернизација и реконструкција постојећих капацитета.

Код побољшања услова школских објеката, објекте и комплексе градити и уређивати према важећим нормативима за основно образовање, усаглашеним са стањем и специфичним потребама овог подручја:

- учионички простор - 1,8-2,0 m²/ученику
- школски простор - 8-10 m²/ученику
- школско двориште - 25 m²/ученику
- максимална спратност објеката износи П+1

Целокупан школски простор би требао бити унапређен побољшањем услова рада.

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно-рекреативну.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила.

Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су:

отворене површине за физичку културу

економско двориште

школски врт

слободне зелене површине.

Неопходно је заштитити школско двориште зеленим појасом и физички га одвојити од суседних намена.

Побољшања треба усмерити на квалитет опреме и наставних средстава, обезбеђење квалитетног педагошког особља, инфраструктурну опремљеност простора, човекомерност простора и саму безбедност ученика.

Дечија заштита. Поред редовног васпитно-образовног рада и збрињавања деце, изражена је потреба родитеља да укључе своју децу у неки од додатних облика рада као што су: учење језика друштвене средине (српски и мађарски језик), страни језик (енглески) и активности физичке структуре. Васпитно-образовни рад се одвија у шест објеката на простору општине.

Објект у Чоки нуди услугу целодневног боравка деце. У осталим местима предшколска установа нуди услугу полудневног боравка.

У предшколској уставној „Радост“ Чока запослено је 33 васпитача са шестим степеном стручне спреме. Од тог броја, тридесет васпитача је распоређено за рад са децом у групама док су два васпитача распоређена за радно место главног васпитача и радно место координатора.

У планском периоду се не предвиђа проширење капацитета ове установе као ни отварање нове.

Социјална заштита. Центар за социјални рад има пет канцеларија за рад седам радника. Делатности центра за социјални рад чине послови којима се обезбеђује остваривање права грађана, односно задовољавање њихових потреба и који без подршке социјалне службе не могу достићи или одржати квалитет живота или заштитити своја права, утврђеним Законом о социјалној заштити, породично-правној заштити и свим прописаним подзаконским актима. Будући да је Центар за социјални рад специјализована институција система социјалне заштите која представља базу стручног рада у области социјалне заштите, својим радом задовољава најразличитије потребе грађана у спречавању узрока и отклањању последице социјалних случајева и проблема у општини. Центар се бави питањима социјалне заштите деце и младих, одраслих и старих лица са подручја општине Чока као и праћењем и проучавањем социјалних потреба и проблема иницирањем и организовањем превентивних активности.

Центар за социјални рад ће, у складу са својим овлашћењима и природом посла, стварати услове за развој мреже услуга социјалне заштите на локалном нивоу са циљем јачања потенцијала за могућности одабира више врста услуга и пружалаца услуге социјалне заштите на локалном нивоу као и доступност услуге у складу са стратегијом социјалне заштите за општину Чока.

У непосредном раду са децом су ангажоване обучене неговатељице, васпитачи, дефектолог и физиотерапеут. Рад се одвија у складу са прописаним стандардима стручног рада за дневне боравке. Формирањем дневног центра, општина Чока ће омогућити квалитетније сулове живота и интеграцију деце са сметњама у развоју, деце са инвалидитетом и деце са поремећајима у развоју.

Центар за социјални рад остварује и следеће функције: праћење и проучавање социјалних потреба и проблема, вођење евиденције и документације о корисницима социјалне заштите, непосредно праћење социјалних проблема по месним заједницама, прикупљање података и истраживање социјалних проблема, коришћење обављених истраживања што представља основу за превентивну делатност. Превентивне активности Центра за социјални рад су:

- Рад на психо-социјалној подршци старим, хронично оболелим и особама са инвалидитетом
- Помоћ и подршка породици за бригу о својим остарелим члановима
- Развој волонтеризма у заједници
- Непосредан рад са породицом са поремећеним породичним односима (усмеравање и развој за преузимање властите одговорности живљења, подизање родитељске компетенције, адаптивног реаговања у животним догађајима, проблеми деце у адолесцентном периоду) кроз артикулисање мера, активности и механизма за успостављање саветовалишта за младе, брак и породицу.

Здравство

У погледу здравства, Чока са амбулантом опште медицине, стоматолошком амбулантом и амбулантом медицине рада (гинекологија, дечији диспансер) је центар примарне здравствене заштите, док остала насеља имају здравствене станице и амбуланте опште праксе и зубне амбуланте.

Објект дома здравља са специјалистичким службама које функционишу у оквиру њега (диспансер за децу, жене, зубар) и апотекарском службом ће у наредном периоду пружати комплетну ванболничку услугу становништву. Дом здравља, својим капацитетима, одговара

функцији али треба проширити неке садржаје и побољшати опремљеност установе и подићи је на ниво који испуњава захтеве општинског центра.

Дом здравља својим услугама покрива целу територију општине.

У здравственој служби ради дванаест лекара, три стоматолога, два фармацеута, двадесетпет медицинских сестара, три патронажне сестре, два лаборанта и три фармацеутска техничара. На једног лекара долази око хиљаду становника што је задовољавајући стандард па се у планском периоду не предвиђа проширење капацитета Дома здравља. Такође, простор Дома здравља и околине је у релативно доброј функцији и, осим мањих адаптација и реконструкција, није предвиђена изградња нових објеката здравствене заштите. У планском периоду треба предвидети отварање минимум једне апотеке и минимум једне стоматолошке ординације. За ове потребе није неопходно градити нове објекте већ се функција обављања делатности продаје лекова и стоматолошких услуга може обављати и ван Дома здравља, у већ изграђеним објектима и просторима предвиђеним за пословне делатности, у оквиру самог градског ткива.

2.1.5. Култура и информисање

Културна друштва се баве очувањем народних обичаја, фолклорне и етнолошке културне обичаје, песме околине. У Чоки постоје следећа културна друштва:

Културно друштво „Мора Ференц“. Баве се очувањем народних обичаја са мађарског језичког подручја. Један од највећих културних програма је организовање културног кампа за децу општине и шире. Културно друштво располаже сопственом зградом која је тренутно у фази реконструкције. Број чланова у друштву је 200. Адреса је: Потиска 18, 23320 Чока.

Културно друштво „Свети Сава“. Раде на очувању народни обичаја фолклора и песме околине као и народне изворне игре и песме Србије. Наступају на свим културним програмима у општини и на фестивалима у Србији и шире. Културно друштво располаже својом просторијом. Број чланова у друштву је 150. Адреса је Маршала Тита 2, 23320 Чока.

Аматерско позоришно друштво „Orpheus-Theater“. Позоришна група ради представе за грађане на мађарском језику, игра дечије представе и иде по позиву на манифестације фестивалског или забавног карактера. Декорацију комада израђују сами и немају сопствану зграду за рад. Број чланова је 5. Године 2007. су проглашени за најбољу екипу у Војводини.

Културно-историјско удружење „Чокански добошари“. Удружење је покренуло програм културног карактера-добошарски сусрет који је добио међународни значај. Своју просторију немају и налазе се у згради Дома културе. Ово је једно од најмлађих удружења у општини Чока. Број чланова је 35. Адреса је Потиска 20, 23320 Чока.

Културно друштво „Талија“. Тренутно нису активни. Адреса је Маршала Тита 18, 23320 Чока.

Чока је насеље са богатом културном активношћу, интересантном и активном историјом и културним наслеђем. Мултиетнична средина доприноси богатству културе које, и у будућности, треба очувати и унапређивати. Очувањем културног богатства и унапређењем културног живота Чокана активно се бави више културних друштава:

На самом уласку у Чоку, на месту где је некада била обала реке Тисе и сеоско пристаниште, што је чинило само срце ове варошице, помало сакривен од очију јавности налази се мали али изузетно вредан музеј са збирком изузетно вредних духовних предмета. Музејску поставку чине предмети, утваре, сасуде и одежде, односно кипови, свете књиге, уметничке слике, литије (барјаци) пренешени из старог храма.

У планском периоду треба тежити очувању културне баштине Чоке и омогућити даљи развој културних дешавања на овим просторима.

У насељу не постоји центар информисања. У наредном периоду је потребно оформити информациони пункт, најпре у оквиру постојећих објеката и институција (нпр. Пошта, зграда Општине...), а затим и као независну целину у мањем објекту (у близини објеката културе, администрације, управе, јавних сервиса, на отвореном простору парковских површина итд.). Функција овог пункта ће бити давање основних техничких и практичних информација

о насељу како житељима тако и посетиоцима насеља и туристима. Информациони пункт треба садржати информације о културним дешавањима у општини, информације о преноћишту и ценама смештаја, хране, пића затим, информације о историји насеља и општине, туристичким информацијама ловног и риболовног туризма итд...

На овом месту, информације ће бити лако доступне, јасне и практичне што ће у великој мери олакшати свакодневницу становницима насеља а нарочито повременим и сталним гостима и туристима.

2.1.6. Комунални објекти

Уређај за пречишћавање отпадних вода

Пречишћавање отпадних вода врши се на локацији која се налази у јужном делу грађевинског реона омеђена железничком пругом са запада и саобраћајницом Кикинда-Нови Кнежевц са истока. Овај простор у потпуности опремити према постојећој планској документацији.

Извориште (водозахват)

На северном делу грађевинског подручја, ван границе грађевинског подручја налази се локација изворишта-водозахвата. На локацији се налазе два бунара за хватање воде а планирано је бушење више нових бунара као и изградња објеката који ће бити у функцији производње и пречишћавања воде за пиће и остале потребе. Овај простор је потребно уредити на начин који ће обезбедити правилно функционисање изворишта, оградити простор и партерно уредити површине које служе за ходање. Увести различите врсте ниског, средњег, високог и пејзажног зеленила.

Гробља

У насељу Чока постоје четири гробља која су у ранијем периоду била на ободу насеља али су се, временом, интегрисала у градско ткиво. Према верским конфесијама два гробља су подељена на православно и католичко и ту се врши сахрањивање. Преостала два гробља су старо јеврејско гробље и гробље за самоубице која се налазе у источном делу насеља, на улазу у Чоку, уз Сенћанску улицу. Ове површине данас немају функцију гробља и на њима се не врши сахрањивање.

Тренутни капацитети гробља у потпуности задовољавају потребе насеља па се не предвиђа повећање њихових површина. Потребно је уредити зелене површине у оквиру гробља, допунити и обновити постојећи мобилијар, уредити слободне површине, пешачке стазе, паркинге.

Пијаца

Постојећа пијаца, у центру насеља, прехрамбено-снабдевачке функције својим капацитетима задовољава тренутне потребе насеља. ??? Не планира се њено измештање ни проширење, већ само уређење постојећег простора.

Услови за уређење пијачног простора су:

- формирање пијачног платоа и опремање комуналном инфраструктуром
- уређење простора за зелену пијацу који ће моћи ефикасно да се одржава, као и простора за продају млечних производа, живине и сличне робе
- изградити пратеће садржаје (санитарни чвор, здравствена и ветеринарска инспекција, управа и др.)
- уредити постојеће локале за снабдевање прехрамбеним производима
- извршити ограђивање пијачног комплекса
- обезбедити паркинг простор за теретна возила снабдевања
- обезбедити простор за продају сезонских кабастих производа (бостан, купус, кромпир и сл.)

Сточна пијаца

Сточна пијаца је формирана у источном делу насеља. Својим капацитетима задовољава све потребе трговине стоком и није планирано њено измештање као ни проширење. Око простора сточне пијаце потребно је формирати појас заштитног зеленила.

Сточна јама

Сточна јама се налази ван границе грађевинског подручја, на истоку, поред постојеће депоније комуналног отпада. Предвиђа се привремено коришћење постојеће сточне јаме на датој локацији а према важећим прописима и правилницима (Правилник о начину нешкодљивог уклањања и искоришћавања животињских лешева „Службени гласник СРС“, бр. 7/81 и Правилник о начину нешкодљивог уклањања животињских лешева и отпадака животињског порекла и о условима које морају да испуњавају објекти и опрема за сабирање, нешкодљиво уклањање и утврђивање угинућа и превозна средства за транспорт животињских лешева и отпадака животињског порекла „Службени гласник СФРЈ“, бр. 53/89). Одлагање животињских лешева ће се регулисати на овај начин до изградње мреже кафилерија на територији Војводине.

Као у случају сточне пијаце потребно је формирати појас заштитног зеленила.

Депонија комуналног и индустријског-нетоксичног отпада

Званична депонија ЈКП „Чока“ смештена је на источном ободу насеља Чока, ван границе грађевинског подручја, на око 100 m од пута Чока-Црна Бара. Процењена површина под отпадом је 0,8 ha. Приликом одлагања, отпад се гура ка депресији на јужном ободу локације па је у том делу дебљина тела депоније преко 5 m. Процењена укупна количина одложеног смећа је између 10 000m³ и 15 000m³. Сметлиште је ограђено. Приликом пријема отпад се не мери и не евидентира. Не постоје системи за сакупљање процедурних и оцедних отпадних вода па постоји опасност од угрожавања околине од отпадних вода. Не постоје системи за прикупљање и отплињавање отпадних гасова па су честе појаве спонтаних пожара. Отпад се распростире два пута месечно али се не засипа интерним материјалом. Не постоје прикључци за водоводну, електро и ПТТ инфраструктуру.

За општину Чока урађен је план одрживог управљања отпадом за период 2010-2020. године. (Локални план управљања отпадом општине Чока за период од 2010. до 2020. године „Службени лист општине Чока“ бр. 016-1/2010-XXI од 24.11.2010.) План уређује управљање чврстим комуналним отпадом на територији општине Чока од његовог настанка до коначног збрињавања, са основним циљем успостављања целовитог система управљања отпадом у складу са Националном стратегијом и постојећим европским захтевима и стандардима. Успостављање система управљања отпадом подразумева постизање пуне контроле над свим елементима и токовима отпада од настајања, сепарације, сакупљања, превоза до коначног одлагања. Локални план управљања отпадом представља базни документ који обезбеђује услове за рационално и одрживо управљање отпадом на нивоу општине Чока.

Потребно је у планском периоду постојећу депонију санирати и урадити рекултивацију њеног земљишта.

Рециклажно двориште

Рециклажно двориште је посебно опремљено место за издвојено одлагање дела комуналног отпада. Рециклажно двориште има могућности за издвојено одлагање мањег или већег броја различитих отпадних материјала. У оквиру рециклажног дворишта могуће је издвојено одлагати неопасан и опасан отпад. Рециклажно двориште може бити уређена јавна површина на којој су постављене посуде за одлагање различитих врста отпада или простор са халом намењеном разврставању и привременом складиштењу посебних врста отпада. У рециклажним двориштима може се, али и не мора вршити додатна обрада отпада. Главна улога рециклажних дворишта је прихват и привремено складиштење отпада. Она представљају места на којима треба обезбедити одвојено сакупљање папира, картона, стакла, пластике, метала, зеленог (биоразградивог) отпада, као и опасних отпада (батерија, акумулатора, лекова). Такође, рециклажна дворишта су уједно и места где грађани могу добити информације о поступању с отпадом, начинима смањења количина отпада и његовој употреби.

За одвојено сакупљање комуналног отпада путем рециклажног дворишта, потребно је применити следеће мере заштите:

- обезбедити локације за радне и манипулативне површине од 500m² – 1000m² са свим потребним инфраструктурним објектима и прикључцима (струја, вода, телефон, непропусна

подлога, канализациона мрежа са сепаратором, објекат за запослене);

- критеријум за изградњу једног рециклажног дворишта је и гравитационо подручје пречника од 1 до 3 км;
- радно време треба прилагодити начину живота и потребама становништва
- надзор над радом рециклажног дворишта поверити квалификованом и обученом особљу
- предвидети издвојено сакупљање само оног отпада за које је осигурано поступање у складу са захтевима целог система (корисни део комуналног отпада и опасан отпад)
- отпад се мора складиштити одвојено по саставу, врсти и агрегатном стању
- двориште мора бити ограђено и подна површина мора бити непропусна и отпорна на утицај складиштеног отпада.

Обзиром на структуру комуналног отпада предвидети посуде одговарајуће запремине за: папир, картон; стакло; ПЕТ амбалажу; металне лименке; стиропор; текстил; зелени отпад (трава, лишће, грање и сл.); кућни апарати (бела техника); метале, каблове; акумулаторе; батерије; отпадно моторно уље и сл.

Рециклажна дворишта имају низ предности јер:

- се успостављају близу генератора отпада
- мања је контаминација околног простора, због мање дужине транспорта отпада
- секундарне сировине овако одложене, постижу бољу цену на тржишту јер су мање запрљане
- смањују цену одлагања, транспорта и третмана комуналног отпада
- овако одложене сировине се одмах могу пласирати и прерађивати
- може се вршити контрола квалитета секундарних сировина на лицу места

Када не постоје услови за одвијање рециклаже у рециклажним двориштима због ограничавајућих фактора, као што су финансијска исплативост или недостатак простора за привремено складиштење материјала који чекају раздвајање, рециклажа се обавља у централном постројењу. Ова постројења се обично лоцирају ван насељених места.

Материјали који се уобичајено рециклирају на централним постројењима су:

- несортирани комунални отпад и
- све врсте опасних отпада који захтевају посебне услове и токове.

2.1.7. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине су слободно доступне свим грађанима и таквим начином коришћења задовољавају се најосновније здравствене потребе становништва. У групу ових зелених површина спадају: улично зеленило, зеленило јавних површина, паркови и паркума.

У насељу Чока постоје две парковске површине које су делимично уређене: око дворца Ледерер и на простору између железничке пруге и комплекса Винарије.

Значајна јавна зелена површина у насељу јесу површине линијског зеленила у оквиру путног земљишта које је делимично уређено. Потребно је да се ово зеленило у потпуности уреди, оплемени ниским и средњим зеленилом, заменити мртва стабла новим садницама. На местима где улично зеленило није уређено и одржавано постоје услови за уређењем тих површина тако да постоји могућност формирања компактног и континуалног линијског зеленила. На овај начин улично зеленило може послужити својој, иначе основној, сврси у систему зеленила а то је повезивање другог јавног зеленила у насељу чиме се може формирати континуитет јавног зеленила и повезивање зеленила других категорија у један систем.

Друго јавно зеленило у насељу је, такође, само делимично уређено и одржавано.

У планском периоду потребно је уредити постојеће парковске површине.

Градски паркови. Планирана је реконструкција према следећим условима:

- сачувати паркове у постојећим границама
- уклонити привремене објекте
- изградња нових објеката није дозвољена
- реконструисати парк у стилу у којем је подигнут

Дозвољени су следећи радови: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана, реконструкција и поправка разних објеката и дечијих игралишта, ограђивање парка. Паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

Парк унутар блока. Важан сегмент у концепцији озелењавања насеља је блоковско зеленило. Блоковско зеленило уредити комбинацијом травних површина и солитарних стабала аутохтоне вегетације.

У оквиру блоковског зеленила могу се наћи игралишта за децу, мањи спортски терени, угоститељски објекти, комунална инфраструктура. Обавезна је минимална опрема парковским мобилијаром (клубе, канте за отпатке...)

Парк шуме. на Јужном ободу насеља предвиђа се парк-шума са елементима рекреације и игралиштима за децу. Ове површине могу да садрже пешачке и бицикличке стазе са пратећом опремом и објектима, игралишта за децу. У зависности од просторних могућности оне могу да садрже ретензије или низ, парковски уређених, површина. Пешачке стазе у оквиру овог зеленила су у континуитету са тротоарима.

Површине заштитног зеленила. Главна функција ових површина је побољшање микроклиматских услова, ублажавање доминантних ветрова, неповољног дејства саобраћаја, смањење индустријског загађења, везивање земљишта и заштита од ерозије. Оне могу да служе као средство за ограничење дивље градње али и као резервна површина за касније, планско, ширење.

Заштитно зеленило формирати уз уређај за пречишћавање отпадних вода на локацији вододозахвата, планиране санитарне депоније и на другим површинама на којима се предвиђа рекултивација.

Циљ је да се заштитно зеленило повеже са осталим зеленилом ради стварања континуалног зеленила равномерно распоређеног по целој територији.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљно-географским, фито-центолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Линеарно зеленило. Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

-једнострано или обострано дрвореди (саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,5m)

-прекинуте низове попунити истом врстом

-за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине

-у улицама, где услови захтевају, урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.

Зеленило специфичног карактера. Савремена урбанистичка концепција уређења простора подразумева функционално озелењавање специфичних целина.

Такве зелене површине као елемент у обликовању простора имају и функционални значај:

-зелене површине радних комплекса

-зелене површине школских комплекса

-зелене површине дечијих установа

-зелене површине здравствених установа

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила

-зеленило радних зона има заштитно декоративну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима

-школски комплекси и дечије установе озелењавати високодекоративним врстама интересантних морфолошких карактеристика

-зеленило здравствених установа има декоративно-заштитну функцију а избор врста засновати на аутохтоним, бактерицидним, инсектицидним врстама избегавајући жалосне форме.

Заштитно зеленило дрворедног типа или живе оgrade обавезни су садржаји уређења. Фрагменти шума у грађевинском подручју се задржавају и уређују као локације са приоритетном заштитном функцијом.

Правила коришћења зелених површина

На компактним зеленим површинама: парк, парк-шума и заштитно зеленило забрањена је изградња објеката високоградње. Могућа је изградња објеката и мреже инфраструктуре, у складу са условима надлежних институција, уз услов визуелног прилагођавања амбијенту зеленила и уређењу и враћању земљишта и површина у првобитно стање пре извођења радова. Могуће је постављање мањих приземних монтажних објеката, бруто површине до 10m², намене која представља допунску намену основној намени зелене површине.

2.1.8. Саобраћајна инфраструктура

Методолошки принцип који је усвојен при изради концептуалног решења саобраћајне мреже заснива се на издвајању транзитног саобраћаја од локалног и издвајању саобраћајница по саобраћајним токовима како би се извршило прилагођавање саобраћајних профила. У том смислу извршена је подела мреже саобраћајница на спољну и унутрашњу мрежу. Спољну мрежу представљају државни путеви, планирана Обилазница око Чоке-Исток и постојеће пруге. Спољна мрежа је за транзитни и даљински саобраћај. Унутрашња мрежа саобраћајница представљају насељске саобраћајнице у насељу Чока. Унутрашња мрежа, даље, дели се по ранговима, на основу планираног усмеравања саобраћајних токова, односно планираног саобраћајног оптерећења. Унутрашњом мрежом се обезбеђује веза државних путева кроз насеље, тј веза државног пута I-Б реда број 11 са државним путем II реда бр. 103, то су саобраћајница 1. реда, односно новопланирана Везни пут-југ и улица Палих Бораца (од планиране кружне раскрснице до ул. Сутјеске), ул. Сутјеска (од Палих Бораца до Потиске) и ул. Потиском (од Сутјеске до прикључка на државни пут I-Б реда). За везу аутобуске станице са спољном мрежом улица Моше Пијаде означена је као саобраћајница 2. реда. Саобраћајницама 3. реда (сабирним) из блокова се прихватају сва кретања и усмеравају их ка саобраћајницама вишег реда (ка излазним правцима) или ка намераваним циљевима у оквиру насеља. Кретања могу бити моторизована или немоторизована (бицикалисти и пешаци). Саобраћајницама 3. реда припадају улице Петра Драпшина, Маршала Тита (од Палих Бораца до Моше Пијаде), ул. Палих бораца (од Сутјеска до Моше Пијаде), ул. Сенћанска, ул. Сутјеска (од Палих бораца до Вука Караџића), ул Вука Караџића и ил. Нова 1. Све остале унутрашње саобраћајнице сврстане су у саобраћајнице 4. ранга у који спадају стамбене, пословне (за планирану радну и зону) и прилазни путеви унутар блокова.

Железнички саобраћај

- Пруга бр. 32 Банатско Милошево--Сента-Суботица је једноколосечна, неелектрифицирана пруга нормалног колосека са дужином отворене пруге и пролазног колосека, у оквиру границе разраде ПГР (у даљем тексту границе плана), од око 1,8 km тј. од km 30+150 до km 31+950. Пруга је за јавни путнички и теретни саобраћај. Пруга је категорије Ц3 са осовинским оптерећењем од 200 KN и 72 KN/m¹. На прузи је путни прелаз у km 31+609 на месту укрштаја са улицом Сенћанском. Путни прелаз је осигуран браницима и саобраћајном сигнализацијом.

- Пруга бр. 65 Чока-Нови Кнежевац је једноколосечна, неелектрифицирана пруга у укупној дужини од 0.95 km тј од km 0+000 (почетак је у ж. станици Чока) до km 0+950 у оквиру границе плана. Пруга је категорије А' са осовинским оптерећењем од 120 KN и 35 KN/m¹. На прузи је путни прелаз у km 0+660 на месту укрштаја са некатегорисаним путем. Пруга има статус манипулативне пруге.

- Железничка станица Чока је у km 31+200 располаже са четири станична колосека и једним индустријским колосеком чији је корисник индустрија меса „Чока“. Станица је отворена за превоз путника и ствари.

Пружни капацитети су при крају експлоатационог и инвестионог циклуса и захтевају радове на модернизацији отворене пруге, станичних колосека, сигнално-сигурносних и телекомуникацијских уређаја, станичне зграде и осталих капацитета и опреме станичног платоа као и станичног трга.

Станични трг садржи мали парк са стазама, чесмом или фонтаном и уређен паркинг за око 10-15 возила.

Сва постројења, објекти и други капацитети у функцији одвијања и организације железничког саобраћаја налазе се на парцели железничког земљишта. Модернизација обухвата и могуће радове на електрификацији железничке пруге.

Ове радове изводи надлежно железничко предузеће уз сарадњу са општинском службом за урбанизам.

Друмски саобраћај.

Државни пут I-Б реда број 11 (бивши M-24 и P-112) Хоргош-Чока-Кикинда-Зрењанин-Крњача пружа се територијом у оквиру границе разраде плана у дужини од око 5.5 km, од km 24+515 до km 29+860 (у складу са Уредбом о категори зацији државних путева (Сл.гл. РС бр. 14/2012). Пут води централним подручјем плана правцем север-југ. Делом је на правцу улица насеља Чока: Потиска, Сутјеска и Палих бораца (од km 26+140 до km 28+550) Пут је са коловозом у релативно добром стању. Планира за рехабилитација коловоза и путних објеката и реконструкција укрсних места са осталом путном мрежом.

У току је испитивање и разрада варијанти за нову трасу поменутог државног пута. Према „Генералном пројекту Магистралног пута M-24 „Банатска магистрала““ прузета је и у ПГР уграђена новопланирана траса државног пута I-Б реда број 11 као коридор чија ће се коначна траса утврдити одговарајућом урбанистичком и техничком документацијом.

Коридор се пружа са источне стране грађевинског подручја насеља Чока.

Државни пут II реда бр.103 (бивши P-112) Бајмок-Бачка Топола-Сента-Чока-Црна Бара у планско подручје улази са северне стране, у границу разраде плана у km 24+355 (стационажа бившег пута P-112). Границу плана напушта у km 36+520 (стационажа бившег пута P-112).

Планира се рехабилитација коловоза и путних објеката.

Планирана **Обилазница око Чоке-исток** на државном путу II реда бр.103, почиње од планиране кружне раскрснице у km 25+983 (стационажа бившег пута P-112) до планиране кружне раскрснице у km 29+400 (стационажа бившег пута P-112). На укрштајима са саобраћајницама нижег ранга (планирана су два) изводе се додатне траке за лева скретања.

Саобраћајница је трасирана по неизграђеном земљишту и по ободу грађевинског подручја насеља Чока. Положај трасе обилазнице погодан је и у односу на планирано проширење производне зоне на северу насеља. Елементи трасе и профила су прилагођени рангу саобраћајнице. Дужина саобраћајница је око 2825 m.

Након изградње Обилазнице око Чоке потребно је да се изврши категоризација исте у ранг „државни пут II реда“, при чему се улицама, на чијим трасама је овај државни пут, кроз насеље укида категорија државног пута.

Саобраћајнице 1. реда су саобраћајнице којима се спољне саобраћајнице међусобно повезују у јединствену функционалну целину односно којима се насеље Чока повезује са спољним саобраћајницама. То су улице Везни пут-југ и улице на чијим трасама је тренутно државни пут II реда бр.103 (бивши P-112): ул. Потиска, ул. Сутјеска и ул. Палих бораца.

Саобраћајница 2. реда је улица Моше Пијаде тј. улица на чијој је траси, тренутно, државни пут II реда бр.103, на којој је и излаз аутобуске станице.

Саобраћајнице 3. реда (сабирне саобраћајнице) чине својеврсни унутрашњи саобраћајни прстен између саобраћајница вишег реда. Уз ове саобраћајнице, које се налазе на периферном подручју, омогућено је кретање и теретним возилима за снабдевање насеља и постојећих и планираних радних зона. Њима се сав унутрашњи саобраћај усмерава ка излазним правцима.

Саобраћајнице 4. реда су све остале јавне саобраћајнице и друге јавне саобраћајне површине (стамбене и пословне улице, приступни путеви и колско-пешачки прилази и

некатегорисани путеви) а којима се обезбеђује непосредан приступ на јавну површину са околних грађевинских, пољопривредних и других парцела.

У регулацију саобраћајница због специфичних услова одводњавања (неповољни због малих падова) су поред садржаја за саобраћај смештени и канали за одводњавање са путним зеленилом и дрворедом. Саобраћајнице се планирају са савременим коловозом, новопланиране, а на постојећим неопходна је рехабилитација коловозних и осталих саобраћајних површина.

Пешачки саобраћај се одвија тротоарима постављеним, углавном, уз границу регулације. Тротоари су планирани у свим улицама и са минималном ширином од 1.5 m која изузетно, локално, може бити и мања уколико постоје просторна ограничења. Тротоари су бетонски или поплочани али могу бити и са другачијом обрадом.

На делу улице Маршала Тита, између улице Потиске и Палих бораца планира се уређење пешачке зоне са уличним зеленилом и осветљењем на специфичним носећим стубовима (распоред зеленила и врста садница као и врста и тип светилки биће ближе одређени пројектним задатком за израду техничке документације за извођење).

Бициклички саобраћај се на правцима на којима је очекиван интезиван саобраћај одвија по посебним површинама, бицикличким стазама, одвојен од моторизованих кретања. То су улице вишег ранга и пословне улице.

Јавни превоз је са капацитетима којима и тренутно располаже, односно не планирају се нови капацитети, али се планира повећање нивоа услуга како аутобуског тако и железничког система.

Паркирање возила се одвија на парцели власника, односно корисника, према правилима за одређивање броја паркинг места било на отвореном или у објекту гараже. У централним градским улицама за потребе паркирања за потребе запослених и корисника услуга централних и јавних функција издвијене су површине у оквиру регулације улица за паралелно или управно паркирање. У блоку између улица Маршала Тита, Веселина Михаљевића, Бориса Кидрича и Бранка Радичевића планира се јавна паркинг површина за око 80 возила.

Укупан број паркинг места на резервисаним јавним површинама је за око 150 једновремено паркираних возила што би требало да задовољи потребе насеља. У ову рачуницу није ушао број паркинг места у оквиру стамбених блокова а за потребе станара.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

- становање
 - 1.1 ПМ по стану (кроз израду УП у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању (Сл. Гласник РС 72/09) за социјално и непрофитно становање)
- комерцијални и пословни садржаји
 - 1 ПМ на 50m² НГП продајног простора трговинских садржаја
 - 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
 - 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта
 - 1 ПМ на 6 кревета и по апартману хотела
 - 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом
- производња
 - 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 запослених у смени (усваја се већи број)
 - 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или 1ПМ на 3 запослена

2.1.9. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

Водоснабдевање насеља Чока врши се из насељског водозахвата, на којем се вода црпи из пет бунара и капацитета је око 50 l/s. Сви бунари захватају воде другог водоносног хоризонта, на дубини од око 110 m.

Улична (јавна) водоводна мрежа је изграђена у дужини од 28 км и од азбестцементних цеви пречника највише 100 mm, што ствара проблеме у водоснабдевању. Предвиђа се реконструкција водоводне мреже коришћењем савремених цевних материјала (нпр. HDPE), минималног пречника 100mm.

Са порастом животног стандарда и урбанизацијом насеља јавља се потреба за повећаним количинама и уреднијим снабдевањем потрошача питком водом.

По попису из 2002. године број становника је свега 4.720. Пошто су водозахват (заједно са постројењима), као и сама водоводна мрежа димензионисани (и у међувремену грађени) на потрошњу од 200 l/стан/dан за 6.500 становника, задржавају се првобитни капацитети, који ће подмиривати потребе за смањени број становника и нешто већу специфичну потрошњу воде од 250 l/стан/dан:

број становника 4800 стан

специфична потрошња воде 250 l/стан/dан

кофицијент дневне неравномерности $K_1=1,5$

кофицијент часовне неравномерности $K_2=1,6$

На основу претходно изнетог за насеље Чока биће потребно да се обезбеде следеће количине пијаће воде:

Средњи годишњи протицај: $Q_{sr}=4.800 \times 250 / 86.400 = 13,88$ l/s

Протицај у дану максималне потрошње: $Q_{max}^{dn} = 33,11 \times 1,50 = 20,83$ l/s

Максимални часовни протицај: $Q_{max}^{cas} = 49,67 \times 1,60 = 33,33$ l/s

Исказане потребне количине воде обезбеђују се са постојећег водозахвата, уз могућност бушења нових бунара. Приказане потребе се односе само на потрошњу воде за домаћинства. Уколико је потребно снабдевати индустрију водом из водовода постоји одређена количина воде коју је могуће користити за те потребе, и то око 20 l/s . Ипак саветује се коришћење других водних ресурса за потребе технолошких процеса уколико је то могуће, чиме се врши и заштита водног блага другог и трећег водоносног слоја. У супротном потребно је градити резервоарске капацитете из којих би се покривао тренутни недостатак количина вода.

Територија обезбеђена за потребе водозахвата задовољава просторне захтеве за постојећи број бунара (до 6), као и просторне захтеве за целокупну пратећу инфраструктуру за потребе централног изворишта. У оквиру водозахвата потребно је лоцирати и погон за кондиционирање воде.

Разводна мрежа водовода: Планира је водоводна мреже прстенстог типа пречника $\varnothing 315mm$, $\varnothing 200mm$ и $\varnothing 160mm$, а секундарна мрежа је од цеви минималног пречника $\varnothing 110mm$, чиме се обезбеђује равномерни распоред притисака у дистрибутивној мрежи, поузданије водоснабдевање потрошача, као и противпожарно обезбеђење. Препоручује се коришћење цеви од савремених материјала, на пример полиетилена високе густине (HDPE).

Мрежа је опремљена ливено гвозденим противпожарним хидрантима $\varnothing 80mm$ на међусобном размаку 50-60m, а на слепим крајевим уграђују се подземни противпожарни хидранти $\varnothing 50mm$.

Одвођење отпадних вода. Канализација насеља Чока је планирано по сепаратном канализационом систему, па се одвојеном мрежом прикупљају и одводе фекалне отпадне воде до локације будућег постројења за пречишћавање отпадних вода, пре њиховог упуштања у реципијент – реку Тису, а отпадне воде из индустрије морају проћи кроз третман предпречишћавања до нивоа квалитета фекалних отпадних вода пре ППОВ. До изградње постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), отпадне воде се испуштају у водонепропусне септичке јаме. Карактер реципијента захтева висок степен пречишћавања отпадне воде.

Канализациони систем за прикупљање и одвођење отпадних вода се димензионише на бази количина отпадних вода при чему се рачуна да у канализацију доспева око 80-90 % од

укупно утрошене воде, с тим што се рачуна на варијације протицаја отпадних вода са одговарајућим коефицијентима неравномерности.

Канализациона мрежа фекалне канализације. Основна концепција канализационог система насеља Чока се не мења у односу на постојећи Генерални план. Техничко решење канализационе мреже предвиђа да се воде одводе гравитационо уз изградњу канализационих црпних станица где је то портебно. Канали за одвођење фекалних вода се граде од савремених цевних материјала минималног пречника цеви Ø250mm.

У деловима насеља где канализација не буде изграђена до изградње канализационог система, пријем и евакуација отпадних вода вршиће се путем водонепропусних септичких јама.

Постројење за пречишћавање отпадних вода. Локација централног уређаја за пречишћавање отпадних вода насеља је усвојена у складу са Генералним урбанистичким планом општине Чока. Нови простор обезбеђен за ову намену је омеђен са запада железничком пругом, са истока саобраћајницом Кикинда – Нови Кнежевац и са севера саобраћајницом за Сенту.

Реципијент за пријем пречишћених отпадних вода насеља Чока је река Тиса. Постројење за пречишћавање отпадних вода мора да обезбеди такав степен пречишћавања отпадних вода насеља да задовољи критеријуме квалитета пречишћење отпадне воде у складу са квалитетом воде реципијента. Третман отпадних вода мора укључивати примарни (механично третирање), секундарни (биолошко третирање) ниво пречишћавања. Уколико је неопходно, а у циљу заштите квалитета воде низводно од излива постројења за пречишћавање отпадних вода, предвидети и терцијарни ниво пречишћавања отпадних вода (филтрирање на накнадном медијуму, микрофилтрација, нанофилтрација). Технологију пречишћавања и димензионисање постројења извршити у свему према важећим законима, прописима, правилницима и препорукама из ове области.

Систем за одвођење атмосферских вода. Систем за прикупљање и одвођење атмосферских отпадних вода у насељу Чока је конципиран као систем отворених канала. Атмосферске воде се тренутно сакупљају постојећим отвореним каналима уз саобраћајнице и делимично евакуишу у постојеће мелиорационе канале одводног система "Чока", делом отичу ван насеља, а највећим делом се задржавају у ископаним јарковима. Уочени проблеми са унутрашњим водама на подручју подразумевали су знатну замућеност уличних канала и пропуста, мале падове канала, мале дубине канала, као и нерофилисане одводне канале. Све наведено доводило је до изливања воде из уличне каналске мреже.

Описан систем атмосферске канализације чини окосницу планског решења и у складу је Генералним урбанистичким планом Чока. Главни сабирник атмосферских отпадних вода и надаље остаје мелиорациони систем Чока, стим да је потребно извршити одговарајуће пречишћавање атмосферских вода пре испуштања у мелиорационе канале.

За одвођење атмосферских вода са насељених саобраћајница и слободних површина, потребно је извршити реконструкцију и чистињење постојећих уличних канала, као и извршити градњу нових тамо где још нису изграђени, паралелно са динамиком изградње нових саобраћајница. Отворени канали се зацевљују у централном подручју и зонама вишепородичне стамбене изградње, док у зонама породичне стамбене изградње и у другим зонама и локацијама где зацевљавање није неопходно и надаље остају отворени канали.

За одређивање количине атмосферских вода користити меродавне кише (повратног период 2 или 5 година), са одговарајућим коефицијентима отицаја.

2.1.10. Електроенергетска инфраструктура

Закључак из Концепта плана/постојеће стање и планиране потребе. Концептом плана су утврђени расположиви електроенергетски капацитети који у целости задовољавају потребе потрошача електричне енергије у базној години израде плана.

За будуће потребе потрошача до краја планског периода израђена је прогноза укупне потребне инсталисане снаге трафо-станица и снаге нових трафо-станица које треба

изградити. На основу прогнозе, утврђен је број Т.С. 20/0,4 KV које ће се градити и начин напајања истих.

Такође се, у виду закључка, утврђује да до краја палнског периода на планском подручју остају постојећи напонски нивои 20 KV и 1KV за потребне електроенергетске објекте. Не постоји потреба за изградњом објеката виших напонских нивоа – 110 KV, 220 KV и 400 KV.

Правила уређења простора електроенергетске инфраструктуре. Правовременим планирањем изградње нових и реконструкције постојећих електроенергетских објеката обезбедиће се потребе за електричном енергијом за наведени плански период. Истовремено ће се извршити модернизација постојећих објеката заменом дотрајале опреме са савременијом, технолошки бољом, опремом и извршити припрема за даљински надзор и управљање.

Кроз реконструкцију ће се елиминисати и утврђени недостаци у постојећем дистрибутивном електросистему – као што су преоптерећења трафо-станица и напојних водова, недовољан пресек проводника у нисконапонској мрежи, превелике дужине мреже од трафо-станице до потрошача и сл. чиме ће се смањити и губици електричне енергије.

Спровођењем мера енергетске ефикасности смањиће се потребе за електричном енергијом посебно у категорији домаћинства али ће до краја планског периода бити неопходно изградити нове Т.С. 20/0,4 KV за потребе радних зона, објеката становања, комерцијалних и других делатности.

Прогнозом из Концепта плана утврђена је укупна потребна инсталисана снага Т.С. 20/0,4 KV до краја планског периода и потребна снага нових Т.С. које треба изградити.

Укупна потребна снага Т.С. 20/0,4 KV за насеље Чока у завршној години Плана износи 10,352 MVA.

Снага постојећих Т.С. из базне године Плана, уз могућу реконструкцију у циљу повећања снаге, износи око 6,809 MVA.

Број нових Т.С. уз предпоставку да ће на планском подручју све трафо-станице бити снаге око 630 KVA, износи $n = P_{\text{нова}}/630 = 5,6$ односно шест трафо-станица.

Трафо-станице на планском подручју ће се градити као MBTS и ZTS снаге 630KVA, напојним кабловима типа ХНЕ 49-А 3X/1X150/mm² са додатном резервном жилом 1x150 mm² која ће имати функцију резерве.

Спецификација нових Т.С. са карактеристикама у завршној години Плана дата је у табели.

Локације са ознакама нових Т.С. су приказане на графичком прилогу.

У случају потребе, поред предвиђених Т.С. 20/0,4 KV могуће је градити и друге Т.С. уколико се у току планског периода за истим укаже потреба, на основу урбанистичких пројеката и сагласно условима и плановима надлежне електродистрибуције, што ће зависити од будуће динамике развоја подручја.

Напајање Т.С. као и нисконапонска мрежа у централној зони насеља и у радним зонама градиће се кабловским водовима 20 KV и 1 KV.

У периферним деловима насеља, нисконапонска мрежа као и прикључни водови 20 KV за Т.С. које могу бити стубне, ће се градити као надземна мрежа.

Далеководи за Т.С. су на бетонским стубовима са АИЧ водовима 3x50mm² или са S.N. кабловским снопом ХНЕ 48/0-А 3X/1X50/ +50 mm², 20 KV.

Кабловска нисконапонска мрежа ће се градити кабловским водовима 1 KV типа 1р00-А или р000/А одговарајућег пресека.

Надземна мрежа ниског напона ће се градити на бетонским стубовима по могућству са кабловским снопом х00/0-А 3x50+54.6 mm² а по потреби са додатним водовима 2x16 mm² за потребе јавне расвете која се уграђује на стубовима надземне мреже са натријумовим светилкама високог притиска или метал-халогеним светилкама снаге 250 или 400W зависно од значаја саобраћајнице.

У зонама где не постоји надземна мрежа, јавна расвета ће се реализовати уградњом светилки истога типа на челичним канделабрима висине до 9 m, а напајање ће се вршити кабловима типа 1р00-А или сличним 4x16 mm² или одговарајућа Т.С. која напаја електроенергетску мрежу у тој зони.

Прикључци надземних потрошача на надземну нисконапонску мрежу вршиће се кабловским снопом хоо-А 4x16 mm² односно кабловима хроо/А или роо/А 4x16 mm².

Прикључак потрошача који ангажују већу снагу вршиће се кабловима анведених типова директно из најближе Т.С.

За потребе потрошача велике ангазоване снаге изнад 100 KW уз сагласност надлежне електродистрибуције треба изградити посебну Т.С. 20/0,4 KV одговарајуће снаге.

Изградња обновљивих извора енергије у наредном периоду је могућа на основу планова локалне самоуправе. На основу ових планова у подручјима за које није предвиђена израда урбанистичких планова, обновљиви извори енергије ће се градити на основу техничке документације израђене од стране овлашћеног пројектанта и уз предходно прибављене услове надлежних институција и уз услов да се не угрозе остали корисници простора. Дозволу за изградњу издаје локална самоуправа.

2.1.11. Топлификација и гасификација

На посматраном подручју постоји изграђена гасоводна мрежа и то гасовод високог притиска РG-03-01 главна - мерна регулациона станица GMRS –Чока.

Мрежа гасовода средњег притиска од GMRS до MRS је за излазни притисак (1-4) bar .

Изграђене су следеће мерно-регулационе станице:

- Ливница
- Индустрија меса
- Сушара Винопродукт
- Винарија
- Дуванска индустрија
- Фарма рит
- ЈКП-Чока

Дугорочним програмима планирати даљи развој гасоводне мреже до потрошача колективног и индивидуалног становања. При изградњи MRS обавезно уградити уређај за одоризацију. Трасе гасовода трасирати по зеленим површинама, јавном земљишту и тротоарима водећи рачуна о положају других подземних инсталација и дубини укопавања. Пре затрпавања гасовода, извршити геодетско снимање по свим осама. Један примерак геодетског елабората доставити надлежној јединици геодетске управе а један примерак овлашћеном дистрибутеру. Трасу гасовода надземно обележити укопавањем бетонских стубића са натписом на месинганој плочи „Гасовод“ и плоче поставити на међусобном растојању од 50 m.

Заштитни појас за дистрибутивне гасоводе притиска (1-4) bar је 1 m од осе гасовода.

Снабдевање гасом новопланираних потрошача изводиће се прикључењем на постојећи дистрибутивни гасовод. За веће потрошаче обезбедити посебан развод којим ће се допремити потребна количина гаса. Посебан развод ће се везати за оне делове гасоводног система који су у могућности да обезбеде потребну количину гаса.

Правци развоја енергетског система: Посебну пажњу посветити развоју енергетике кроз едукацију становништва о принципима енергетске ефикасности у циљу рационалног трошења енергије. Кроз програме енергетске ефикасности обезбедити повољне кредитне линије за изолацију стамбених објеката, заменом столарије у зонама вишепородичног и породичног становања, јавних објеката, привредних и пословних објеката чиме се смањује потрошња енергије до 50 %. Развојним програмима обухватити обновљиве изворе енергије и то:

- ветар, сунце
- термални извор
- биомаса
- уградња топлотних пумпи
- снабдевање гасом

2.1.12. Детаљна геолошка истраживања резерви нафте и гаса

Нафтної индустрији Србије а.д. Нови Сад, решењем Покрајинског секретаријата за енергетику и минералне сировине бр. 115-310-00204/2004-02, од 29. 10. 2004. године, одобрено је извођење детаљних геолошких истраживања нафте и гаса на територији северног Баната на истражном простору број 5071, који обухвата и делове простора у обухвату Плана. Извођење геолошких истражних радова у периоду од 2005. до 2015. године се врши према Пројекту геолошких истраживања северног Баната.

Границе полигона, у оквиру којег ће се изводити 3Д рефлексивна сеизмичка испитивања на подручју Плана, дефинисане су координатама следећих тачака:

	Y	X
A.	7 427 934.79	5 098 000.00
B.	7 431 768.11	5 081 998.02
C.	7 445 244.28	5 081 998.02
D.	7 448 482.36	5 084 736.11
E.	7 447 863.32	5 085 498.01
F.	7 454 649.02	5 091 497.99
G.	7 450 029.98	5 098 000.00

Потенцијалне локације истражних бушотина биће одређене након изведених геофизичких испитивања и интерпретације добијених сеизмичких података. У случају открића лежишта угљоводоника биће изграђена инфраструктурна мрежа којом ће се повезати истражне и експлоатационе бушотине са сабирним системом.

Координате наведеног експлоатационих поља:

	X	Y
1.	5 090 715	7 436 700
2.	5 090 460	7 437 820
3.	5 088 690	7 436 550
4.	5 088 610	7 437 600

Експлоатација угљоводоника се врши на основу Решења Покрајинског секретаријата за привреду бр. 310-8/77 од 02.03.1977. г. којим је издато одобрење за експлоатацију нафте и гаса нафтно-гасног поља „Чока“.

Технички услови за цевоводну инфраструктуру и објекте у власништву НИС а. д. Нови Сад, обухваћени су бушотинама и цевоводима: Џо-2, Џо-6, Џо-14, Џо-11, Џо-4, Џо-3, Џо-11, Џо-20, Џо9, Џо-19, Џо-10, Џо-17, Џо-21, Џо-12, Џо-5, Џо-22, Џо-8, Џо-23, Џо-15, Џо-13, Џо-7, СОС Чока, бушотинским водовима и електрокабловима.

2.1.13. Електронска комуникациона инфраструктура

Постојећа ТТ централа у Чоки повезана је оптичким каблом са главним ТТ централама у Суботици и Кикинди. Месна ТТ мрежа изграђена је делом надземно а делом подземно. ТТ централа је чворна и дигитална а повезана је крајњим централама у насељима Сенад, Остојићево, Црна Бара и Врбица.

Телефонска централа је дигитална аутоматска телефонска централа у рангу чворне централе. Постоје следећи оптички каблови на деоницама: Кикинда-Сента дужине 42 km, Остојићево-Чока дужине 6,3 km (оптички/симетрични кабл), Чока-Сента дужине 4,2 km, Чока-Нови Кнежевац дужине 13,3 km и деоница Чока-Сенад дужине 6,5 km.

Од постојећих базних станица на предметном подручју, Телеком Србија – систем за мобилну телефонију има једну базну станицу у раду.

У насељу Чока, приступна телекомуникациона мрежа је, тренутно, довољног капацитета. У месној приступној мрежи не постоје двојнички прикључци а максимална дужина

претплатничке парице је око 2 km тако да су створени услови за пружање широкопојасних услуга (ADSL, VDSL, IPTV, ...) корисницима.

Дугорочним развојем предузећа „Телеком Србија“ предвиђена је изградња оптичких каблова у зони магистралних, регионалних и локалних путева те је, стога, потребно планирати телекомуникациони коридор уз све путеве без обзира на ранг пута.

Прогноза будућег постављања базних станица није могућа у овом тренутку због чињенице да је развој мобилне телефоније веома брз па је немогуће предвидети какво ће тада бити стратегијско опредељење по питању коришћене технологије и покривања територије.

У насељу Чока приступна телекомуникациона мрежа је тренутно довољног капацитета. У месној приступној мрежи не постоје двојнички прикључци а максимална дужина претплатничке парице је око 2 km тако да су створени услови за пружање широкопојасних услуга (ADSL, VDSL, IPTV...) корисницима.

Дугорочним планом развоја приступне телекомуникационе мреже на подручју општине Чока предвиђена је реконструкција приступне мреже а по потреби и проширење капацитета. Планира се и уградња мултисервисних приступних чворова у уличним кабинаетима. У сврху извођења наведених радова, предвиђају се трасе за телекомуникационе инсталације са обе стране сваке улице у насељу Чока.

У насељу треба поставити пет поштанских ковчежића чиме ће се достићи доступност од 980 становника на један поштански кочежић.

Како капацитет телефонске централе није ограничен, број телефонских прикључака ће се по потреби повећавати у зависности од динамике ширења насеља.

Месну ТТ мрежу је потребно у потпуности каблирати. Каблове полагасти у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. У склопу новопланираних стамбених блокова и стамбено-пословних блокова изградити нове трасе кабловске ТТ канализације за повезивање на постојећу ТТ мрежу.

Изградњом антенских система и базних станица мобилне телефоније омогућити рад система телекомуникација на целом планском подручју.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала изградити кабловски дистрибутивни систем (KDS), За трасе KDS користити постојеће трасе ТТ мреже где год је то могуће.

Потребе и захтеви становништва и привреде за пружањем основних и напредних телекомуникационих услуга, условили су убрзани развој телекомуникационог тржишта, како у свету, тако и код нас. Настанак нових сервиса (на бази преноса података, тона и слике - *triple play*) и осавремењавање постојећих (класични говорни сервиси) омогућен је развојем технологије и увођењем нових концепата у телекомуникациону мрежу (децентрализација мреже, MSAN платформе, IP технологије).

Предлог стратегије развоја телекомуникација у Србији у својим приоритетима садржи укидање двојничких прикључака, дигитализацију мреже и увођење IP сервиса преко развоја ADSL прикључака. Планирана је миграција са TDM комутација на комутацију пакета (формирање мреже *rutera i soft-svičeva*).

Потребе за остваривањем сервиса *triple play*, односно остваривањем високих битских протока (чак до 20 Mb/s), узроковала је потребу за смањивањем претплатничке петље до 1 km у градским насељима и до 2 km у сеоским насељима. Ово је могуће остварити дубљим уласком оптичких каблова у приступну мрежу (*Fiber To The Remote*) и увођењем нових приступних уређаја у приступну мрежу – мултисервисних приступних чворова (MSAN). Ово истовремено захтева изградњу нове приступне мреже и осавремењавање постојеће.

Изградњу телефонске мреже, треба планирати тако да обезбеди висок квалитет сервиса, велику поузданост и расположивост мреже коришћењем савремених технологија доступних на тржишту. Планирати замену дотрајале и технолошки застареле опреме у циљу стварања услова за увођење нових телекомуникационих сервиса, интеграцију у европску и светску телекомуникациону мрежу, ефикаснију експлоатацију уз смањење трошкова одржавања.

Приступна мрежа мора бити грађена тако да задовољи следеће захтеве:

- Прикључење нових претплатника, у складу са листама захтева за новим везама

- Раздвајање постојећих двојника и обезбеђење 100% дигитализације комутационе мреже
- Реализацију широкопојасних сервиса и захтева резиденцијалних мањих и средњих бизнис корисника коришћењем технологија ADSL2+, SHDSL ATM i VDSL2
- Повезивање великих бизнис корисника изградњом оптичких каблова
- Почетак реализације IPTV сервиса, за које је потребно на основу података из одговарајућих служби, планирати инсталацију ADSL2+ портова на локацијама предвиђеним за реализацију IPTV servisa

Реализацију *triple play* сервиса (POTS, приступ интернету са већим протоком, дистрибуција ТВ програма и филмова, интерактивне игре). *Triple play* сервис захтева далеко веће пропусне опсеге у приступној мрежи од оних који су до сада коришћени. Потребно је обезбедити пропусни опсег од бар 12Mbit/s по кориснику како би се омогућио *triple play* преко DSL технологије (претпоставка је да су понуђени следећи сервиси: 2 SDTV укупног опсега 8Mbit/s, брзи приступ интернету опсега 1,5Mbit/s и VoIP опсега око 100kbit/s). Треба имати у виду да је циљни пропусни опсег по кориснику 20Mbit/s.

На бази претходно изнете стратегије развоја телекомуникација, на обухвату плана у планском периоду неопходно је урадити следеће:

1. Проширење постојеће кабловске канализације у најужем градском ткиву
2. Реконструкција примарне и изградња нове разводне ТТ мреже
3. Заменити постојећи комутациони систем у САТЦ Центар инсталацијом IPMSAN-ова потребног капацитета

2.2. Површине и објекти осталих намена

Уређење и изградња простора ће се догађати кроз процесе:

Тихе реконструкције, која ће претежно обухватити Зону ужег градског језгра и то:

-заштићене просторне културно-историјске целине, где ће се вршити ревитализација објеката

-амбијенталне целине, где ће вршити унапређивање постојећих амбијената, а нарочито јавних простора и

-целине за обнову, где ће се вршити побољшање и доградња постојећих објеката, а у мањој мери и замена постојећих и изградња нових објеката

Унутрашњега ширења града, које ће обухватити општу стамбену зону и то:

-целине за замену, са стабилизovanом регулацијом и парцелацијом, где ће се вршити обимнија доградња и замена постојећих објеката

-целине за урбану трансформацију, које имају рурална обележја

Санације, која односи на спонтано настале целине, где треба обезбедити саобраћајну и комуналну инфраструктуру (Зона III-просторна целине III-1).

Спољашње ширење града, заокруживањем и урбаном трансформацијом ивичних подручја насеља, где ће се утврдити нова или допунити постојећа намена, регулација и парцелација. Полазећи од принципа мултифункционалне структуре насеља и сваке његове четврти, оствариће се мешовито коришћење простора за становање, услуге, јавне службе и друге делатности које не угрожавају околину штетним дејствима (бука, вибрације, гасови, мириси, отпадне воде).

2.2.1. Становање

На основу анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта као и просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, очекиваног броја становника, односно домаћинства, дугорочни концепт размештаја зона становања обезбеђује да свако домаћинство има стан, који је одговарајући по величини и опремљености, а да смештајни капацитети буду већи за 10% од очекиваног броја домаћинства.

Просторни размештај зоне становања заснива се на различитим густинама становања што омогућава рационалније коришћење грађевинског земљишта у урбанистички организованим зонама односно зонама погушћавања и реконструкције.

Величина планираних површина за становање, у извесној мери, премашује оптималне вредности у односу на демографску прогнозу развоја броја становника и опште прогнозе развоја града. Разлог томе су позитивне претпоставке развоја насеља нарочито у привредним и услужним делатностима као и у планираном обезбеђивању и развоју основних животних услова становника као и потреба из области културе и образовања.

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање и према наслеђеном стању планирања. У ове површине нису ушле површине планиране за друге намене у оквиру зона.

Планиране су следеће густине становања:

Средња густина становања (вишепородично и породично становање)

$G_s = 50-80$ становника/ha (17-27 станова/ha)

Ниска густина становања (породично становање са елементима пољопривредне производње)

$G_s = 10-50$ становника/ha (4-17 станова/ha)

Типологија стамбеног ткива. У односу на морфологију градског ткива становање се развија у оквиру типологије блокова:

-становање у компактним блоковима (објекти у низу и прекинутом низу на регулацији-панонска кућа)

-становање у отвореним блоковима (слободностојећи објекти – градске куће и зграде). Ово је новији вид становања

Уз основну, могуће је формирати и неку другу намену која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању. Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине. Планирана организација различитих стамбених целина дефинисана је различитим густинама становања и насељености, као и заступљеношћу пословних делатности.

У оквиру обухвата плана планиране су две врсте (категорије) становања.

Становање средњих густина.

Ова зона заузима мањи део простора у оквиру намене становања. Планира се заокружење кроз перманентне облике реконструкције и свих облика побољшања стања грађевинског фонда, са могућношћу уређења нижих етажа за пословни простор (приземље и галерија/спрат), који не угрожава основну функцију становања и животну средину. За ову густину становања ($G_s=50-80$ становника/ha), планирана је спратност објеката породичне градње максимално до П+1+Пк и спратност објеката вишепородичне градње максимално П+4+Пк. Објекти су слободностојећи и/или двојни. У оквиру становања дозвољено је развијање пословања и других намена које су комплементарне са становањем. Друга намена може да буде у посебном објекту или са пословањем у приземљу објекта док је становање на вишим етажама. У случају да је објекат одвојен, пожељно је да стамбени објекат буде повучен од регулације у дубину парцеле, а пословни објекат оријентисан према улици на планираној грађевинској или регулационој линији.

Поред стамбених објеката, на парцелама се могу градити и помоћни објекти, гараже и сл. на начин који неће угрозити основну функцију на парцели.

Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине.

Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле или у оквиру блока.

Типологија становања средњих густина:

-породични стамбени објекти у оквиру којих се могу наћи пословно - комерцијалне делатности у приземној етажи

-вишепородични објекти у оквиру којих се могу наћи и пословно-комерцијалне делатности у нижим етажама

Планирано је да вишепородични стамбени објекат у зони средњих густина има минимум 4 стана, а да породични стамбени објекат не може имати више од 4 стана.

Планиране просечне величине за породично становање:

-величина домаћинства.....	3.0
- НРГП по члану домаћинства.....	30
- однос НРГП и БРГП.....	1.25
- просечан стан НРГП (са 30 м ² /члану).....	90
- просечан стан БРГП.....	112.5

Планиране просечне величине за вишепородично становање:

-величина домаћинства.....	3.0
- НРГП по члану домаћинства.....	25
- однос НРГП и БРГП.....	1.25
- просечан стан НРГП (са 25 м ² /члану).....	75
- просечан стан БРГП.....	94

Становање малих густина.

Овај тип становања има највећи удео у укупном стамбеном фонду и заузима највећи простор у оквиру грађевинског подручја насеља. Становање ниских густина је полу-сеоско, на већим парцелама. Спратност је различита П+0, П+Пк и П+1+Пк.

Компатибилне намене.

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Јавне службе и сервиси и зеленило свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

Услугне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно-излазним зонама из насеља. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења....

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама и сл.)

Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су мањи прерађивачки погони у зонама становања ниских густина, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Потребно је подстицати овај тип производње и везивати га за јединствене туристичке понуде.

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање у рубним подцелинама, у зони становања малих густина.

На просторима где није извршена парцелација и одвајање стамбеног и економског дела од пољопривредног, обавезно је формирање парцеле куће и окућнице код домаћинстава на

парцелама преко 1,50 ha. Сви помоћни објекти, пољопривредни и објекти за животиње морају имати одвојене парцеле од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

За парцеле веће од 1,5 ha, а код изградње нових објеката, обавезна је израда пројекта препарцелације и формирање стамбене парцеле максималне величине 1,0 ha. Стабени део се формира уз инфраструктурни коридор, док се остали део парцеле користи као пољопривредно земљиште.

У радној зони, новопланирано становање се може наћи само као појединачна стамбена јединица уз производњу у функцији пратеће намене за власника парцеле, односно доминантне намене. Ова стамбена јединица може бити део основног објекта или као посебна функционална целина. Постојеће становање у радној зони се задржава, са обавезним формирањем тампон зелених и заштитних коридора око стамбених блокова. Обавеза је да се заштитни коридори формирају у оквиру парцела производње. Ова обавеза се односи и на друге намене (производне, услужне које имају фактор угрожавања...) и објекте који се граде уз стамбене објекте и блокове а на неки начин могу угрозити функцију становања.

2.2.2. Производња

Привредни развој треба заснивати на:

- коришћењу природних и климатских услова и већ изграђених привредних капацитета
- малим производним погонима, који комплементарно прате ове области привређивања.
- стратешко опредељење на локалне инвеститоре и предузетнике
- секундарна оријентација на спољне инвеститоре и улагања у новим областима
- туризму, као комплементарне привредне активности, уз пажљиво одмеравање реалних капацитета простора и плански распоред интервенција у простору.

Простор за производне делатности обезбеђује се у радној зони.

Овај простор има повољан положај у односу на насеље и саобраћајну инфраструктуру за даље развијање садржаја индустрије, складишта, велике трговине, транспорта грађевинарства и других комерцијалних делатности, које треба издвојити од становања.

„Чиста производња“

Садржаји мешовитог пословања могу се формирати и у оквиру стамбених зона, али под условом да не утичу негативно на окружење. Уз становање се могу формирати мали производни погони у домаћој радиности. Мали производни погони не смеју да угрожавају животну средину. Неопходна је израда студије утицаја на животну средину. Производне делатности подразумевају занатски тип производње са чистим погонима и складишењем чистих сировина.

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

У радној зони је потребно формирати тампон зеленило према становању и осталим суседним наменама у оквиру зоне рада. Паркирање, утовар – истовар, треба организовати искључиво на парцели.

Пољопривреда

У наредном периоду, пољопривреда ће поред индустрије, заузимати значајно место у развијању привреде, пре свега, због високо бонитетног земљишта. Основни развојни приоритети у области пољопривреде су: интезивирање пољопривредне производње и проширење асортимана тржишне понуде поврћа, лековитог, зачинског и ароматичног биља, здравствено безбедне хране и других специјализованих пољопривредних култура; измена структуре усева повећањем учешћа индустријског, крмног и повртног биља на рачун смањења одговарајућих површина под житима; повећање површина плантажних винограда;

интезивирање развоја сточарства изградњом мини фарми за повећање сточног фонда како у друштвеном тако и у индивидуалном сектору; изградња система за наводњавање и топлих леја. Основу развоја пољопривреде у насељу чиниће и даље ДП ПГ „Рит“ који сем класичне ратарске производње на сопственој фарми производи 40 000 товљеника годишње.

У планском периоду, пољопривреда Чоке ће се развијати ван грађевинског подручја насеља, уз могућност постепеног привођења планираној намени пољопривредних површина које се налазе у оквиру укупног грађевинског подручја.

Постојећи привредни субјекти и производни погони су:

1. ГП „Рад“ - делатност је високо и нискоградња. У склопу комплекса је циглана која производи грађевински материјал односно различите типове опеке стандардног квалитета. Постојећа локација у северозападном делу се задржава са могућношћу проширења ради експлоатације глине за потребе циглане.
2. Винарска индустрија Чока која има дугу традицију производње вина високог квалитета.
3. Дуванска индустрија Чока се бави ферментацијом дувана са погонима за прераду дувана од 3000 т дувана на годишњем нивоу.
4. Индустрија меса Чока која је некада била носилац развоја целе општине сада је у стечају. Постојећи комплекс се задржава и не планира се повећање капацитета.
5. Стара ливница која у одређеном периоду није функционисала сада је у фази поновне активације. Постојећи простор се задржава без планираних проширења.
6. Нова ливница се налази преко индустрије меса. Овај производни комплекс је у функцији и не планира се просирење капацитета.
7. АД „Мента“ бави се производњом мелема на бази лековитог биља и кућне хемије.
8. „Масвал“ налази се у јужном делу насеља и бави се производњом, прерадом и прометом лековитог, зачинског и ароматичног биља
9. Силоси и подни силоси, складишта се задржавају на постојећој локацији.

2.2.3. Пословање

Ова намена ће, у највећој мери, бити заступљена у радној зони III-просторна целина III-2 и у зони I-Зона ужег градског језгра. Пословна намена је врста радне намене која се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, услужне пословне делатности, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

Комерцијалне услуге је пожељно развијати у приземним етажама дуж важнијих насељских саобраћајницама, а већим обимом у зонама привређивања.

Пословне делатности могу бити:

-мала предузећа која према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоцирана унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

-мала и средња предузећа која према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоцирана тако да њихове функције не угрожавају суседне намене, као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација, непријатног мириса. За ове објекте је потребна израда процене утицаја објеката на животну средину. Планиране површине за овакав вид пословања су у највећој мери смештене у зони III – просторна целина III-2. У зависности од намене а са становишта обезбеђења услова у погледу заштите и унапређења животне средине, ова зона неће садржати набавку, продају и производњу опасну по здравље људи.

Све неизграђене површине у оквиру својих парцела, власници су обавезни да уређују а све слободне површине озелене.

2.2.4. Комерцијални садржаји и услуге (трговина, занатство, угоститељство...)

Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...).

Ова врста намене се може организовати у свим зонама осим у зони IV – Парк шума.

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

У планском периоду треба обезбедити простор, у складу са важећим нормативима за сваку врсту услужних делатности.

Будућа изградња објеката комерцијалне делатности и услуга наставиће постојећи тип организације, у приземним етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивним локацијама.

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

Објекти бензинске станице остају на својој локацији, а нова места за точење течних горива овим планом нису предвиђена, али уколико се укаже потреба неопходно је урадити урбанистички пројекат, уз остала неопходна документа.

Постојеће станице се морају строго придржавати прописаних мера заштите како техничких тако и поступка при руковању уз континуалну контролу примене истих.

2.2.5. Верски објекти

Верски објекти у насељу су православна црква Св. Архангел Гаврило и римокатоличка црква Св. Тројства. Ови објекти ће се и у наредном, планском, периоду користити на исти начин и не планира се проширење постојећих парцела на којима су ове цркве а такође, не планира се изградња нових верских објеката. Постојеће парцеле верских објеката додатно уредити и одржавати а свако даље уређење око ових објеката мора бити у складу са функцијом.

2.2.6. Спорт и рекреација

Развој спорта, активне и организоване рекреације подразумева мрежу спортских садржаја и терена који функционално задовољавају потребе свих категорија становника. Ове просторе поред грађана користе и спортски клубови.

У непосредној близини центра насеља налазе се терени за спорт и рекреацију:

- фудбалско игралиште ФК Чока
- кошаркашки и фудбалски терени у близини МУП-а
- универзални и кошаркашки терен у оквиру школског комплекса

У оквиру основне школе „Јован Поповић“ изграђена је физкултурна сала са око 530 m².

Дечија игралишта налазе се у насељском парку и у оквиру блокова намењених становању.

Физичка култура ће имати изузетно важну улогу како за одгој деце тако и у омогућавању становницима свих старосних даоби да се баве физичким активностима.

У јужном делу насеља ће се оформити и уредити нова, спортско – рекреативна површина, парк-шума.

2.2.7. Зеленило

Не постоје значајније зелене површине које су у приватном власништву. Зеленило у оквиру приватних парцела је углавном неуређено, постоји просторна могућност формирања значајнијих уређених зелених површина у постојећем грађевинском земљишту на већ изграђеним парцелама што може допринети укупном квалитету живљења. Након формирања и уређења овог зеленила те површине ће се укључити и унапредити укупни систем зеленила у насељу.

Реконструкцијом постојећих зона и изградњом нових потребно је обезбедити простор за зеленило. Све постојеће зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине у оквиру парцела да озелене.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Зелене површине појединачних парцела у оквиру породичног становања имају важну улогу са санитарно-хигијенског становишта, а пружају и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

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

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи као и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибала према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Због специфичног облика постојеће грађевинске парцеле у насељу (парцеле су углавном релативно правилног, издуженог правоугаоника) на којима су објекти грађени у предњем делу парцеле, према улици, постављени на регулационој линији, формиран је значајан део задњег дворишта на парцели па је на тим просторима врло важно формирати мале, уређене и полуинтимне зелене оазе, у приватном власништву али са могућношћу међусобног физичког повезивања. Циљ је формирање квалитетних и компактних зелених површина у оквиру блокова индивидуалног становања које би, заједно са осталим зеленим површинама у насељу (углавном јавним) у значајној мери унапредиле квалитет живота становника ових блокова.

Процент озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

У делу намењеном вишепородичном становању, неопходно је обезбедити минимално 20% зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор.

Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Тамо где има просторних могућности, зелене површине треба уредити стазама и мобилијаром.

Избежавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за боравак и рад.

Зеленило производних и пословних делатности има заштитну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима. Зеленило радне зоне треба формирати унутар комплекса, по ободу комплекса ширине минимално 5m.

Постојећи дрвореди и украсно зеленило сачуваће се и заштитити од планираних грађевинских интервенција, у хоризонталном и вертикаланом смислу.

Озелењавање вршити садницама које су отпорне на загађивање, орезивање, ентомолошка и фитопатолошка обољења, а могу образовати високе, развијене и компактне крошње.

2.3. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину

Закључци о израђеном Извештају о стратешкој процени, тј. закључна разматрања према важећој регулативи представљају део документа који је намењен широј јавности. Основни смисао је да се омогући лакши увид у налазе стратешке процене. Другим речима, закључна разматрања представљају „нетехнички резиме” који се израђује у складу са Европском

директивом. У нетехничком резимеу представља се сумаријум информација датих у Извештају о стратешкој процени. Ове информације, с обзиром да су намењене јавности, представљају се на поједностављен начин. Закључна разматрања ове стратешке процене условно говорећи, представљају резиме или врсту завршног прегледа стратешке процене. Стратешка процена утицаја на животну средину је поступак који обезбеђује услове за одговарајућу заштиту животне средине у току спровођења плана. Методолошки образац у току израде плана је у потпуности на принципима одрживог развоја, као и принципима прописаних Законом. С обзиром да је у самој изради плана извршено интегрисање проблематике заштите животне средине у планска решења, од дефинисања циљева, па све до мера за спровођење, накнадно обављање стратешке процене даје одређене препоруке за спровођење. У том смислу може се уопштено закључити да је стратешка процена у потпуности у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину. План предвиђа уравнотежени просторни развој грађевинског подручја, полазећи од природних потенцијала, морфологије терена, саобраћајне приступачности, као и других специфичности планског подручја. Полазећи од претпоставке да ће у случају евентуалног проширења привредних капацитета бити коришћене најсавременије технологије (принцип БАТ), процењује се да ће евентуални утицаји на животну средину бити минимализовани. Планирани развој допринеће побољшању климе за привредне активности, посебно у погледу унапређења комуналне инфраструктуре и опремање конкретних локација, отварање нових радних места чиме ће се омогућити задржавање становништва, и подстицање развојних процеса уз очување природних, културних и традиционалних вредности. Заштита животне средине оствариће се комплексним решењима и мерама у области унапређења квалитета ваздуха, вода, земљишта, управљања отпадом и финансирања у заштиту и развијања програма мониторинга, имплементацијом различитих комплементарних докумената.

Чока је у погледу стања животне средине измењено и релативно угрожено подручје. Главни проблем је неадекватно управљање комуналним отпадом. Процена утицаја на циљеве стратешке процене вршена је за варијантна и планска решења. Поређењем добијених резултата за варијантна решења закључено је да је друго варијантно решење најповољније са аспекта заштите животне средине. Етапна реализација је најповољније решење, с тим да се примењују адекватне мере заштите, којима се обезбеђује заштита животне средине уз истовремену претпоставку стварања основе за одрживи развој. Процена утицаја планских решења на циљеве стратешке процене вршена је у две фазе: у првој су одређени утицаји, а затим је утврђен њихов значај према карактеристикама из Прилога I Закона - врста, вероватноћа, учесталост, временска и просторна димензија утицаја. У коначној матрици су приказани значајни утицаји за које су затим припремљене мере за смањење негативних односно увећање позитивних утицаја на животну средину. Мере за спречавање и ограничавање негативних и увећање позитивних утицаја разрађени су за: заштиту ваздуха, заштиту вода, заштиту земљишта, управљања водом, заштиту од буке, заштиту природног и културног наслеђа, као и друге мере заштите. Програм за праћење стања животне средине (мониторинг) обезбеђује услове за праћење утицаја на животну средину дефинисаних стратешком проценом, односно непосредно праћење реализације планских решења, као и остваривање услова и мера заштите. Како не постоји установљен систем мониторинга за територију општине, дат је концептуални оквир за конституисање интегралног програма мониторинга са индикаторима животне средине, обавезама надлежних органа у праћењу стања животне средине и поступањем у случају неочекиваних утицаја на животну средину. Методологија коришћена у изради стратешке процене заснована је на позитивној. Избор индикато доброј пракси. Вршена је оцена индикатора према њиховој доступности и усклађености са системом индикатора који се користе у Европској Унији (Европска агенција за животну средину - ЕЕА) и Организацији за економску сарадњу и развој (ОЕЦД). Начин одлучивања је заснован на интенцији да се изврши постпланска имплементација стратешке процене, што ће резултирати евентуалним изменама и допунама. Овакав начин имплементације има своје специфичности, а да би био и ефикасан, важно је формирати систем континуалног планирања и мониторинга, из

разлога редовне евалуације примене плана и остваривање планских решења, као и идентификације и анализе могућих проблема и тешкоћа. У том смислу, програм мониторинга представља снажну подршку за конституисање система доношења одлука, како би се на начин субординације пратила реализација Плана. У потпуности су испоштовани урбанистички нормативи и стандарди, прописана су правила уређења, изградње и заштите животне средине, као и мере за превенцију акцидената, хазарда и одбрану од елементарних непогода. Планом су предвиђена решења у оквиру прихватљивих капацитета са аспекта заштите животне средине, односно у складу са урбанистичким показатељима (степен заузетости и индекс изграђености). Истовремено, предвиђена је изградња инфраструктуре, управљање комуналним отпадом, као и планско решавање проблема водоснабдевања и одвођења отпадних вода. Капацитети инфраструктуре су прилагођени дугорочним пројекцијама социо-економског развоја, имајући у виду даљу урбанизацију и развијање привредних активности. Реализацијом плана целокупан простор ће се амбијентално обогатити, с обзиром да је поред изградње туристичких капацитета, планирано развијање туристичке понуде, спортско рекреативних садржаја, као и изградња других објеката јавне намене. Реализацијом инфраструктурних планских решења побољшаће се стање квалитета животне средине. Реализацијом планских решења за објекте са јавном наменом задовољиће се потребе корисника, посебно повећањем стамбених капацитета, рекултивација деградираних површина и њихова трансформација за јавне садржаје, озелењавањем, као и планско лоцирање привредних постројења, ограничених капацитета и намена.

2.4. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава

2.4.1. Заштита ваздуха

Законом о заштити животне средине ("Сл. Гласник РС" бр. 135/04.), Правилником о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Сл. Гласник РС" бр. 54/92 и 30/99.) и Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Сл. гласник РС" бр. 30/97) дефинисане су основне одредбе за систематско и континуално праћење загађујућих материја, методе мерења и дозвољене концентрације.

2.4.2. Заштита земљишта

Потенцијалне изворе загађења земљишта у области пољопривреде представља неадекватна употреба агрохемијских средстава. Сточарска производња је битан фактор загађења средине.

Мере заштите и унапређења квалитета земљишта:

- приоритетно смањење екцесивних и јаких ерозионих процеса у угроженим подручјима
- рационално коришћење и очување пољопривредног земљишта
- рекултивација деградираниог земљишта и предела
- контролисана употреба пестицида, ограничавање употреба хербицида и вештачких ђубрива
- систематско праћење квалитета земљишта (праћење концентрације тешких метала у земљишту и праћење концентрације азота у земљишту)
- подстицање традиционалних пољопривредних грана које имају повољне услове за развој и доприносе очувању структуре предела
- пажљив избор одговарајућих култура и начина обраде земљишта према педолошким условима, нагибу и експозицији терена
- побољшање сортног састава травних екосистема ради повећања њихове продуктивности и заштите земљишта

-припреме превентивних и оперативних мера заштите, реаговања и поступака санације земљишта у случају хаваријског изливања опасних материја у околину

2.4.3. Заштита вода

На основу Закона о водама (Сл.гласник РС број 46/91, 53/93, 54/96 и 101/2005), Плану за заштиту вода од загађивања (Сл.гласник РС број 6/91), Закону о искоришћавању и заштити водоизворишта (Сл.гласник СРС број 27/77 и 29/88), као и других одредби које се односе на заштиту вода и од вода прописани су услови које је неопходно применити у процесу израде Плана генералне регулације.

Подручје плана се налази у сливу реке Дунав, подслив реке Тисе. У границама Плана налази се део мреже мелиорационих каанала система „Чока I“ и „Чока II“. Водно подручје је Бачка и Банат.

У реку Тису и отворене канале забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по уредби о класификацији вода (Сл. гласник СРС 5/68) припадају II класи вода и које по уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС, бр.67/2011) задовољавају прописане вредности.

Атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Основни узрок загађивања вода представља испуштање непречишћених отпадних вода у реципијенте. Загађивање подземних вода је пре свега последица примене ђубрива, пестицида и хербицида у пољопривреди, затим процеђивање са неуређених дивљих депонија отпада као и неадекватан третман септичких јама.

Прва класа речне воде подразумева воду тако доброг квалитета да се може у природном стању или након дезинфекције користити за снабдевање насеља водом за пиће или у прехрамбеној индустрији.

Очување и унапређење квалитета вода може се рационално постићи само у склопу интегралног комплексног јединственог система коришћења вода, заштите вода и заштите од вода, уз оптимално захватање вода за поједине кориснике, добро технолошко коришћење, рецикулацију, као и рационалне мере у технолошком производном процесу, уз што мању емисију опасних и штетних материја у коришћене воде и смањење отпадних и непожељних материја уопште.

Мере заштите и унапређења квалитета вода:

- ревитализација и проширивање водоводних система и смањење губитака воде
- при изградњи водоводне мреже обавезно примењивати важеће законске норме и прописе;
- развој канализационе мреже, изградња ППОВ и санитација насеља
- подстицање рационалне потрошње воде у домаћинствима, индустрији и другим делатностима
- систематско праћење квалитета вода

2.4.4. Заштита од ветрова

Делимичну заштиту од јачих ветрова обезбедити реализацијом свих видова зеленила, планираних решењима из овог ПГР. Други део заштите од ветрова је обавеза инвеститора, а односи се на обезбеђење конструктивног склопа свих објеката на заштиту од ветра кроз техничку документацију и доследно спровођење кроз изградњу.

2.4.5. Заштита шума

Заштита шума обухвата:

Картирање свих шумских површина; валоризацију постојеће вегетације; успостављање мера неге и заштите шуме, као еко-система, заштита постојећих вредних примерака

(појединачна стабла, прупе и сл.); обезбедити допуну зеленог фонда као и одговарајуће типове заштитних зелених појасева.

На подручју плана генералне регулације треба обезбедити:

-употребу аутохтоних врста за озелењавање око, туристичких, стамбених и пратећих објеката

-уређивање шумских површина као рекреативних парк-шума у оквиру грађевинских подручја и посебних рекреативних и туристичких површина.

2.4.6. Заштита од буке

Комунална бука у насељима урбаног типа највећим делом потиче од саобраћаја, док су индустрија, занатска делатност, грађевинска оператива, угоститељство и друге делатности од мањег значаја. У Чоки до сада није вршено испитивање нивоа комуналне буке.

Индустријска бука је релативно ниског нивоа и маскирана је буком саобраћаја.

Потребно је, ради заштите од буке, бирати делатности које су комплементарне са становањем уз примену важећих законских прописа и норми у овој области.

Подизати дрвореде и уређивати планиране зелене површине према решењима из овог Плана, посебно при одвајању становања од радне зоне.

Контролу нивоа буке и методе мерења обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини (Сл. гласник РС, број 54/92).

Највиши дозвољени нивои буке изражени А - пондерисани нивоом у dB(A) (ЈУС У Ј6.205), према Правилнику о нивоу буке у животној средини (Сл. гласник РС 54/92) дати су у наредној табели:

Табела бр.9: Највиши дозвољени нивои спољашње буке

Зоне	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно - историјски локалитети, велики паркови	50	40
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50
V	Градски центар, занатска, трговачка, административно - управна зона са становима, зоне дуж аутопутева и магистралних саобраћајница	65	55
VI	Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без становања	На граници зоне, бука не сме прелазити нивое у зони са којом се граничи	

2.4.7. Заштита од пожара

На подручју плана основну меру заштите против пожара представља добро организована и опремљена служба противпожарне заштите, па је зато планирано уређење комплекса ватрогасне станице, уз континуално опремање за ефикасно деловање.

Системи водоводне и хидрантске мреже представљају комплементарну функцију за ефикасну заштиту. Због задовољења противпожарних прописа планирана је реконструкција свих водоводних линија пречника мањег од 100mm.

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара
- обезбедити, правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице, несметан приступ противпожарних возила
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара.

2.4.8. Заштита од земљотреса

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. године за повратне периоде од 50, 100, 500, 1000 и 10000 година која приказује максимални очекивани интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, Чока се на олеати за повратни период од 500 година налази у у зони 8 MCS° скале. Подручје Балканског полуострва представља сеизмички активно подручје. То је део Медитеранско-транс-Азијског појаса. Са гледишта форфогенетске анализе овај део терена и поред донекле постигнутог степена геоморфолошке зрелости још увек повремено и местимично трпи утицај егзогеодинамичких чинилаца.

Сеизмичке карактеристике терена и могуће повећање сеизмичке активности, наглашавају да, када се нешто гради у читавом овом подручју, сва сеизмичка правила треба да се поштују а ово захтева даље сеизмичке анализе за све грађевине које су саграђене.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фондирању објеката
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

Терен, по инжењерскогеолошким условима - нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интензитета за један степен МКС скале.

2.4.9. Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода

Најчешће атмосферске непогоде, које се јављају на територији општине Чока су: провала облака, ветар, олуја и град. У пролећним месецима а поготово с јесени постоји опасност од појаве провала облака. Карактеристика ове појаве је велика количина падавина (кише) у кратком временском року и на ограниченом локалитету. Штете од тога могу бити вишеструке нарочито на биљкама које имају мекше стабло јер оне буду тада савијене са земљом и веома тешко или се уопште више не могу опоравити. Велике падавице, срушене на једном месту земља не може прихватити па се тиме стварају велике количине воде. Речна корита потока због испуњености речним наносима не могу прихватити сву воду и долази до изливања потока.

Услед разлике у температури, ваздух струји и ствара ветар. Он наноси штету (рушења) непосредно – његовом снагом и посредним путем. Може се десити да се услед рушења објекта појави пожар, који ветар шири даље. Могу се прекинути електроинсталације и друга средства везе уз појаву пожара у шумским комплексима.

Ветар и олуја могу да створе сметове, нагомилавање снега да изазову превијање усева, услед већих наноса земљишта, могу да изазову оштећење објекта и прекид саобраћајница, да нанесу затроване гасове и радиоактивне падавине.

Град и олуја могу да нанесу велике штете на пољопривредним културама. Највише могу страдати пшеница пред жетву, затим кукуруз, луцерка, воће и поврће.

Материјалне и друге потребе и могућности за заштиту. Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многome ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или израдом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете.

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наиласка ветра и благовремено упозоравање становништва о надолазећим опасностима како би се оно заштитило на време.

2.4.10. Заштита од акциденталних загађења

Акциденти се могу десити на станици за снабдевање горивом код непрописног складиштења, утовара, истовара или транспорта запаљивих материја и коришћења застареле технологије код претакања.

За ову врсту објеката обавезна је израда Анализе утицаја и свакодневна контрола примене прописаних мера заштите.

Акциденте могу изазвати и непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине, као и код индустријских погона. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

У циљу побољшања заштите од акциденталних удеса потребна је израда мапе хазарда за територију Плана генералне регулације.

2.4.11. Заштита од јонизујућег зрачења

Код изградње нових и разних видова реконструкције и ревитализације постојећих објеката и опремања читавог подручја плана, избегавати опрему са могућим јонизујућим зрачењем: Ра громобрани, јонизујући јављачи пожара, остали могући извори.

Контролу организовати сталним праћењем и израдом катастра радиоактивности у надлежним службама.

2.4.12. Заштита од нејонизујућег зрачења

Заштита од нејонизујућих зрачења – обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора. **Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења** прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;

- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре, који су табеларно приказани.

Табела бр. 10.- Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре

2.5. Електро mreжа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Далековод 110 kV	Минимум 25m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88). Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електро mreжа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
Далековод 35 kV	Минимум 10m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
Далековод 10 kV	Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
ТС 110/x kV	Минимум 2-3 ha.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини Разводног постројења (ТС) условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ" бр. 65/88). Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката у близини постројења потребна је сагласност "Електро mreжа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
ТС 35/x kV	Минимум 1 ha.	
Гасоводна mreжа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Магистрални гасовод (P=50 bar)	Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода и објекта у функцији
Разводни гасовод (P=50 bar)	Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви.	

2.5. Електро mreжа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Градски гасовод (P=6/12 bar)	Минимум 3m, обострано од ивице гасоводне цеви.	гасовода условљена је Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" бр. 26/85). За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката уважити стандарде Србијагаса.
Градски гасовод (P=4 бар)	Минимум 1m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
Главна мернорегулациона станица (ГМРС)	50m у радијусу.	
Мернорегулациона станица (МРС)	15m у радијусу.	
Комресорска станица главни разделни чвор (КСГРЧ)	15m у радијусу.	
Остале енергетске мреже		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Продуктовод	Минимум 5 m, обострано од ивице цеви. У зависности од врсте флуида дефинише се шири појас заштите.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитној зони. Изградња у близини продуктовода дефинишаће се из Привремених правила грађења и важећих законских прописа.
Топловод	Минимум 1 m, обострано од ивице цеви.	

Напомена: -Препоруке су дате за све енергетске системе различитих енергетских система, тако да имају општи (универзалини) карактер и у том смислу коресподентни су планираним објектима и инфраструктурним мрежама

2.5.1. Услови заштите од ратних дејстава

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца

- прстен примарних саобраћајница обезбеђује, у случају ратних разарања, нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља

- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова

- да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама

- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај

При изради пројектно–техничке документације за склоништа, поштовати Закон о ванредним ситуацијама (Службени гласник бр.111/2009) и Техничке прописе за изградњу склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", бр.13/98).

2.5.2. Мере цивилне заштите и спасавања

У складу са чл. 61 Закона о ванредним ситуацијама («Службени гласник РС» бр. 111/09 и 92/11) од надлежног Јавног предузећа за склоништа, за потребе израде Плана, су добијени услови бр: 42-38/12-1 од 09.03.2012.г.

Услови су дати у документацији Плана и морају се поштовати приликом спровођења Плана од надлежних органа Општинске управе Чока.

2.6. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена

Негативан утицај првенствено од производних, а и од неких услужних делатности се може очекивати у радним зонама као и дуж оптерећених инфраструктурних коридора.

Постојећи индустријски објекти који не задовољавају критеријуме за заштитна одстојања морају применити најбоље расположиве технологије да би своје негативне утицаје на околину свели у границе своје парцеле. Уколико то није могуће, морају се преоријентисати на еколошки прихватљивију производњу или извршити премештање своје производње на погоднију локацију.

У индустријској зони није дозвољено лоцирати међусобно некомпатибилне технологије.

Планирати развој индустрије која троши мање ресурса-материјала, енергије, воде и стимулисати развој производних грана које се заснивају на чистијим технологијама.

У постојећим и новим индустријским погонима уградити уређаје за заштиту од испуштања штетних материја у атмосферу и земљиште.

Планирати и спроводити мониторинг емисије из индустријских погона.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђују се четири категорије привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

КАТЕГОРИЈА А - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

КАТЕГОРИЈА Б - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација, непријатног мириса. За ове објекте је потребна израда процене утицаја објеката на животну средину.

КАТЕГОРИЈА В - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству; као што су: тржни центри и већа складишта (БП>5.000 m²), прехрамбена индустрија, текстуална индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објеката на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

КАТЕГОРИЈА Г - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на већем одстојању од стамбеног насеља, као што су: производња грађевинског материјала, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехрамбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Потребна је стратешка процена утицаја комплекса на животну средину.

2.7. Мере заштите прородних добара

У обухвату грађевинског подручја насеља налазе се следеће просторне целине које су од значаја за очување биолошке разноврсности:

- Заштићена подручја:

1. СП „Стари парк у Чоки“ заштићен одлуком СО Чока о заштити СП „Стари парк у Чоки“, број: 061-2/2003-XXII („Сл. лист Општине Чока“, бр. 7/03)

- Подручја планирана за заштиту:

2. Стабло дивљег кестена у улици Бориса Кидрича у Чоки

- Подручја од међународног значаја за очување биолошке разноврсности:

3. IPA (Important Plant Area) подручје „Слатинско подручје Чока-Остојићево-Јазово-Банатски Моноштор се не налази у оквиру грађевинског подручја насеља већ западно и северозападно од насеља као и источно од насеља.

- Станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја и типови станишта:

4. Ливада између Сенте и Чоке, категорије станишта-слатине

5. Језеро Јамурина, категорије станишта-коп меког супстрата

Станишта су регистрована у бази података завода у складу са критеријумима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Сл. гласник РС“ бр. 5/2010)

На стаништима заштићених и строго заштићених врста од националног значаја забрањено је мењати намену површина (осим у циљу еколошке ревитализације станишта), преоравати површине под природном вегетацијом, уклањати травни покривач са површинским слојем земљишта, подизати соларне и ветрогенераторе, градити рибњаке, отварати површинске копове, мењати морфологију терена, привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје, уносити интезивне врсте биљака и животиња.

Неопходно је складити постојећи режим вода са циљевима заштите станишта, обезбедити одрживо коришћење травних површина станишта за кошење и испашу у складу са капацитетом станишта (очување старих раса и сорти, обнова екстезивног сточарства и сл.), обнављати шумарке аутохтоних врста на одговарајућим ливадским стаништима до 20% покривености по парцели, односно до максималне величине појединачних површина до 0,05 ха, ускладити планске документе у газдовању шумама са очувањем заштићених врста путем сарадње корисника шума и Завода.

На језеру Јамурина регистрованом станишту строго заштићене врсте барске корњаче забрањено је мењати морфологију северне обале. Забрањен је спортски риболов на том делу језера. Покривеност високог зеленила на том делу обале не сме бити већа од 20%. Формирати добро осунчану, суву травну површину која се одржава редовним кошењем. Заливање овог дела травњака је дозвољено само током прве године ревитализације травне вегетације. Обезбедити могућност миграције корњача између обала и гробља.

Потребно је прибавити посебне услове заштите природе за следеће активности: изградња и реконструкција инфраструктуре и објеката, планирање рекреативних активности, уређење вода, радови на одржавању каналске мреже укључујући и уклањање вегетације и остали мелиорациони радови, геолошка и друга истраживања, подизање ваншумског зеленила, сеча дрвореда, група стабала и шумица, крчење жбуња, паљење вегетације ливада, пашњака и трстика као и ревитализацију станишта, формирање појилишта (копање јаме, бушење новог или обнављање запушеног бунара), као и за подизање привремених обеката (настрешнице и сл.)

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

Изградњу објекта и инфраструктуре усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

За све радове на или у непосредној близини заштићеног природног добра „Стари парк“ потребно је радити детаљну анализу утицаја на заштићени објекат.

На напред наведеном простору забрањено је:

- промена намене површина
- сеча стабала, изузев санитарне сече уз услове Завода за заштиту природе Србије
- непланско уклањање вегетације
- извођење земљаних радова осим предвиђених пројектом рекултивације парка
- извођење грађевинских радова осим предвиђених пројектом рекултивације парка
- превођење ваздушних електро и телефонских водова преко заштићеног простора
- кретање возила унутар заштићеног простора
- депоновање чврстог отпада и испуштање отпадних вода
- паљење ватре
- предузимање свих радова који би угрозили опстанак вегетације или довели до промене стила парка

Дозвољено је:

- газдовање добром само на начин који ће обезбедити очување парка
- коришћење парка у едукативне сврхе
- обављање научних истраживања
- рекреација и спортске активности које не доводе до измена парка

2.8. Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета

Уже подручје насеља формирано је органски, уз главне саобраћајнице насеља и то Кикинда – Мокрин у правцу запад – исток и Нови Кнежевац – Кикинда у правцу север – југ , алисе у каснијој фази развоја уводе плански елементи којима се уобличава већи део простора насеља.

Чока је, кроз дужи историјски и економски развој, имала карактер насеља којим доминира најпре феудална а потом велепоседничка структура привређивања где је све оно што је било вредно било у дворцу и око њега. Сељани, које су углавном чинили пољопривредни надничари и радници у појединим производним погонима (кланица, шпиритусара, винарија, ливница, дуванска станица...), живели су у скромним домовима од претежно слабог материјала. Ово је разлог што је у Чоки остало врло мало од тог амбијента.

Стамбени објекти – грађанска архитектура. У Чоки је сачуван изузетно мали број објеката грађанске архитектуре из 19. века и с' почетка 20. века. Они су концентрисани на потезу од дворца Ледерера до Римокатоличке цркве. Најстарији стамбени објекти датирају из 19. века, грађени су у стилу провинцијског барока, класицизма и скромније варијанте еклектике. Има их мање од десет а неки су девастирани. Ови објекти, иако немају посебну историјско – архитектонску вредност, дају печат амбијенту насеља па би било пожељно рестаурирати их у изворном облику. У протеклом периоду није се водило рачуна о очувању амбијенталних вредности и баш на овом простору подигнут је велики број индустријских објеката непримерених овом амбијенту.

Непокретна културна добра су: споменици културе, археолошка налазишта, етнолошки споменици.

Непокретна културна добра (НКД):

Споменици културе од изузетног значаја

- 1 - Иконостас српске православне цркве, Црква Св. Арханђела, Петра Драпшина 36.
- 2 - Римокатоличка црква Св. Тројства, Потиска 1.

Споменици културе:

- 3 - Дворац Ледерер, Потиска бр. 59.

Добра која уживају предходну заштиту:

- 4 - Стари вински подрум – Чока, кат. парцела бр 2258
- 5 - Дуванска индустрија – Чока, кат. парцела бр 932/1

- 6 - Потиска 22а, кат. парцела бр 930/112
- 7 - Потиска 16, кат. парцела бр 918

Археолошка налазишта:

- 8 - Аварски гробови – циглана
- 9 - Мајур – средњовековна некропола
- 10 - Кремењак – праисторија (неолит)

Градитељски објекти амбијенталног значаја:

Стамбени објекти – рурална архитектура

- 11 - Петра Драпшина 8
- 12 - Маршала Тита 99
- 13 - Моше Пијаде 19
- 14 - Бориса Кидрића 71а

Стамбени објекти – грађанска архитектура

- 15 - Сутјеска 2
- 16 - Потиска 14

Гробља:

- 17 - Католичко гробље са калваријом
- 18 - Православно гробље

Јавни споменици и спомен обележја:

- 19 - Кип Мора Ференца
- 20 - Споменик палим борцима НОР-а, подигнут 1964-те године
- 21 - Крст испред римокатоличке цркве из 1830-те године
- 22 - Крст од кованог гвожђа преко пута православног гробља
- 23 - Крст од кованог гвожђа на католичком гробљу из 1899 године

Услови за предузимање мера заштите:

Непокретна културна добра. Тежити очувању изворног изгледа архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика. Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа, ентеријера. На овим објектима је дозвољено осавременавање које се мора извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите. (Увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта.)

Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор са економским објектима се чува и у свему се мора ускладити са главним објектом.

Могућа је промена намене с тим да нове функције морају бити примерене архитектури и постојећем функционалном склопу објеката.

Рекламне табле, осветљење и др. на фасадама се могу поставити само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Добра која уживају предходну заштиту. Према Закону о заштити културних добара имају исти третман као и НКД. Сачувани индустријски објекти су највероватније припадали имању породице Ледерер. У непосредној близини каштела Ледерер налази се сада само један млин и магацин док се нешто даље, на ивици насеља, налази вински подрум као и други објекти. Индустријски објекти су скормне и сврсисходне архитектуре, али је баш у том складу, пропорцијама и једноставности, лепота.

Археолошка налазишта. На свим наведеним налазиштима условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да се обезбеди стручни

археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања.

Градитељски објекти амбијенталног значаја. Објекти који немају посебне културно-историјске нити архитектонске вредности или су у таквом трошном стању да је неосновано покренути поступак заштите, предвиђени су за чување кроз документацију. У случају ако се предвиђа њихово рушење, потребно је обавестити Завод за заштиту споменика културе Суботице, како би се пре рушења објекат детаљно фотографски и технички снимиио.

У Чоки је сачуван изузетно мали број објеката грађанске архитектуре из 19. века и са почетка 20. века. Они су сконцентрисани на потезу од Ледерер каштела до Римокатличке цркве. Најстарији стамбени објекти датирају се из 19. века, грађени су у стилу провинцијског барока, класицизма и скромније варијанте еклектике. На жалост има их мање од десет, од којих су неки девастирани. Ови објекти, мада немају посебни историјско-архитектонску вредност, дају печат амбијенту насеља, те би било пожељно рестаурирати их у изворном облику. И читав простор је изгубио своје вредности обзиром да је баш на овоме потезу подигнут велики број индустријских објеката непримерених овом амбијенту.

Гробља. Одредити које су значајне личности које почивају у Чоки и њихово гробно место се чува стално. Препознати које се гробнице због естетске вредности не смеју дирати. Калварију по могућности требало би што пре обновити, рестаурирати.

Јавни споменици и спомен обележја. У Чоки се налази неколико јавних споменика, које треба сачувати на месту где се налазе. Крстови од кованог гвожђа су карактеристични за ове територије, те их треба чувати, одржавати и заштитити од временских услова.

2.9. Управљање отпадом

Званична депонија ЈКП „Чока“ смештена је на источном ободу насеља Чока, ван границе грађевинског подручја, на око 100 m од пута Чока-Црна Бара. Процењена површина под отпадом је 0,8 ha. Приликом одлагања, отпад се гура ка депресији на јужном ободу локације па је у том делу дебљина тела депоније преко 5 m. Процењена укупна количина одложеног смећа је између 10 000m³ и 15 000m³. Сметлиште је ограђено али не постоји чуварска служба. Приликом пријема отпад се не мери и не евидентира. Не постоје системи за сакупљање процедурних и оцедних отпадних вода па постоји опасност од угрожавања отпадних вода. Не постоје системи за прикупљање и отплињавање отпадних гасова па су честе појаве спонтаних пожара. Отпад се распростире два пута месечно али се не засипа интерним материјалом. Не постоје прикључци за водоводну, електро и ПТТ инфраструктуру.

Према регионалној стратегији управљања отпадом, планира се потпуно затварање ове депоније. Сав отпад ће се, пре одвоза на регионалну депонију у Суботици, депоновати у трансфер-станици чија је изградња предвиђена на једној од три потенцијалне локације у Сенти.

Потребно је, у планском периоду, постојећу депонију санирати, рекултивисати земљиште и увести средње и високо зеленило које ће се уклопити у врсте заштитног зеленила у околини.

На основу анализе стања тренутне ситуације у управљању комуналним отпадом разрађен је план одрживог управљања отпадом за период 2010-2020. године. (Локални план управљања отпадом општине Чока за период од 2010. до 2020. године „Службени лист општине Чока“ бр. 016-1/2010-XXI од 24.11.2010.) План уређује управљање чврстим комуналним отпадом на територији општине Чока од његовог настанка до коначног збрињавања, са основним циљем успостављања целовитог система управљања отпадом у складу са Националном стратегијом и постојећим европским захтевима и стандардима. Успостављање система управљања отпадом подразумева постизање пуне контроле над свим елементима и токовима отпада од настајања, сепарације, сакупљања, превоза до коначног одлагања. Локални план управљања отпадом представља базни документ који обезбеђује услове за рационално и одрживо управљање отпадом на нивоу општине Чока.

Приликом сакупљања и одлагања отпада на територији Плана, треба се потпуно придржавати смерница и обавеза у управљању отпадом које прописује Локални план управљања отпадом.

2.10. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада. Инсталације гасовода су пожељне.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта. Неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација.

ЗОНА I: Зона ужег градског језгра

- објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу и електрични прикључак

ЗОНА II: Општа стамбена зона

- објекат мора имати прикључак на водоводну мрежу и електричну енергију
- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката

ЗОНА III: Радна зона

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, а пожељно је и на гасоводну мрежу

ЗОНА IV: Зона: Парк-шума

- неопходна је изградња водоводне и канализационе мреже за прикључење објеката чија функција одговара намени простора у овој зони (чесме, фонтане, системи за заливање, мокри чворови и др.)

2.11. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

У складу са правилником ("Службени гласник РС", бр 18/97) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

- Болнице
- Домови здравља
- Школе
- Домови за старе
- Рехабилитациони центри
- Спортски и рекреативни објекти
- Банке
- Поште
- Пословни објекти
- Саобраћајни терминали
- Објекти за потребе државних органа
- Верски објекти

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5% (изузетно 8.3%).

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180cm изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm. Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250cm у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара могу се користити закошени ивичњаци, ширине 45cm са максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза, а најмање 180 cm и дужине најмање 150 cm, односно у ширини пешачког острва.

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 cm.

Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

-За јавне гараже, јавна паркиралишта, паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање.

-На паркиралиштима са мање од 20 паркинг места који се налазе уз апотеку, пошту, вртић, амбуланту, преодавницу прехрамбених производа, амбуланту, најмање једно место за паркирање.

-На паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле, уз регионалне и магистралне путеве 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.

За савладавање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да :

-Да нагиб рампе није већи од 1:20, изузетно 1:12

-Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз треба да је 90 cm.

-Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 cm, ширине 5-10 cm.

-Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

-Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 cm

-Најмања ширина базишта 30 cm, а највећа дозвољена висина степеника је 15 cm.

-Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.

-Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта

-Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама

-Приступ степеништу, заштитне ограде са руковатима и површинска обрада степеника треба да спроводити услове који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

Савладавање висинских препрека од и преко 90 cm, када не постоји могућност савладавања ове висине рампама, степеницама врши се покретним рампама.

Стамбене зграде и објекти за јавно коришћење треба да задовоље све услове како би их користила лица са посебним потребама.

Улаз у зграду прилагођава се коришћењу лица са посебним потребама у простору, тако да:

1) испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150x150 cm;

2) је светла ширина улазних врата најмање 90 cm, а код објеката у којима је учестало кретање инвалидних лица, најмање 183 cm; најмања дубина ветробранског простора, ако се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају у истом смеру износи 210 cm, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300 cm;

3) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив за особе оштећеног вида.

4) за повезивање две равне комуникацијске површине са висинском разликом од 76 cm. поред степеница могу се пројектовати рампе.

Знакови за орјентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

-Знакови за орјентацију(скице, планови, макете)

-Путокази

-Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора(гараже, лифтови, санитарне просторије)

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 cm -160 cm изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1.5 cm за унутрашњу, односно 10 cm за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу поставити индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

2.12. Инжењерско-геолошки услови

Карактеристике рељефа. Рељеф општине Чока одликује се свим оним елементима који су карактеристични за рељеф северног Баната. То је равничарско земљиште са малим висинским разликама. Апсолутне висине се крећу од 78m до 84 m. Основни правац нагнутости терена је од севера ка југу односно, правцу отицања Тисе. На овом равничарском терену можемо издвојити две основне целине које се међусобно битно разликују. То су лесна тераса и алувијална раван.

Лесна тераса. Лесна тераса у општини је део велике, Северно-Банатске и новокнежевачке лесне терасе која у овом делу има острвски изглед. Лесно острво је настало флувијалним радом река Тисе и Златице. Његову западну границу чини алувијална раван Тисе а према југу и југоистоку ограничено је алувијалном равни Златице. Са истока и севера ограничено је нижим земљиштем са просечном надморском висином од 79m која личи на долину неког старог водотока.

На територији општине Чока, разуђеност лесне терасе је доста велика. Та разуђеност резултат је деловања бочне ерозије реке Тисе и Златице. Бочно деловање реке Тисе нарочито је изражено на западном делу лесне терасе. На тим местима лесна тераса је више редуцирана и повијена према истоку у облику лукова. Насупрот томе, лесна тераса је на неким местима истурена у виду лесних вртова према западу и доста је приближена Тиси.

Алувијална раван. Алувијална раван Тисе на територије општине Чока прати њен ток у правцу север-југ на дужини од 6 km. Њену западну границу представља ток Тисе, источну лесна тераса од које је одвојена одсеком три до пет метара. Ширина алувијалне равни је различита. У делу између Мртве Тисе и железничке пруге Чока-Сента је врло уска, само неколико стотина метара. Алувијална раван између Чоке и Остојићева је дубље зашла у лесну терасу. Надморска висина алувијалне равни креће се од 77m до 78m.

Алувијалне равни не представљају значајне пољопривредне површине јер у њима су подземне воде веома близу топографској површини и постоји опасност од поплава у пролећним месецима. Алувијалне равни се користе за испашу стоке..

Подземне воде. Површина општине Чока састоји се од водопрпусног земљишта. Кроз такво земљиште вода понире до првог водонепропусног, глиновитог слоја. Акумулирањем воде испод топографске површине, ствара се слој подземне воде, први издан. Дубина првог издана није свуда иста јер се водонепропусни слојеви глине налазе на различитим дубинама. На лесној тераси је на већој а у лаувијалним равнима на мањој дубини. Мерењем више бунара на деловима лесне терасе утврђено је да се ниво воде у њима налази на дубини од 4 до 4,2 m.

Реке. Највећи хидрографски објекти у Чоји су реке Тиса и Златица. Река Тиса тече западном периферијом општине. У дужини од шест километара река представља природну границу према катастарској општини Сента. Ширина Тисе на овом делу није свуда иста. Најужи део њеног тока је код сенњанског моста где јој је ширина при ниском водостају од деведесет до сто метара. Ширина тисе при средњем водостају креће се од стопедесет до двестотине метара. Златица је лева притока Тисе. Река Златица тече југоисточном и јужном периферијом општине. На територији војвођанског дела Баната улази на 3,6 km источно од Врбице. Њена дужина тока од државне границе па до ушћа у Тису код Падеја је 34 km.

Језера. Правих језера у општини нема. Веће језеро је Мртва Тиса, налази се између Чоке и Санада. Настало је пресецањем меандра 1823. године. Ово језеро се налази у фази изумирања. Оно сада представља прелазни облик између језера и баре. Постоји и једно вештачко језеро. То је велики рибњак чији се басен налази у једном делу некадашњег меандра који опкољава Јазово. Мочварног земљишта је мало. Заступљена су само у алувијалним равнима Тисе и Златице.

Коришћење и заштита геолошких ресурса.

Коришћење и заштита геолошких ресурса спроводиће се:

- стварањем услова за интензивније и комплексније коришћење истраженог и билансираног минералног богатства
- интензивирањем геолошких истраживања у перспективним подручјима
- санирањем деградираних, загађене и девестиране површине и развој пројеката који минимално угрожавају животну средину, применом тзв. „зеленог инжењерства" и „технологије без или са минимумом отпадака"
- искоришћавање основних минералних сировина из лежишта, као и свих пратећих компоненти које се могу рентабилно екстраховати, уз посебан нагласак на бочне и подинске стене лежишта које се често могу користити као грађевинско-технички камен или у друге сврхе
- минимизирања техногеног отпада и његове трансформације у техногену сировину која се користи у одговарајућем производном процесу
- очување и унапређење квалитета и квантитета воде; елиминисање загађивача у непосредној и ужој зони санитарне заштите издани воде. Захватање и флаширање воде је забрањено изузев у случају добијања лиценце према поступку прописаном од стране Републике за коришћење природног добра институције надлежне за управљање.

2.13. Мере енергетске ефикасности изградње

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим
- замена енергетски неефикасних портошача ефикасним
- изолација простора који се греје
- замена дотрајале столарије у просторима који се греју
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

Сектор индустрије - На планском подручју потребно је остварити смањене потрошње енергије спровођењем следећих мера:

- побољшање контроле и регулисања процеса коришћења енергије у свим индустријским групацијама, чиме се повећава енергетска ефикасност за 5%;
- коришћење отпадне топлоте из енергетских постројења и производних процеса као потенцијал за повећање енергетске ефикасности и до 20%;
- енергетска интеграција производног процеса као потенцијал за повећање енергетске ефикасности топлотних система производних погона и до 5%.

Сектор саобраћаја - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је:

- дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у градском, приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационих система;
- иновација возног парка у свим секторима ; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања.

Сектор зградарства - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана генералне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације расветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима;
- примена ЈУС У Ј5.600 (1987. године) и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружене компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине су такође формиране тако да су конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила

уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

Компатибилне намене. Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружене компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр. 11.-Компатибилност намена

ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Становање	Услуге	Производне делатности	Водно земљиште	Пољопривредно и шумско земљиште
Јавне службе		X		X	X		X			
Зеленило	X		X*				X*		X	
Спорт и рекреација	X	X					X		X	
Комунални објекти	X	X			X			X		
Саобраћајни објекти	X	X		X			X	X		
Становање	X	X	X*				X	X*	X	X*
Услуге	X	X	X	X		X				
Производне делатности	X	X	X	X	X		X*			
Водно земљиште	X	X	X				X			X
Пољопривредно и шумско земљиште	X	X							X	

(* -означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене)

Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковко зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође могу наћи уз већину намена.

3.2. Општа правила парцелације

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

-планом парцелације и

-правилима парцелације и препарцелације

План парцелације површина јавне намене је приказан на графичком прилогу бр. 9. "План регулације површина јавне намене" у размери 1: 5 000. Површине и објекти јавне намене су одређени аналитички координатама преломних тачака, које су дате уПрилогу уз текстуални део Плана.

Правила парцелације и препарцелације су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене.

Парцелација и препарцелација земљишта се врши на захтев власника/корисника земљишта у складу са Планом.

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних Планом.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши у оквиру границе катастарске парцеле

Приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

Спајањем парцела, важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати а капацитет се одређује према новој површини.

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објеката са постојећим параметрима.

На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, у складу са параметрима за планирану намену земљишта.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, у складу са параметрима за планирану намену земљишта.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле. За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Правила парцелације дата у Плану се односе на нову парцелацију постојећих грађевинских или катастарски парцела. За постојеће грађевинске парцеле које су изграђене или не изграђене, а до одређеног процента не задовољавају услове, или неки од услова прописаних планом, важе следећа правила уз обавезу да важе услови хоризонталне регулације, прописани овим планом:

- За постојеће неизграђене парцеле које су мање од прописаних до 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 10%), дозвољена је изградња по урбанистичким параметрима датим у Плану за одређену намену умањеним за 10% и максималном спратношћу П+1+Пк.
- За постојеће изграђене парцеле у зони ужег градског језгра које су мање од прописаних за више од 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане за више од 10%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта са увећањем постојећег индекса изграђености до 10% и максималном спратношћу до П+1.

- За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних до 20%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 20%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.
- Постојеће пацеле мање за више од 20% од минимално прописаних у Плану не задовољавају услове да буду самосталне грађевинске парцеле.

3.3. Општа правила регулације

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта)
 - урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне)
 - правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.)
 - Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже
 - Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
 - Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације
 - Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.)
 - Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом
 - Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.
 - Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије
 - Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом. Само у изузетним случајевима одређена је постојећом грађевинском линијом.
 - У плану су грађевинске линије одређене као:
 1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана
 2. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели
 3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије
- Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.
- Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.
- На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.
- На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објекта, удаљеност објекта, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

3.4. Површине и објекти јавних намена

3.4.1. Општа правила

Планом нису планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена с обзиром да постојећи јавни објекти задовољавају својим капацитетима.

Уколико се јави потреба за оваквим садржајима јавни објекти ће се градити на локацијама у оквиру зоне ужег градског језгра и изузетно у стамбеној зони.

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле потребе становника и побољшао квалитет живота.

Реконструкција постојећих објеката је дозвољена по правилима за изградњу нових објеката, и то:

-грађевинска парцела за сваку појединачну планирану јавну намену је дефинисана на графичком прилогу бр.9 " План регулације површина јавне намене" Р 1:5 000

-положај објекта према регулационој линији је одређен грађевинском линијом, како је то приказано на графичком прилогу "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама"

-могућа изградња подрума, уз предходну проверу нивоа подземних вода.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

-не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта

-да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе

-да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре

-да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама

-укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута

-паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије.

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или изградње у том појасу.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег општег Правилника ("Службени гласник РС" бр.50/2011).

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

-поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене

-јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу

-поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови

-обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту
Спратност и тип објекта зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације (спратности до П+3 зависно од функције)
Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

Обзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе следећа правила грађења:

-Могуће пратеће намене у оквиру парцеле су друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени)

-Намена објекта чија је градња забрањена у оквиру комплекса је изградња било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика)

-Забрањено је обављање делатности у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

-Грађевинска линија: Минимално удаљење грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу " Урбанистичка регулација са грађевинским линијама ".

-Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5m.

-Најмања међусобна удаљеност објеката у оквиру парцеле износи минимално половину висине вишег објекта.

-Врста објекта обзиром на начин изградње је слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

-Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

-Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

Архитектура и обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилима уређења.

Стандарди приступачности:

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица.

3.4.1. Управа и администрација

Функција управе и администрације (Скупштина општине, Судија за прекршаје, Месна заједница, МУП, Служба за катастар непокретности, ПТТ) се обавља у објектима који задовољавају потребне капацитете за ове делатности и у планском периоду нису планирана проширења капацитета. Дозвољена је адаптација унутрашњег простора, реконструкција и доградња објеката који су у функцији администрације и управе према општим правилима из овог Плана.

3.4.2. Здравство

Постојећа изграђена површина као и површина комплекса не задовољавају потребе па је планирано проширење и доградња на постојећој локацији. Искоришћеност планирног комплекса не сме да пређе 40%. Промена намене постојећих објеката ради привођења здравственој намени је могућа у складу са важећим нормативима.

Дом здравља:

- опслужује до 50000 становника
- потребна развијена површина објекта од 5000 m² до 6000 m²
- коефицијент искоришћења 0,33
- здравствени кадар 2,5 здравств. радника/1000 становника
- постелњни фонд 6 постеља/1000 становника

Апотека:

- опслужује 5000-10000 становника
- 50 m² на 1000 становника
- 1 запослен на 50 m² или 1 запослен на 1000 становника
- коефицијент искоришћености 0,5 m
- 1 паркиралиште на три запослена

Ветеринарска станица:

- 20 m² по радном месту
- коефицијент искоришћености парцеле 0,3

3.4.1. Основно и средње образовање

Објекти основног образовања задовољавају постојеће потребе становништва а према негативној демографској прогнози за ово подручје, постојећи капацитети основне школе ће задовољити и будуће потребе насеља.

Порширити и модернизовати основно и средње образовање у оквиру постојећих грађевинских капацитета.

3.4.1. Предшколско васпитање

Објекат предшколске установе задовољава постојеће и планиране потребе насеља за чувањем и образовањем деце предшколског узраста па с ене планира повећање постојећих капацитета.

3.4.2. Дечија и социјална заштита

Центар за социјални рад се, у планском периоду, лоцира у зграду општине и не предвиђа се изградња нових капацитета ни проширење.

3.4.3. Култура

У оквиру културно-образовног центра су смештени библиотека, биоскоп, простори за сценско-музичке програме, ликовне и друге изложбе, рад аматерских друштава и секција као и просторије месне заједнице

Постојећи објекат одговара функцији а у циљу проширења капацитета може се реконструисати и надоградити.

У оквиру овог објекта потребно је обезбедити око 70 m² изграђеног простора (доградити) за проширење библиотеке према следећим нормативима:

Библиотека:

- обухват 25% свих становника преко седам година старости
- десет корисника на 1000 становника
- 3 m² изграђеног простора по кориснику

- бр. књига по становнику је 1,5 књига/становник
- заузетост 80 књига/ m²
- пратећи простор 10m²/по запосленом

Биоскопска сала има 387 седишта и њени капацитети задовољавају потребе становништва у планском периоду.

Објект омладинског дома одговара функцији а у циљу проширења капацитета може се реконструисати и надградити

Могућност формирања завичајног музеја:

- 1 запослен на 100m² односно 1 запослен на 5000 становника
- 10 корисника на 1000 становника
- 2 m² по кориснику простора
- пожељна је локација у централној зони

У складу са смерницама из Просторног плана Србије, за насеља која су центар локалне самоуправе планира се завичајни музеј у оквиру простора предвиђеног за садржаје централних функција.

3.4.4. Комунални објекти и површине

У насељу Чока комунални објекти и површине су православно и римокатоличко гробље, депонија песка, комплекс ГМРС, зелена пијаца, сточна пијаца, рециклажно двориште, пречистач отпадних вода и ван грађевинског подручја водозахват и сточна јама. У склопу ових простора планирано је лоцирање грађевинских објеката са потребним уређајима, инсталацијама и опремом као и других објеката за производњу комуналних производа односно пружање одговарајућих услуга становницима насеља. Реализација комуналних објеката и других интервенција у простору одвија се на основу општих правила овог Плана а према програмима јавних комуналних предузећа уз предходну анализу утицаја на животну средину и поштовање свих утврђених мера заштите. Површине које су планиране за изградњу комуналних објеката ће се, до привођења намени, користити за пољопривредну производњу.

На површини сточне пијаце објекте изградити тако да они буду распоређени по ободу локације на регулационој линији и тако да чине једну нераздвојену целину чиме ће се формирати слободан простор у средишту локације за потребе трговине стоком. На овај начин, простор за трговину стоком ће се одвојити и заградити а околна намена заштитити од негативних утицаја. Објекти на локацији сточне пијаце ће бити двострано оријентисани: ка средишњем простору са функцијом пратећих садржаја сточне пијаце; и ка улици са функцијом комерцијалних садржаја и услужних делатности. Предвидети јавне мокре чворове и централну чесму.

3.4.5. Јавне зелене површине

Својом слободном доступношћу и начином коришћења, јавне зелене површине би требало да испуњавају најважније социјалне функције. У ове просторе спадају следећи плански елементи система зеленила: паркови, скверови, улично зеленило и зелене површине око јавних објеката.

Паркови од свих зелених површина имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. Најмање 70% површина намењених парку треба да буде под зеленилом.

Постојећи парк у центру насеља у површини од 5,5 ха има изузетну вредност за Чоку и хортикултуру у ширем смислу. Обзиром на вредност и значај овог парка предвидети његову реконструкцију и ревитализацију. Све радове у парку извести према условима заштите Завода за заштиту природе Србије. Планира се и формирање парковске површине уз

комплекс винарије Чока који ће се третирати на исти начин као и постојећи градски парк и бити повезан, линеарним зеленилом, у укупну зелену површину насеља.

Парк шуме. на Јужном ободу насеља предвиђа се парк-шума са елементима рекреације и игралиштима за децу. Ове површине могу да садрже пешачке и бициклическе стазе са пратећом опремом и објектима, игралишта за децу. У зависности од просторних могућности оне могу да садрже ретензије или низ, парковски уређених, површина. Пешачке стазе у оквиру овог зеленила су у континуитету са тротоарима.

Улично зеленило ће бити формирано уз саобраћајнице чији улични профили дозвољавају формирање линијског зеленила ради раздвајања пешачких токова и ободних зграда од колског саобраћаја и стварању повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова са циљем повезивања свих категорија зеленила у јединствен систем. Ово зеленило има заштитни карактер. У ширим уличним профилима могуће је озелењавање простора употребом више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала.

Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под линијским зеленилом. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5 m и 3,5 m. Ради безбедности саобраћаја, дрвеће садити на удаљености од 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице траке.

Растојање стабала од објекта не би требало да буде мање од 4,5 m.

Растојање између дворедих садница је најмање 5 m а у зависности од врсте креће се између 5-15 m.

Код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати препреку за кретање саобраћаја и пешака као и да не сме смањити прегледност саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину и гасове...)

Зелене површине јавних објеката посебно третирати и уредити на начин који ће омогућити интегрисање зеленила у укупну архитектноску композицију јавног објекта.

У оквиру зелених површина јавне намене није дозвољена изградња осим изградња објеката инфраструктуре. Изузетно, на површинама парк-шуме дозвољена је минимална изградња објеката искључиво у функцији туризма и угоститељства, културе, спорта и рекреације. Објекат у оквиру парцеле мора бити прилагођен условима локације тако да не нарушава природни амбијент.

Дозвољени урбанистички параметри:

Дозвољена је мања изградња, водећи рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама и то максимално:

Степен заузетости	до 10%
-------------------	--------

Спратност објеката:

- спратност објеката је до П+0.

Грађевинска линија:

Објекте лоцирати унутар парцеле и не мање од 5m од регулационе линије саобраћајнице.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Слободне површине:

У укупном билансу површине комплекса, алеје, путеви, платои и стазе треба да заузму до 20% површине. Најмање 70% површине комплекса треба да буде под зеленилом.

Избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији; на местима где је то могуће формирати визурне тачке. На површинама намењеним заштитном зеленилу садити врсту зеленила које је посебно отпорно на загађење и штетне утицаје из радне зоне.

Ограђивање:

Парцела се не ограђује осим за објекте у функцији туризма, културе, спорта и рекреације (и постојећи стамбени или пословни објекти).

Архитектонско-грађевинска структура и обликовање:

Висок ниво обликовања. Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на хабање. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и сл.

3.4.6. Спорт и рекреација

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планиране спортске активности.

Доминантна намена: Спорт и рекреација, у функцији туризма

Врста и намена објеката. У оквиру целине дозвољава се изградња објеката спорта и рекреације, етно садржаја (поточара, ветрењача и сл.), комерцијалних и туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима, као пратећих садржаја основне намене комплекса.

Простор са смештајним капацитетима туристичко-угоститељских објеката –смештајне јединице максимално 30% површине објекта.

У оквиру спортских и спортско-рекреативних комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи и специјализоване школе или клубови (фудбалски, аеро клуб исл.) или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра.

Садржаји у оквиру целине су:

- вишенаменска спортска хала и мањи спортски објекти,
- спортски терени, терени за мале спортове, базени и сл.
- остали садржаји (трим стазе, стаза здравља, шеталишта, справе за вежбање у природи, површине за играње деце, простори за одмор и сл.)
- зеленило
- локали (угоститељство, туризам, трговина)
- паркинг простор и друге манипулативне површине

Могуће пратеће намене: пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), објекти за јавну употребу (култура и сл), зеленило.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

У целини није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Дозвољени урбанистички параметри:

- Степен заузетости:
 - за затворене објекте до 25%
 - за отворене објекте до 50%
- Укупан степен заузетости, рачунајући објекте и спортске терене је максимално 50% (отворени и затворени објекти и терени).

- Максимални степен искоришћености парцеле је 70% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама и спортским теренима). Процент учешћа зеленила у склопу ове целине је мин 30%.

Спратност објеката	максимално	П+0
--------------------	------------	-----

Максимална спратност објеката спорта је П+0, где је приземље са технолошком висином спортке хале.

Паркирање	1ПМ/100m ² комплекса
Процент озелењених површина	Минимално 30%

Потребно је водити рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама. Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 4,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућност изградње помоћних објеката у склопу планираних комплекса (надстрешнице уз базен, наткривене терасе (сенице) и сл.) Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

- обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

- ограђивање:

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

-озелењавање:

Све слободне површине у склопу целине спорта и рекреације треба да су парковски озелењене и уређене, а учешће зелених површина у комплексима намењеним спорту и рекреацији мора да буде минимално 30% укупне површине комплекса.

- паркирање:

- потребан број паркинг места решити у оквиру припадајуће парцеле по критеријуму 1пм/100 m². Код спортских хала – 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца.

3.4.7. Саобраћајнице

Правила грађења, нивелација и регулација за друмски саобраћај

Генерално нивелацију нових саобраћајница спровести тако да прате услове на терену и максимално их користе водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских. Нивелација новопланираних саобраћајница мора се ускладити са нивелацијом на месту укрштања са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси.

Максимални подужни пад за обилазницу је као за државни пут II реда (6.0-8.0%). Остале саобраћајнице могу се извести и са већим падом уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте. Попречни нагиб коловозне траке је 2.5% у правцу а у кривини максимално 7.0%. Попречни нагиб од 0.0% на деоници витоперења изводи се на делу трасе са минималним подужним падом од 0.5%.

Ширина појаса регулације је најчешће различита у оквиру постојеће регулације.

Планирана регулација подразумева једнаку ширину коловозне траке у свим условима, по правилу једнаку ширину тротоара и канала за одводњавање коловоза и прилагођену ширину појаса зеленила у складу са конкретним условима на терену и просторним ограничењима.

Табела бр.12: Генерално регулационо решење

Обилазница		
коловоз са ивичном траком 2x3.85		7.7 m
банкине 2x1.5		3,0 m
укупно		10.7 m
Усвојен коридор за изградњу трупа пута са свим објектима је просечне ширине 36,7m. На деловима трасе који пролазе кроз пољопривредно земљиште у ову ширину је урачуната и потребна ширина од по 6,0 m за изградњу земљаних путева за потребе коришћења пољопривредног земљишта.		
Саобраћајница 1. реда		
са две саобраћајне траке		
коловоз 2x3.5		7.0 m
тротоар 2x1.5-4		5-8 m
укупно		10-15 m
Саобраћајнице 2. реда		
коловоз 2x3.25-3,5		6,5-7,0 m
тротоар 2x1.5-2,5		3.0-5,0 m
укупно		9,5-12 m
Саобраћајнице 3. реда		
коловоз 2x3,0-3,5		6,0-7,0 m
тротоар 2x1,5-2,5		3,0-5,0 m
укупно		9-12 m
Саобраћајнице 4. реда		
коловоз		3,5-6,0 m
тротоар		0,75-1,5 m
укупно		5-7,5 m
Колски прилази и приступи		
коловоз		2,5-6 m
Бицикличка стаза		
коловоз 1.25 (2x1.25)		1.25(2.5)
разделна трака		1,0 m
укупно		2.25(3.5) m
Тротоари:		
без зеленила		мин 1.5
са пунктуалним зеленилом		мин 2.5

Земљишни појас је непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1,0m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила, ван насељеног места.

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- државни путеви I реда износи 20,0m
- државни путеви II реда износи 10,0m
- општински путеви износи 5,0m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас.

У насељеним подручјима обухваћеним урбанистичким планом, границе грађења у односу на јавни пут се утврђују тим планом.

Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута у деловима плана ван грађевинског подручја.

Грађевинске парцеле које се наслањају на државне путеве II реда могу имати директан приступ возилима до тих парцела из ових улица.

Раскрсница односно укрштај општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз сагласност Јавног Предузећа.

Радијус скретања на раскрсницама државног пута као и саобраћајница ранга сабирне и вишег са осталим насељским саобраћајницама је 10.0 m. Препоручени радијус на осталим раскрсницама је 7.0 и више. Радијус се у зависности од локалних услова може повећати а само изузетно смањити.

Земљани пут који се прикључује на јавни пут мора имати коловоз са тврдом подлогом или исти као и јавни пут најмање ширине 5,0 m на 40,0 m за пут I реда, 20,0m за пут II реда и 10,0m за општински пут мерено од ивице коловоза јавног пута.

Ваздушни простор изнад коловоза је 7,0m а слободни простор изнад коловоза је 4,5m.

Управљач јавног пута мора са власницима суседних парцела да склопи уговор о коришћењу земљишта за објекте за одвођење воде или друге објекте или уређаје заштите пута уколико их не може распоредити у земљишном појасу.

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).

Забрањено је укрштање државног пута I реда са железничком пругом у истом нивоу.

На раскрсници или укрштају са железничком пругом утврђује се зоне потребне прегледности. У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.

Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта (железничка инфраструктура, рудник, каменолом, акумулационо језеро, аеродром и сл.), јавни пут, односно његов део који се измешта, мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији тог пута.

Трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, уколико се инвеститор и управљач јавног пута другачије не споразумеју.

У случају укрштања јавног пута са железничком инфраструктуром због изградње јавног пута, односно железничке инфраструктуре, трошкове изградње надвожњака или подвожњака, сноси инвеститор изградње тог јавног пута, односно те железничке инфраструктуре.

Инфраструктурни коридори инсталација постављају се на мин. 3,0m од крајњих тачака попречног профила саобраћајница.

Правила грађења за железнички саобраћај

Пружни појас је земљишни простор између колосека као и простор са стране колосека мин. 8,0m од осе колосека (6,0m у насељеном месту). То је простор за смештај колосечних капацитета и објеката у функцији одвијања железничког саобраћаја.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200m, рачунајући од осе крајњих колосека. У заштитном појасу сви објекти морају се градити тако да не угрозе одвијање железничког саобраћаја, а већи објекти и хидротехнички објекти морају имати сагласност и услове јавног предузећа које управља пругом.

Укрштање пруге и пута је само на пружном прелазу који не може бити у нивоу уколико је пут аутопут и у реону станичног платоа, уз претходно прибављен акт управљача железничке инфраструктуре. Управљач путева је дужан да изгради коловозни застор на земљаном путу који се укршта са железничком инфраструктуром у истом нивоу.

Ван простора уређених урбанистичким планом укрштање се изводи на мин. 2000m размака са свођењем саобраћајница прама укрштајима.

Паралелно вођење пута и пруге је под условом да је најближа тачка конструкције горњег строја пута на мин. 8,0m од осе најближег колосека.

Укрштање или паралелно вођење пруге и осталих инфраструктурних капацитета се одвија на начин да се не угрози одвијање железничког саобраћаја под условима и уз сагласност јавног железничког предузећа.

Ваздушни простор изнад горње ивице шине (ГИШ) је 12,0m (14,0m за далеководе преко 220 KV). Објекти који прелазе преко пруге могу имати најмању светлу висину од 6,5m.

Реконструкција железничке инфраструктуре ради њеног размештања због изградње другог објекта мора имати елементе за категорију те инфраструктуре а трошкове сноси инвеститор објекта због кога се врши реконструкција уколико узајамним споразумом није решено на други начин.

Појас забрањене градње је 25,0m мерено од осовине најближег колосека осим објеката инфраструктуре на основу сагласности управљача железничком инфраструктуром.

Индустријски објекти, рудници, каменоломи и сл. не могу се градити ближе од 50,0m од осе најближег колосека.

Корисници, односно сопственици шума и земљишта дужни су да у појасу ширине 10,0 метара у шумама уредно уклањају дрвеће, растиње и лишће, а у појасу ширине пет метара на другом земљишту благовремено уклањају сазреле пољопривредне културе и по потреби предузимају друге мере заштите од пожара. Ширина појаса рачуна се од спољне ивице пружног појаса.

Укрштање и паралелно вођење друге инфраструктуре са јавним путем

Укрштање других инфраструктурних система са јавним путем изводи се механичким подбушивањем трупа пута управно на осовину на дубини од 1,35-1,5m мерено од најниже коте коловоза (1,0 m од дна канала) до највише коте прописане заштитне цеви у коју се инфраструктура полаже.

Могуће је паралелно вођење инфраструктуре на мин. 3,0 m од регулационе линије или канала за одводњавање, изузетно од коловоза уколико се не нарушава функционисање пута или објеката заштите. Потребна је сагласност управљача јавног пута.

Правила грађења објеката у функцији саобраћаја у грађевинском реону

Станица за снабдевање горивом

То су објекти под посебним режимом рада. Лоцирају се иза раскрснице или на мин. 50.0 m (15.0m' на улици нижег ранга) од линије заустављања. Минимална удаљеност од суседног објекта се одређује у складу са прописима који важе за ову врсту објеката. Снабдевене су са мин. 2 тачиона места и могућношћу точења свих врста погонског горива са одвојеним местом за точење теретних возила, компресором за ваздух и чесмом. Пожељно је да имају прикључке и за пуњење батерија аутомобила на електрични погон. Станице у саставу могу

имати пословни објекат са продајом резервних делова и мазива, продавницом, рестораном и паркинг простором за мин. 5 возила од којих је једно за возило лица са инвалидитетом.

Сервисне радионице, радионице и мањи погони

Нови објекти лоцирају се у посебним блоковима или по периферији. Снабдевени су паркинг простором са довољним бројем паркинг места која зависе од делатности, броја запослених и величине објекта. У односу на раскрсницу постављају се на мин. 50,0m' од линије заустављања (20,0m' у улицама нижег ранга).

Паркиралишта

Улаз на паркиралиште је под контролом. Паркинг место је димензија 2.5x5.0 m. Интерна саобраћајница је ширине 5,5m' за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом). Растојање улаза/излаза у односу на раскрсницу је мин. 35,0m' од линије заустављања (15,0m' за улицу нижег ранга).

За паралелно паркирање уз коловоз, паркинг место је димензија 2,0x6,0.

На сваком паркиралишту мора се обезбедити мин. једно паркинг место за возила у власништву лица са посебним потребама односно једно на сваких 20 паркинг места (5%).

Паркинг место за теретно возило има димензије 3,5x18m са интерном саобраћајницом ширине 5 m за косо паркирање и кретање возила улаз-излаз у једном смеру.

Стајалишта јавног превоза

То су површине за заустављање возила јавног превоза аутобуског подсистема и граде се у нишама уз коловозне траке саобраћајница. Ширина коловоза у ниши је 3,0 m а тротоара 3,0 m. Дужина нише зависи од средстава и износи 20 m за сингл аутобусе односно 30 m за дубл.

Могуће је стајалишта изводити и у полунишама али и на коловозу са више саобраћајних трака. У односу на раскрсницу лоцирају се на мин. 5.0 m иза раскрснице, односно на 30.0 m испред раскрснице.

3.4.8. Објекти водоводне и канализационе инфраструктуре

Водовод и канализација се морају трасирати тако:

- да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта

- да се подземни простор и грађевинско земљиште рационално користе

- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре

- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама

Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.

Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде Ø100mm (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће.

Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити.

Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:

- међусобно водовод и канализација 0,40m

- до електричних и телефонских каблова 0,50m

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.

Избор материјала за изградњу водоводних и канализационих мрежа, као и опрема, извршити уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, а као главна смерница је да се искључиво поставља инфраструктуру која задовољава све прописане стандарде и атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет инсталационих цеви.

Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

Колекторе за сакупљање и одвођење фекалних отпадних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односи на колекторе атмосферских вода.

Максимална дубина укопавања колектора канализационе мрежа је 6 m (изузетно 7 m).

Ревизиона окна морају се постављати на:

- местима споја два колектора
- ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду
- на правцима на растојању највише 160D
- при промени пречника колектора

Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

У правцу тока не сме се ни код једне врсте коректора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.

Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.

Минимални попречни пресек канала за сакупљање атмосферских отпадних вода мора да буде тако изабран да обезбеди безбедно одвођење падавина меродавног повратног периода.

Прикључење кишних и дренажних вода објекта извршити преко таложника пре граничног ревизионог силаза.

Око постојећих и планираних изворишта подземних вода, као и објеката који су у функцији водоводног система (резервоари, црпне станице и доводнок) дефинисати зоне и појасеве санитарне заштите изворишта према Закону о водама.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.

При упуштању индустријских отпадних вода у систем градске канализације, уколико је потребно, предтретманом довести квалитет индустријских отпадних вода на ниво квалитета отпадних вода из домаћинства.

Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објеката, који продукују отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.

Пре испуста у реципијент колектора који спроводе атмосферске отпадне воде предвидети уређај за пречишћавање ових вода (таложник, сепаратор уља и масти).

Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Табела бр.14:Планиране трафо-станице за изградњу: карактеристике

Редн и број	Назив или ознака Т.С.	Тип Т.С.	Снага Т.С. KVA	Напонски ниво KV/KV	Напомена
1	Т.С. I	MBTS	630	20/0,4	Замена постојеће STS 460 KV са MBTS 630 KVA
2	Т.С. II	MBTS	630	20/0,4	Нова Т.С.
3	Т.С. III	MBTS	630	20/0,4	Нова Т.С.
4	Т.С. IV	MBTS	630	20/0,4	Нова Т.С.
5	Т.С. V	MBTS	630	20/0,4	Нова Т.С.
6	Т.С. VI	MBTS	630	20/0,4	Нова Т.С.
Укупна инсталисана снага P_u			3780		
Укупно нова снага $P_u - P_{post}$			3620		

3.4.10. Електронска комуникациона инфраструктура

Подземни телекомуникациони водови приступне мреже постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника.

Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4 m на дубини од 0,8 до 1 m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом од 10 kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1 m,

- од регулационе линије 0,5 m,

- од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0,8 m.

- при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;

- уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;

- базне станице градити по техничким препорукама и стандардима Телеком Србија, непосредни простор око антенског стуба оградити (20-30m²) и спречити блиску изградњу која ће смањити ефикасност функционисања (умањити или спречити сигнал).

Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8 m, а не мање од 0,3 m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен.

Приликом реконструкције и изградње нове месне телефонске мреже, код паралелног вођења и укрштања телефонских каблова са другим инфраструктурним објектима неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа ЗЈ ПТТ и других услова која регулишу ову материју.

Паралелно јавном путу, у заштитном појасу, могу се планирати паралелно вођени објекти телекомуникацијске инфраструктуре на растојању од најмање 3,0 m од крајњих тачака дотичног инфраструктурног објекта до регулационе линије јавног пута

Могуће је укрштање објеката телекомуникацијске инфраструктуре са јавним путем уз израду одговарајуће техничке документације. Укрштање се изводи управно на осу пута, уз смештање инсталације у прописану заштитну цев која се поставља механичким подбушивањем испод трупа пута. Дубина на којој се налази горња кота заштитне цеви је на 1,35-1,50 m од горње коте коловоза и на 1,00 m од коте дна одводног канала. Цев је дужине једнаке целој ширини попречног профила, између крајњих тачака профила, увећаној за по 3,00 m са сваке стране.

3.4.11. Гасификација

За гасоводе високог притиска и ГМРС поштовати услове који су дати у Правилнику о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт. Ако гасовод пролази близу других објеката или је паралелан са тим објектима, одстојање не сме бити:

- мање од 5 m од регионалних и локалних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса
- мање од 10 m од магистралних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса
- мање од 20 m од железничке пруге, рачунајући од границе путног појаса
- мање од 30 m од надземних делова цевовода, рачунајући од ивице путног појаса, односно од границе пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост
- мање од 15 m од индустријских колосека, рачунајући од осе крајњег колосека
- мање од 50 cm од других подземних инсталација и мелирационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта и
- мање од 10 m од регулисаних водотокова и канала, рачунајући од ножице насипа

Изградња прелаза гасовода преко железничке пруге и железничког моста није дозвољена, осим у изузетним случајевима, у којима се мора прибавити посебна сагласност од надлежних органа или организацијакоје управљају пругом или мостом.

Ако сецевовод поставља испод саобраћајнице бушењем рова испод те саобраћајнице, мора се употребити заштитна цев одговарајуће чврстоће и пречника који је најмање за 100 mm већи од спољашњег пречника цевовода.

Заштитне цеви које се постављају ради преузимања спољних оптерећења морају се прорачунати на чврстоћу према максималном оптерећењу које је могуће на том делу саобраћајнице.

Цевовод се у заштитну цев се мора извући тако да се не оштети његова антикорозивна изолација и мора бити постављен на изолованим подметачима ради спровођења катодне заштите. Крајеви заштитне цеви морају бити заптивени.

У заштитну цев, на једном крају или на оба краја, мора се уградити контролна цев пречника најмање 50 mm ради контролисања евентуалног пропуштања гаса у међупростор заштитне цеви и гасовода.

Контролне цеви гасовода морају бити извучене изван путног појаса на одстојању најмање 5 m од ивице крајње коловозне траке, односно изван пружног појаса – на одстојању најмање 10 m од осе крајњег колосека, са отворима окренутим на доле и постављеним на висину од 2 m изнад површине тла.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао између осе цевовода и осе препреке мора да износи између 90° и 60°.

У појасу ширине од 5 m на једну и другу страну, рачунајући од осе цевовода, забрањено је садити билге чијикорени досежу дубину већу од 1 m односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. У том појасу не сме бити препрека (ограде и сл.) и мора стално бити проходан за приступ тешких возила у случају интервенција на гасоводу. У појасу ширине 30 m на једну и на другу страну од осе гасовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са

којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан. Све планиране објекте и инсталације поставити на безбедној удаљености од гасовода.

Сва постројења уређаји на гасоводу морају бити изведени према условима Србијагас-а (прилог у Плану).

Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска:

- у зеленим површинама и тротоарима је 0,8 m, Изузетно, дубина укопавања може бити минимално 0,6 m али на деоницама краћим од 50 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења

- при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3 m

- при укрштању са улицама је 1,3 m

- на обрадивим површинама је 1,0 m

Удаљеност укопаног гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, мора бити толика да се не угрожава стабилност стуба, али не мања од 0,5 m слободног размака. Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска до ближе ивице темеља објекта је:

- 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar

- 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bar

- Дата растојања могу бити и мања али не мања од 0,5 m за гасоводе од 2-4 bar и 1 m за гасоводе 7-13 bar ако се гасовод полаже у заштитну цев и ако се тиме не нарушава стабилност објекта.

Када се гасовод средњег притиска води паралелно са путевима нижег или вишег реда, његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5 m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама је:

Табела бр.15: Минимално потребна растојања

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
Нафтовод, продуктовод	0,8	0,3
Гасовод	0,5	0,3
Водовод	0,5	0,3
Вреловод или топловод	0,7	0,3
Канализација од бетонских цеви	0,7	0,3
ПТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони каблови	0,5	0,3
Висконапонски водови	0,5	0,5
Нисконапонски водови	0,5	0,3
Вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	НЕ
Шахтови	0,3	НЕ

Изван насеља дата растојања треба повећати са 0,5 m код паралелног вођења и 0,2 m код укрштања. Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска при укрштању са железничком пругом и индустријским колосеком износи 1,5 m рачунајући од горње ивице прага и 1 m испод пратећег продужног јарка. Није дозвољено укрштање са пругом испод скретница.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° и 90°.

При укрштању гасовода са путевим аи улицама крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта мин 1,0 m са сваке стране. Крајеви заштитне цеви морају бит херметички затворени. Заштитне цеви краће од 20 m морају имати једну одзрачну цев DN50, а цеви дуже од 20m две одзрачене цеви DN50 постављене на крајевима заштитне цеви. Одзрачне цеви се изводе на површини земље у виду надземне луле висине 2m.

При укрштању гасовода са железничком пругом, крајеви заштитне цеви морају бити изведени најмање 5 m од ближе шине, односно крајеви заштитне цеви морају бити изведени 1 m од спољне ивице одвојеног канала (јарка) или ножице насипа.

Називна величина заштитне цеви мора бити таква да је размак између спољашње ивице заштитне цеви најмање 50 mm. Дебљина зида се одређује прорачуном.

Мерно-регулационе станице (MPC) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима.

Табела бр.16: Минимална растојања од других објеката

	Улазни притисак до 7 bar	Улазни притисак од 7 до 13 bar
до зграда и других објеката	10 m	15 m
до железничких пруга	10 m	15 m
до пута (до ивица)	5 m	8 m
до надземних електричних водова	1,5 пута висина стуба	

Простор на коме се подиже MPC мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом оградe. Удаљеност оградe од спољних зидова MPC мора бити 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен.

У близини гасовода ископ вршити ручно.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијасгас“.

3.4.12. Детаљна геолошка истраживања резерви нафте и гаса

Приликом извођења инфраструктуре потребне за извођење истраживања резерви нафте и природног гаса као и за њихову каснију експлоатацију треба се придржавати одредби из релевантних закона и прописа из области рударства, енергетике, заштите на раду као и транспорту и руковањем запаљивим течностима и гасовима. Такође, неопходно је придржавати се следећих техничких услова:

1 - Заштитни појас цевовода јесте прописани простор ширине по 200 m са једне и друге стране цевовода, мерено од осе цевовода, у коме други објекти (густина насељености - изграђености) утичу на његову сигурност.

2. - У појасу цевовода ширине од 30 m мерено лево и десно од осе цевовода, не могу се градити зграде намењене за становање или боравак људи, без обзира на степен сигурности са којим је цевовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

3 - Радни појас је минимални простор дуж трасе цевовода за његово одржавање.

4 - У појасу од 5,0 m на једну и другу страну, рачунајући од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени достижу дубину већу од 1,0 m односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

5 - Минимална дубина постојећег укопаног цевовода, мерено од горње ивице цевовода за насељено подручје износи 1,50 m, а за ненасељено подручје износи 0,80 m.

6 - Минимална дубина постојећег укопаног цевовода, мерено до горње ивице цеви, при укрштању препрека са постојећим цевоводом мора да износи и то:

а) од најниже тачке дна одводних јарака саобраћајнице 1,0 m

б) од најниже тачке горње ивице пута 1,35 m

в) од горње ивице прага железничке пруге 1,50 m

г) од горње ивице прага индустријског колосека 1,0 m

д) од најниже тачке дна регулисаних корита водених токова 1,0 m

ђ) од најниже тачке дна нерегулисаних корита водених токова 1,0 m

- 7 - Угао укрштања између осе цевовода и осе препреке мора да износи између 90° и 60° .
- 8 - Ако су у близини други објекти или су објекти паралелни са постојећим цевоводима, одстојање не сме бити:
- а) мање од 20,0 m од државних путева I реда, рачунајући од спољне ивице путног појаса
 - б) мање од 10,0 m од државних путева II реда, рачунајући од спољне ивице путног појаса
 - в) мање од 5,0 m од општинских путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса
 - г) мање од 20,0 m од железничке пруге, рачунајући од спољне ивице пружног појаса
 - д) мање од 15,0 m од индустријског колосека, рачунајући од осе крајњег колосека
 - ђ) мање од 30,0 m од надземних делова цевовода, рачунајући од спољне ивице путног појаса, односно пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост
 - е) мање од 10,0 m мерено хоризонтално од грађевинских објеката, рачунајући од темеља објекта, под условом да не угрожава стабилност објекта
 - ж) мање од 5,0 m од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта
 - з) мање од 10,0 m од регулисаних водотокова и канала, рачунајући од ножице насипа
9. На месту укрштања подземних инсталација са постојећим укопаним цевоводом нове инсталације положити испод на минималном растојању од 0,50 m рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталација.
10. На месту укрштања инсталација са постојећим укопаним цевоводом угао између осе цевовода и осе препреке мора да износи између 90° и 30° .
11. На месту укрштања јавног пута, железничке пруге и индустријског колосека са постојећим укопаним цевоводом, цевовод се поставља у заштитну цев испод те саобраћајнице. Дужина заштитне цеви цевовода испод саобраћајнице мора бити већа:
- а) код јавног пута од ширине коловоза за по 1,0 m с једне и с друге стране, рачунајући од спољне ивице путног појаса
 - б) код железничке пруге и индустријских колосека од ширине пруге за по 5,0 m с једне и с друге стране, рачунајући од осе крајњег колосека, односно за по 1,0 m рачунајући од ножице насипа.
12. Заштитна цев, која се поставља ради преузимања спољних оптерећења, мора се прорачунати према максималном статичком и динамичком оптерећењу које је могуће на том делу саобраћајнице. Заштитна цев треба да буде одговарајуће чврстоће и дебљине.
13. На крајевима заштитне цеви постављају се контролне цеви (одушне луле) које су извучене изван путног појаса на одстојању најмање 5,0 m од ивице крајње коловозне траке, односно изван пружног појаса на одстојању најмање 10,0 m од осе крајњег колосека, са отворима окренутим на доле и постављањем на висину од 2,0 m изнад површине терена.
14. Са једне стране саобраћајнице на месту укрштања треба предвидети радни простор у правцу заштитне цеви за 20% дужи од дужине заштитне цеви, ради евентуалне интервенције на цевоводу.
15. На месту укрштања некатегорисаног пута са постојећим укопаним цевоводом, цевовод се не поставља у заштитну цев испод те саобраћајнице. На месту укрштања минимална дубина постојећег укопаног цевовода је 1,35 m мерено од најниже коте пута до горње ивице цеви. Угао укрштања између осе цевовода и осе пута мора да износи између 90° и 60° .
16. Ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини постојећег укопаног цевовода може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећење на цевоводима.
17. У појасу објекта у власништву НИС а. д. Нови Сад ширине 30,0 m мерено од ивице ограде објекта, не могу се налазити, односно лоцирати и градити јавни објекти и објекти за боравак људи.
18. У појасу објекта у власништву НИС а. д. Нови Сад ширине 10,0 m мерено од ивице ограде објекта, не могу се налазити, односно лоцирати и градити путеви (путни појас), железничка пруга (пружни појас) и лоцирати заштитни појас далековода и телефонских линија.

19. У зони опасности бушотине ширине 30,0 m мерено од осе бушотине, не могу се налазити, односно лоцирати и градити објекти за боравак људи, путеви (путни појас), железничка пруга (пружни појас) и лоцирати заштитни појас далековода и телефонских линија.

20. Приликом избора локације, пројектовања и изградње објеката обезбедити несметани путни прилаз према свим објектима, у власништву НИС а. д. Нови Сад са постојећих и планираних саобраћајница.

21. Приликом избора локације, пројектовања и изградње објеката мора се обезбедити стабилност цевовода и објеката, у власништву НИС а.д. Нови Сад тако да се обезбеди заштита људи и имовине и спречити могућност штетних утицаја на околину.

22. У заштитном појасу цевовода, електрокаблова и објеката, у власништву НИС а. д. Нови Сад не смеју се изводити радови и друге активности пре него што се добије писмено одобрење, односно коначна сагласност НИС а. д. Нови Сад.

Предузеће и друго правно или физичко лице које је добило одобрење, мора приликом извођења радова и других активности у заштитном појасу цевовода и објеката спроводити мере заштите према упутству.

23. Код пројектовања и изградње објеката општине Чока у близини цевовода и објеката, у власништву НИС а. д. Нови Сад, у свему поштовати одредбе из датих законских прописа, техничких норматива и услова.

3.5. Површине и објекти осталих намена

3.5.1. Становање – општа правила

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или нове градње у том појасу.

Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре. Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, као и оних чији су параметри већи од максимално прописаних у Плану, могућа је реконструкција без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и без отварања нових отвора на делу где не постоје прописана растојања.

Основна намена објекта. Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је становање. Као основне намене дозвољене су: породично становање (општа стамбена зона) и вишепородично становање (зона ужег градског језгра) и њима компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Типологија стамбеног ткива. Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обогаћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја у стамбеној зони.

Нови облици становања, могу бити и породични и вишепородични, у зависности од функције и диспозиције у оквиру зоне:

- становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансион, апартмани, елитни објекти)

- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом)

- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

Врста и намена објеката.

У оквиру становања, могу се градити:

- породични стамбени објекти

- вишепородични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти
- пословни објекти

Породични стамбени објекти - намена је, искључиво, становање.

У зони становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 3,0m, уколико то није другачије дефинисано овим Планом.

У зони или потезу где постоје изграђени породични стамбени објекти растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,0 m.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза од суседних објеката утврђује условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације1,5m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,5m
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта...4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,5m

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у предходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у предходном ставу, могу се, изузетно, нови објекти постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације1,0m
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације..... 3,0m

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката, а у зонама породичног становања свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,0m² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.

Под вишепородичним становањем се подразумева решавање проблема становања градњом стамбених објеката за становање више породица спратности до П+4+Пк (зависно од врсте локације-целине) са обавезним уређивањем слободних површина у виду блоковског зеленила.

Пословање је планирано у приземним етажама вишепородичног становања, са оријентацијом према улици, али је могуће и у оквиру засебног објекта.

На парцелама где за то постоје могућности дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених параметара. Растојање два објекта на парцели је минимално 4.0m.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Приземље вишепородичних стамбених објекта уколико је нестамбено не може да има чисту спратну висину мању од 3 m.

Планирано је да вишепородични стамбени објекат у зони средњих густина има минимум 4 стана, односно максимум 4 стана на подесту. Број ламела у зонама средњих густина у отвореном типу блока је 2 ламеле (степенишне вертикале).

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Од минимално потребног броја паркинг места обавезно је 50% решити на сопственој парцели. Уколико су гараже испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно изграђености парцеле.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Тежити природном проветравању и осветљењу свих просторија у стану. Уколико је то немогуће проветреност просторија (купатило, wc, оставе) остварити инсталацијама за проветравање.

Проветравање и осветљење заједничких простора у згради (ходици, степениште...) остварити преко фасаде или крова (кровним прозорима и светларницима) тако да 0.5m² отвора/ 1m висине зграде.

Грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу, по правилу се не ограђују.

Стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти

Овај тип објекта, поред стамбених, садржи и пословне, односно радне просторије, које су функционално одељене од стамбеног дела објекта.

Пословни објекат-садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства.

Изградња пословних објеката. Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део зона становања и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целине, у зависности у којој се налазе.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

- трговине (продавнице прехрамбене, робе широке потрошње и др.)
- услужног и производног занатства (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- услужних делатности (књижара, копирница, видеотека, и др.)
- угоститељства (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.)
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл)
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
- културе (галерије, читаонице и др.)
- забаве (билијар, салони видео игара, и др.)

- спорта (теретане, вежбаоне, аеробик и др.)
- административних делатности (представништва, агенције, и др.)
- пољопривреде (пољопривредна аптека и сл.)

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

Висина објеката. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом)

2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца

3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m

4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца)

5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се у односу на конкретну ситуацију применом тачака 1-7 овог става.

6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта

7) висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Посебна правила изградње објеката основ су за реализацију у оквиру целине односно грађевинске парцеле одређене целине.

И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле. На појединачним парцелама у оквиру целина компатибилна намена може бити доминантна или једина.

3.5.2. Становање средњих густина спратности до П+4+Пк (Зона I - Зона ужег градског језгра)

Дозвољене су намене: становање средњих густина (породично и вишепородично), услуге, пословање, јавне службе, зеленило, спорт и рекреација.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објекта и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

Пословна намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Планирани процеси "тиха реконструкција" и "унутрашње ширење града", који обухвата: ревитализацију заштићених објеката, доградњу и надоградњу квалитетних и замену некавалитетних постојећих објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Тамо где се не мења постојећа регулација и парцелација, могућа је изградња на основу правила уређења и грађења из плана.

Могућа је блоковска изградња, са објектима на регулацији, уз промену урбане структуре (породично у вишепородично) укрупњавањем перцела, зависно од карактеристика околних објеката и претежне регулације.

Пратеће садржаје планирати у саставу основног објекта, изузетно као засебне објекте на парцели, који ће са основним објектом чинити јединствену архитектонску и просторну целину.

Табела бр.17: Правила грађења за објекте вишепородичног становања – зона I

Однос пословних и централних функција према становању на нивоу блока		51:49
Простор за становање (ниво парцеле)	макс..	100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине

Величина грађевинске парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 700 m ²
за објекте у прекинутом низу		мин 500 m ²
за објекте у непрекинутом низу		мин 400 m ²

Ширина грађевинске парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 12 m
за објекте у прекинутом низу		мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу		мин 8 m

Положај објекта у односу на регулацију		
дефинисано на графичком прилогу бр. 8 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама		
Удаљења од суседних објеката		
у непрекинутом низу		0 m
у прекинутом низу	минимум	4 m
слободностојећи	минимум	5 m
Удаљења од бочних ивица парцеле		
први и последњи објекат у низу	мин.	3 m
у прекинутом низу	мин.	4 m
слободностојећи	мин.	2,5 m

Индекс заузетости	макс.	до 70%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 10%

Висина објеката (метара)		
до коте слемена	максимално	22,0 m
до коте венца	максимално	18,0 m

Паркирање		
број паркинг места	на парцели	1 ПМ на 1 стан
гараже – колективне (није дозвољена изградња појединачних гаража)	за више парцела или цео блок	-обезбеђен прилаз - Су+П+1 - озелењен кров

Табела бр.18: Правила грађења за објекте породичног становања– зона I

Простор за становање		60% површине
Простор за комерцијалне садржаје		40% површине
Величина грађевинске парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 400 m ²
за објекте у прекинутом низу		мин 500 m ²

за објекте у непрекинутом низу		мин 300 m ²
Ширина грађевинске парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 10 m
за објекте у прекинутом низу		мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу		мин 6 m
Положај објекта у односу на улицу		
дефинисано на графичком прилогу бр. 8 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама		
Удаљења од суседних објеката	дефинисано у општим правилима за породично становање	
Удаљења од бочних ивица парцеле		
Индекс заузетости		до 50%
за ниво целине или блока		40%
за ниво парцеле		50%
Уређене зелене површине	на парцели	30%
Висина објеката (метара)		
до коте слемена	максимално	16 m
до коте венца	максимално	12 m

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор).

Максимална висина назитка стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Паркирање и гаражирање:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката (породично становање), обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Гаражирање возила се предвиђа у склопу објекта становања – пословања.

3.5.3. Становање ниских густина спратности до П+1+Пк
(Зона II – Општа стамбена зона)

Дозвољене су намене: породично и вишепородично становање ниских густина, услуге, јавне службе, јавно зеленило, спорт и рекреација.

Забрањене су намене све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Пословна намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката у оквиру дозвољених намена, уколико се тиме не угрожава животна средина.

Планиран је процес "унутрашњег ширења града", коришћењем првенствено неизграђених простора, који обухвата: доградњу и надоградњу квалитетних и замену постојећих некавалитетних објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Блоковска изградња, углавном са објектима на регулацији, уз промену урбане структуре (породично у вишепородично) укрупњавањем перцела, зависно од карактеристика околних објеката и претежне регулације.

Положај грађевинске линије у односу на регулациону линију претежно се одређује на основу положаја грађевинске линије већине објеката (преко 50%).

Табела бр.19: Правила грађења за објекте вишепородичног становања – зона II

Простор за становање		90% површине
Простор за централне и јавне функције		10% површине
Величина грађевинске парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 800 m ²
за објекте у прекинутом низу		мин 600 m ²
за објекте у непрекинутом низу		мин 500 m ²

Ширина грађевинске парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 12 m
за објекте у прекинутом низу		мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу		мин 8 m

Положај објекта у односу на улицу	преорука	3-5 m од регулације
дефинисано на графичком прилогу бр. 8 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама		
Удаљења од суседних објеката		
слободностојећи	минимум	5 m
у прекинутом низу	минимум	4m
у непрекинутом низу	минимум	0m
Удаљења од бочних ивица парцеле		
слободностојећи	мин.	2,5 m
у прекинутом низу	мин.	4 m
у непрекинутом низу	минимум	3 m

Индекс заузетости		до 50%
за ниво целине или блока		40%
за ниво парцеле		50%
Уређене зелене површине	на парцели	30%

Висина објекта (метара)		
до коте слемена	максимално	16,0 m
до коте венца	максимално	12,0 m

Паркирање		
број паркинг места	на парцели	1 ПМ на 1 стан
гараже – колективне (није дозвољена изградња појединачних гаража)	за више парцела или цео блок	- обезбеђен прилаз - Су+П+1 - озелењен кров

Табела бр.20: Правила грађења за објекте породичног становања– зона II

Простор за становање		60% површине
Простор за комерцијалне садржаје		40% површине
Величина грађевинске парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 400 m ²
за објекте у прекинутом низу		мин 500 m ²
за објекте у непрекинутом низу		мин 300 m ²

Ширина грађевинске парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 10 m
за објекте у прекинутом низу		мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу		мин 6 m

Положај објекта у односу на улицу		
дефинисано на графичком прилогу бр. 8 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама		
Удаљења од суседних објеката	дефинисано у општим правилима за породично становање	
Удаљења од бочних ивица парцеле		

Индекс заузетости		до 50%
за ниво целине или блока		40%
за ниво парцеле		50%
Уређене зелене површине	на парцели	30%

Висина објекта (метара)		
до коте слемена	максимално	16 m
до коте венца	максимално	12 m

Максимална висина назитка стамбене подкровне етажне износи 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Паркирање и гаражирање:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката (породично становање), обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Гаражирање возила се предвиђа у склопу објекта становања – пословања.

3.5.4. Становање – пратећи објекти

Подразумева се грађење допунских, пратећих садржаја становања на грађевинској парцели као што су: гараже, инфраструктурни објекти (котларнице, трафо-станице...), настрешнице и сл.

Пратећи објекти становања се могу градити као самостални, засебни објекти на парцели и њихова површина се урачунава при утврђивању индекса изграђености, односно искоришћености парцеле.

Услови грађења: Пратећи садржаји становања-пословања у Зони II – Општа стамбена зона се могу градити као засебни објекти према условима који су утврђени овим Планом у погледу позиције на грађевинској парцели, хоризонталне и вертикалне регулације и удаљености у односу на друге објекте.

Пратећи садржаји у Зони I – Зона ужег градског језгра се не дозвољавају осим изузетно, у случају када ширина уличног фронта грађевинске парцеле не обезбеђује могућност организовања ових садржаја у склопу породичног, вишепородичног, стамбено пословног и пословног објекта.

3.5.5. Становање – помоћни објекти

Помоћни објекти су: летња кухиња, магацини хране за сопствену потребу, санитарни пропусник, бунар и сл...Помоћни објекти се граде као засебни на парцели или у склопу стамбеног објекта. Дозвољава се изградња помоћних објеката у Зони II – Општа стамбена зона док у Зони I - Зона ужег градског језгра изградња помоћних објеката није дозвољена.

Највећа дозволена спратност помоћних објеката који се као засебни граде на парцели са породичним стамбеним објектом је П (приземље), с тим да се дозвољава градња сутерена или подрума.

3.5.6. Становање – економски објекти

Економски објекти су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и сл. Помоћни објекти уз економске су: пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке и др.

Економски објекти се могу градити искључиво у оквиру економског дворишта парцеле пољопривредног домаћинства и то само у оквиру Зоне II – Општа стамбена зона.

Међусобно растојање породичног стамбеног објекта у оквиру пољопривредног домаћинства од објекта за држање животиња (сточне стаје, свињци, живинарници...) је минимално 15 m.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета постављених искључиво на нижој коти од породичног стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20 m.

Постављање економских објеката у односу на линије границе парцеле је исто ако код стамбених објеката.

Грађење економских објеката на парцелама намењеним изградњи породичних стамбених објеката са објектима пољопривредног домаћинства у оквиру економског дворишта која се непосредно граниче са економским деловима суседних парцела, не може бити на растојању мањем од 1 m од границе парцеле.

До привођења планираној намени, у насељу ће се и даље одвијати разни видови пољопривредне производње.

Објекти за држање стоке у грађевинском подручју насеља. Објекти за држање стоке, са неопходним пратећим објектима могу се градити само у Зони II – Општа стамбена зона и то само за потребе домаћинства и уз задовољење прописаних санитарно-хигијенских услова за објекте ове намене као и других услова садржаних у правилима грађења у погледу величине парцеле, положаја и међусобних удаљености објекта на парцели и других услова. Границе простора, у центру насеља и његовој близини, унутар којих се забрањује држање стоке тј. градња објеката за сточарску производњу, нити за сопствене потребе, дефинисане су Општинском одлуком о држању и заштити домаћих животиња (Сл. лист општине Чока бр. 6,20 Јул 1995. год.) и као такве се задржавају.

У непосредној близини комплекса са постојећим и планираним објектима јавне намене, изградња објеката за смештај стоке условљава се на удаљености од минимум 50 m од границе парцеле са јавним објектима од општег интереса.

Минимална величина парцеле на којој се налази објекат за држање стоке за сопствене потребе износи 600 m² (мешовита домаћинства) са минималном ширином парцеле од 15 m са за пољопривредна домаћинства 1000 m² са минималном ширином парцеле од 18 m.

<изградња сточних стаја (за сопствене потребе) може се дозволити за максималан капацитет објекта – узгој пет условних грла (где се под условним грлом подразумева „500 kg живе ваге“ животиња) уз задовољење и других просторних услова који су дефинисани овим Планом.

Изградња нових објеката мини фарми и мини клиница није дозвољена у следећим зонама:

- Зона I – Зона ужег градског језгра
- Зона II – Општа стамбена зона
- Зона IV – Зона парк – шума

Објекти за смештај стоке се граде под следећим условима:

- градња од тврдог материјала
- удаљење од стамбених објеката минимум 15 m
- изградња санитарних уређаја за одвођење воде, осоке и других нечистоћа
- обезбедити изграђено место за ђубриште које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара минимум 20 m односно 25 m респективно
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода

Код домаћинства која се баве узгојем стоке за тржиште, диспозиција чврстих и течних отпадака вршиће се у економском делу дворишта. За део течних отпадака предвидети посебне објекте осочаре које морају испуњавати следеће услове:

- осочаре лоцирати у паду низводно од производних објеката у економском делу дворишта

- осочаре градити од водонепропусног бетона са двостепеним таложењем где ће се вршити нитрификација, на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на будућу канализациону мрежу
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја

3.5.7. Производња (Зона III – Радна зона)

Основна намена: Производња

У оквиру производних делатности у зони III могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Могуће пратеће намене: Све врсте услужних делатности, мешовито пословање, комерцијалне делатности, зеленило...

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Зона III – просторна целина III – 1 је намењена за смештај претежно индустријске производње и погона са већим степеном загађења али се дозвољава и изградња погона тзв. „чисте производње“ као и друге пратеће намене (услугне делатности, мешовито пословање...).

Зона III – просторна целина III – 2 је подручје намењено чистој производњи. Пратеће намене су дозвољене (складишта, трговине, комерцијални садржаји...). У овој просторној целини се не дозвољава отварање индустријских погона као ни развијање производње са већим штетним утицајима на околне намене.

У оквиру Зоне III - Радна зона, у одређеном степену је присутна некомпатибилна намена – становање које се задржава и у планском периоду. За ову намену важе правила грађења из овог Плана везано за становање ниских густина. Потребно је предузети све мере заштите овог становања од штетног утицаја суседне намене – производња. Ове мере се спроводе у оквиру површина производње.

Табела бр.21:Правила грађења за објекте производних делатности

Величина грађевинске парцеле	мин.	500 m ²
Ширина грађевинске парцеле	оптимално	20 m

Положај објекта у односу на улицу	мин 10m	повучено од регулације
Удаљења од суседних објеката	мин.	10m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	5m
удаљење од задње ивице парцеле	мин.	10m

Индекс заузетости		
до 500 m ²		50%
од 500-1000 m ²		40%
од 1000-3000 m ²		30%
преко3000 m ²		25%

Процент незастртих површина		до 30%
до 1000 m ²		20%
од 1000-3000 m ²		30%
преко-3000 m ²		35%
ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама		15m

Спратност објеката	максимално	П+1
за административни део – макс. 10% површине производног дела	изузетно	П+2

Паркирање(код производних и инд.објеката)	на парцели	1ПМ на 200 м ² корисног простора
---	------------	---

Ограђивање: Грађевинска парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Зеленило: Грађевинске парцеле производних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење. Слободне површине у оквиру производне делатности уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног матерјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

3.5.8. Пословање

Основна намена: Пословање

Мешовито пословање се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње.

Намене које прате пословање у оквиру комплекса су све врсте услужних делатности, мешовитог пословања, зеленила и неке производне делатности („чиста производња“).

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Пословање (у оквиру зона) може се наћи у Зони I – зона ужег градског језгра, Зони II – Општа стамбена зона и у Зони III – Радна зона. У оквиру Зоне IV – Парк шума пословање као намена није дозвољено.

Дозвољени урбанистички параметри пословања:

Степен заузетости	до 60 %
-------------------	---------

Максимални степен искоришћености парцеле је 75% (рачунајући све објекте високоградње и интерне саобраћајнице, платое, паркинге и друге манипулативне површинаме).

Процент озелењених површина	Минимално 25%
-----------------------------	---------------

Паркирање(трговине на мало)	на парцели	1ПМ/100m ² простора
-----------------------------	------------	--------------------------------

Дозвољена спратност објеката:

Највећа дозвољена спратност за производне објекте, објекте мешовитог пословања (магацине и сл.) и помоћне објекте износи П+0.

Максимална спратност објеката мешовитог пословања и производње је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка, тако да највећа дозвољена спратност производних објеката на делу објекта са администрацијом износи до П+1.

Максимална спратност објеката пословне намене и услуга (административни део, изложбени део, пратеће функције и сл.) је П+1.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је слободностојећи објекат.

Величина грађевинске парцеле:

Минимална величина грађевинске парцеле пословања и услуга400m ²
Минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања600m ²
Минимална величина грађевинске парцеле производње800m ²

Максимална величина грађевинске парцеле зависи од врсте производње, капацитета, технологије и других чинилаца.

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):

- за објекте пословања и услуга18 m
- за објекте мешовитог пословања20m
- за објекте производње 25m

У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4m.

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 4,0 m.

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели:

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, Могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 200m² коросног простора код магацинских објеката, а у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом

корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.

Ограђивање:

Грађевинске парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Зеленило:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру мешовитог пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног матерјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

Фазност изградње:

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

3.5.9. Комерцијалне делатности, услуге и трговина

Преовлађују централни садржаји првенствено услужних, занатских и трговинских делатности.

Намене које прате комерцијалне делатности, услуге и трговину су све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање.

Однос пословања према осталим наменама преко 70% на нивоу просторне целине.

Намена објеката чија је градња забрањена у оквиру комплекса је изградња било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Пословна намена ни на који начин не сме да угрожава становање и околину (бука, испарења, вибрације, било какве штетне материје - моторна уља, детерџенти.....).

Комерцијалне делатности, услуге и трговина (у оквиру зона) могу се наћи у Зони I – зона ужег градског језгра, Зони II – Општа стамбена зона и у Зони III – Радна зона. У оквиру Зоне IV – Парк шума се могу наћи само комерцијалне делатности.

Табела бр.22. Дозвољени урбанистички параметри за комерцијане делатности

Степен заузетости за објекте у зони I и у зони III	до 50%	
Степен заузетости за објекте у зони II	до 40%	
Спратност објеката пословања	максимално	П+2
Паркирање	на парцели	1ПМ/70m ² простора
Процент озелењених површина	Минимално 30%	

Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње:

слободностојећи објекти

Минимална величина грађевинске парцеле:

слободностојећи објекат 400 m²

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за објекте пословања и услуга:

слободностојећи објекат 15 m

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 2.5m.

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи минимално 4,0m,

Најмања медусобна удаљеност објеката у комплексу:

износи минимално 4.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз пословне објекте, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70m² бруто грађевинске површине или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 100m² бруто површине, односно у сладу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена.

3.5.10. Угоститељство и туризам

Основна намена на парцели: Туристичко-угоститељске делатности

Преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји- хотел,мотел), као и разни угоститељски објекти.

Намене које прате угоститељство и туризам су све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило...

Намена објеката чија је градња забрањена у оквиру комплекса је изградња било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Угоститељство и туризам се као пратеће намене (у оквиру зона) могу наћи у Зони I – зона ужег градског језгра, Зони II – Општа стамбена зона и у Зони IV – Парк шума.

Угоститељство и туризам се као намена не може наћи у оквиру Зоне III – Радна зона.

Табела бр.23:Урбанистички параметри за објекте угоститељства и туризма

Степен заузетости	до 35%
-------------------	--------

Спратност објеката	максимално	П+3
Паркирање	на парцели	1ПМ/80m ² простора

Процент озелењених површина	Минимално 40%
-----------------------------	---------------

Дозвољена спратност објеката:

Максимална спратност објеката до **П+3** .

Намена етажа објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта.

Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње: слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле: Минимална величина грађевинске парцеле 600m² (Осим намене - минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања 1000m²)

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):25m

Грађевинска линија: Минимално удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију приказано је на графичком прилогу бр 6.

Положај објеката на грађевинској парцели: Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3,0m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4 m .

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 6,0m, односно мин половина висине вишег објекта.

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Пословни објекат не сме директно заклањати осунчање другом пословном објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз пословне објекте, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 на удаљености минимално 2,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место за: корисног простора за 8 столица код угоститељских објеката, корисног простора за 10 кревета код хотелијерских установа, а свето у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле туристичко-угоститељских објеката се не ограђују.

3.6. Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Смештај возила се може вршити у оквиру објекта или у засебном објекту максималне спратности П+Пк или П+0 (у одређеним целинама нису дозвољене колективне гараже).

- Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

- Уколико су гараже испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном вишином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан. Од потребног броја паркинг места 50% планирати за гаражирање. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели, ван објекта, урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

- Паркирање у оквиру пословног комплекса, решавати изван површине јавног пута, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 m² нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 m² површине.

- за административне, пословне, здравствене и образовне установе по 1 паркинг место на 70 m² корисног простора,
 - за пошту – 1ПМ на 150 m² корисног простора
 - за магацинске, производне и индустријске објекте 1 паркинг место на 200 m² корисног простора,
 - за спортске хале по 1 паркинг место на користан простор за 40 гледалаца,
 - за културне објекте (биоскопе и позоришта) по 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца
- Гаражирање службених возила је у оквиру објекта или на парцели, изнад нивоа терена.
- На парцелама са нестамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило. Смештај возила–камиона за набавку решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.
- Параметри за паркирање су представљени у оквиру сваке појединачне целине, а у оквиру овог поглавља су дати општи услови за поједине намене.

3.7. Архитектонско обликовање објеката

Испади. Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Спољне степенице. -Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

- Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Стрехе и забати. Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

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

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Код објеката у низу и објеката у прекинутом низу забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објеката (обрада) и архитектонско обликовање. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина назитка поткровне етаже. Висина надзитка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута. Одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута

- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта

Ограда. Грађевинске парцеле породичног становања могу се оградавати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградаује.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Објекти вишепородичног становања у отвореном типу блока се не могу оградавати, осим уколико се одвојајају од постојећег, породичног становања.

3.8. Могуће интервенције на постојећим објектима

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, не могу се доградавати или надградавати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу или у складу са дозвољеним параметрима.

Табела бр.24:Реконструкција објеката

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта и околних објеката
доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 40 степени

реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,8 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је код породичних објеката – код вишепородичних објеката само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	– дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	– дозвољава се у складу са прописима
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор	– дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80см.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	– дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Правилник је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

3.9. Земљиште изван грађевинског подручја

3.9.1. Правила коришћења пољопривредног земљишта

Осим примарне пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту се могу градити и следећи објекти примарне пољопривредне производње: магацини за репроматеријал (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици), објекти за производњу гљива, глистењаци, тресетишта, аеродроми за пољопривредну авијацију, просецање пољских путева, рибњаци и објекти у сточарству (сточне фарме, ергеле, хиподроми и сл.) као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона и одговарајућег урбанистичког плана. Такође, на пољопривредном земљишту дозвољена је и изградња објеката инфраструктуре, објеката за експлоатацију минаралних сировина, воћарско-виноградарских кућица, водопривредних, комуналних и других објеката.

Заштитно одстојање између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800.0 m. У заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10.0 m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива. Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200.0 m, од магистралних путева 200 m, од речних токова 200 m и од изворишта водоснабдевања 800.0 m. Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже "Студија утицаја на животну средину" за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона и одговарајућег урбанистичког плана.

Табела бр.25:Пољопривредно земљиште

Величина грађевинске парцеле		
Ширина парцеле	оптимално	2000m ²
	мин.	25m

Положај објекта у односу на улицу	мин 10m	повучено од регулације
Удаљења од суседних објеката	мин.	12m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	6m
удаљење од задње ивице парцеле	мин.	12m

Индекс заузетости		
до 1 ha		20%
од 1 – 3 ha		15%
преко 3 ha		10%

Уређене зелене површине		10%
-------------------------	--	-----

Спратност објеката	максимално	П+Пк
--------------------	------------	------

Коришћење пољопривредног земљишта за друге намене дозвољено је само за подизање заштитних шума и другог зеленила, као и за заокружено уређење стамбених, привредних и инфраструктурних објеката на локацијама које су дефинисане одговарајућим планским решењима. На пољопривредном земљишту су дозвољени сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора, а нарочито:

- спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама
- умрежавање пољопривредног земљишта у разне видове заштитног зеленила, што се не одражава на смањење површина коришћених у пољопривредне сврхе
- опремање пољопривредног земљишта путном мрежом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње
- промена намена коришћења појединих категорија пољопривредног земљишта на основу детаљног испитивања природних и тржишних погодности и ограничења
- подизање сточарских фарми и других економских зграда на пољопривредним површинама у складу са санитарним стандардима и другим условима утврђеним законом
- постојећи појединачни стамбени објекти на пољопривредном земљишту се задржавају
- Изградња објеката који служе за одбрану од поплава, за одводњавање и наводњавање земљишта или за уређење бујица
- Регулација водотока у функцији уређења пољопривредног земљишта
- Пошумљавање обрадивог пољопривредног земљишта VI, VII и VIII катастарске класе, ако је пољопривредном основом или пројектом рекултивације утврђено да ће се рационалније користити ако се пошуми
- Подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских дрвенастих врста
- Подизање пољозаштитних појасева

Објекти за узгој стоке – фарме

Према Правилнику о ветеринарско-санитарним условима фарма односно објекат за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића, је газдинство у којем се држи или узгаја 20 и више грла копитара, папкара (20 и више грла говеда, 100 и више грла свиња, 150 и више грла оваца и коза) или 350 и више јединки живине и кунића.

Општи услови за изградњу фарме су:

- Фарму градити на локацији која се налази на подручју и у зони која, у зависности од врсте и броја животиња, као и еколошких услова не угрожава нити би била угрожена од стамбених и других објеката у ближој и даљој околини у складу са законом којим се уређује изградња и реконструкција објеката

- Земљиште мора бити компактно, не сме бити подводно и мора имати добре отоке атмосферских вода

Локација се мора налазити изван зоне која може бити угрожена поплавом и клизањем терена.

Објекте треба лоцирати на мање квалитетним типовима земљишта (V-VIII бонитетне класе) Производно-сточарске капацитете градити у близини ливада и пашњака, како би се створили услови за комбиновану исхрану на слободним просторима и у затвореним објектима

Код изградње објеката сточних фарми мањег капацитета предност имају локације уз локалне и атарске путеве, у близини насеља, како би се могао обезбедити прикључак на постојећу насељску инфраструктуру (пут, електро-енергетска мрежа, водоводна мрежа...), Основни услов при избору локације је могућност трајног решења прихватања и одвођења сувишних површинских и подземних вода; предност у овом смислу имају локације у непосредној близини мелиоративних канала, јер ће се тако постићи боље одвођење сувишних вода са уређене површине комплекса

Фарме морају да испуњавају следеће ветеринарско-санитарне услове утврђене

Правилником у погледу изградње, техничких уређаја и опреме:

Место за подизање стаје за гајење стоке мора бити удаљено преко 1000 m од насељеног места или индустријског објекта, зависно од величине и капацитета фарме и врсте животиња које се у њој држе и производе

- Објекти се не смеју лоцирати на правцу главних ветрова који дувају према насељеном месту
- Круг фарме мора бити довољно простран да обезбеди функционалну повезаност објеката и мора бити озелењен
- Фарма мора бити ограђена. Висина ограде је min. 2,0 m и мора онемогућити пролаз животиња
- У оквиру фарме морају се обезбедити два одвојена блока и то технички део (објекти за запослене, пословни објекти, објекат за боравак као и потребни пратећи објекти - котларнице, машинске радионице, складишта) и изоловани производни део
- У производном делу фарме објекти се морају груписати за сваку категорију животиња и то за приплодне животиње, за узгој подмлатка и за тов
- Објекти груписани по категоријама животиња представљају посебну производну целину и морају бити удаљени 100-150 m од осталих производних целина, зависно од капацитета фарме
- Уколико се граде фарме за узгој различитих врста животиња, производне целине за сваку врсту животиња морају бити међусобно удаљене 250-500 m, зависно од капацитета фарме, са посебним улазом и ветеринарско-санитарним чвором
- Повезивање фарме са мрежом јавних путева треба да је прилазним путем са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут на који се прикључује, ширине min. 5,0 m
- Обавезно је снабдевање фарме довољном количином воде која мора бити бактериолошки и хемијски исправна. Унутар комплекса обезбедити водоводну мрежу
- Објекти на фарми морају имати канализациону мрежу за прихватање и одвођење отпадних вода. Отпадне воде и осека се обавезно морају пречистити пре испуштања у природне реципијенте
- Ђубриште на фарми мора бити удаљено најмање 50 m од објекта за животиње, смештено насупрот правцу главних ветрова, а изграђено тако да се спречава загађивање околине и разношење биолошких отпада
- Обавезно је снабдевање свих објеката на фарми електричном енергијом и другим инсталацијама и енергентима неопходним за несметано коришћење објеката.

Рибњаци

За подизање рибњака на обрадивом пољопривредном земљишту потребна је сагласност надлежног министарства за пољопривреду уз основне техничке услове:

- Избор локације за изградњу рибњака вршити након претходних анализа расположивих количина и квалитета воде која ће се користити за пуњење рибњака
- Границе рибњака морају бити обележене видљивим ознакама
- Приликом изградње одвојити окна по категоријама у складу са технологијом производње, младичњаке, товилишта и зимовнике
- У оквиру техничког дела неопходно је обезбедити посебну просторију за ветеринарске прегледе и дневно праћење здравственог стања и прираста популације
- Рибњак мора да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи и икре у или из рибњака
- Рибњак мора бити заштићен од поплава
- За уклањање смећа и штетних отпадака из рибњака мора постојати уређено место или изграђен технички уређај, који онемогућава загађење рибњака и његове околине
- Уколико је могуће рибњак треба да буде ограђен

Пољопривредна домаћинства - салаши

На пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката пољопривредних домаћинстава-салаша, који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи у области повртарства, воћарства, виноградарства, сточарства. Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката у функцији пољопривредне производње.

Уколико се на локацији граде објекти за робно сточарску производњу (стаје за узгој стоке, осочаре, простор за одлагање стајњака), удаљеност од грађевинског рејона, спортско-рекреативних и других јавних комплекса, мора бити у складу са Законом и другим правилницима који регулишу ову област.

Производња треба да се одвија на посебно уређеном простору, што подразумева издвајање просторних целина за башту са воћем и лозом, економско двориште са капацитетима за смештај ратарских култура и механизације, простор за изградњу објеката за смештај стоке са уређеним делом за одлагање стајњака, као и простор за изградњу стамбеног објекта.

Услови за избор локација намењених салашарском виду производње су:

- Изградња салаша дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових салаша или доградње и адаптације постојећих салаша
- Не дозвољава се изградња нових салаша на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета који су дефинисани важећом просторнопланском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара

Просторних органичења у смислу величине површине ангажоване за салашарску производњу нема.

Услови за изградњу објеката и просторну организацију салаша:

- Грађевински део салашког простора, односно грађевински објекти морају бити удаљени од јавних саобраћајница у складу са одредбама Закона о јавним путевима
- Препоручује се да грађевински објекти буду изграђени у традиционалном стилу, од чврстог материјала, са косим крововима, покривач цреп или трска
- Спратност стамбеног објеката може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк) без назитка. Могућа је изградња подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају
- Потребно је просторно раздвајање стамбеног и економског дела салаша, а нарочито објеката намењених сточарској производњи, као и подизање заштитног зеленила
- Минимална удаљеност стамбеног објекта од суседних парцела је 5,0m
- Минимална удаљеност економског објекта од суседних парцела је 10,0 m, изузетно, удаљеност пластеника и стакленика од суседних парцела је min. 5,0 m
- Простор мора бити комунално опремљен: изграђен приступни пут са чврстом подлогом, снабдевање санитарном водом, електроинсталације, водонепропусна септичка јама, регулисано одвођење отпадних вода, уређен простор за одлагање чврстог дела сточног отпада, изграђен објекат за прикупљање осоке и др.
- Део салашког простора на ком су објекти може се ограђивати транспарентном или комбинованом оградом висине максимално 2,20 m
- Дозвољена је реконструкција салаша у циљу стварања простора погодних за туристичко-рекреативне и културно-уметничке делатности уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и инфраструктурну опремљеност.

Изградња објеката за смештај пољопривредне механизације (машински парк), репроматеријала и смештај и чување готових пољопривредних производа

Изградња објеката за смештај пољопривредне механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа може се вршити на основу Акта о урбанистичким условима, са провером инфраструктурне опремљености, а у складу са нормама и прописима који регулишу ову област и у складу са условима:

- Изградња наведених објеката дозвољена је уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и комплетну инфраструктурну опремљеност: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.
- Минимална величина парцеле за изградњу ових објеката дефинише се величином самог објекта и не може бити мања од 0,5 ha
- Максимални степен заузетости парцеле је 30%, максимални степен изграђености је 0,3
- Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је 10,0 m
- Максимална спратност објеката је П+0, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају
- Минимална удаљеност ових објеката од магистралног пута је 20,0 m, а од регионалног 10,0m
- Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m
- Овим Планом задржавају се постојећи простори ратарских економија за смештај пољопривредне механизације, уз примену законски прописаних услова.

Воћарско – виноградарски објекти

У воћарско-виноградарским зонама потребно је поштовати следећа правила:

- Површина нових парцела на којима је могућа изградња воћарско-виноградарског објекта износи min. 1500 m², док је ужа страна парцеле мин. 15,00 метара с тим да се најмање 70% површине парцеле мора користити као воћњак или виноград
 - Облик парцеле треба да је, по правилу, правоугаони
 - Површина воћарско-виноградарског објекта износи max. 35,0 m². Дозвољена је изградња настрешнице, лође, трема, пергола испред и у склопу објекта
 - Спратност објекта је П+Пк. Сви објекти морају имати косе кровове одговарајућег нагиба, не мањим од 300 и не већим од 450
 - Осим изградње виноградарских кућица, бунара, пољског нужника, магацина за смештај воћа и поврћа и винског подрума не дозвољава се изградња било каквих других објеката. Површина магацина за смештај воћа и поврћа и винског подрума може бити max. 80 m², спратност П+0
 - Објекат градити од природних материјала, са косим кровом без назитка
 - Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом максималне висине 1,40m, могу да буду озелењене или од прозирног жичаног плетива
 - Дозвољава се изградња подрума ако то дозвољавају хидролошки услови терена.
- Парцеле на којима постоје изграђене виноградарске куће и објекти на њима задржавају се онакви какви јесу, осим ако нису у супротностима са другим прописима (водопривреда, инфраструктурни коридори, заштита животне средине).

Стакленици, пластеници

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника.

Удаљеност оваквих објеката од међних линија је min. 5,0 m.

Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m.

Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености најмање 1,0 m од међне линије.

Објекти за гајење печурки и пужева

Изградња ових објеката је могућа на мање квалитетном земљишту, у складу са нормама и правилницима који регулишу ову област.

Максимални степен заузетости парцеле је 70%.

Минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 10,0 m.

Максимална спратност објеката је П+Пк, са изградњом подрума уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m.

Комплекс, мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.

Објекти намењени преради и финалној обради пољопривредних производа

Поред дефинисаних радних зона, могућа је изградња и објеката намењених преради и финалној обради пољопривредних производа на земљишту VI и више бонитетне класе, ради груписања објеката, односно комплекса који у погледу простора, саобраћаја, инфраструктуре или радног процеса, могу потенцијално да угрозе стање животне средине у насељима.

Организација оваквих објеката могућа је и на постојећем изграђеном земљишту које се користи као пољопривредна економија или фарма, а у складу са прописима и нормама који дефинишу одређену делатност.

Објекти намењени преради и финалној обради пољопривредних производа могу се градити и уз пољопривредне објекте, како би се заокружио производни циклус, у складу са прописима и нормама.

Новоформиран комплекс прераде и финалне обраде пољопривредних производа мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха).

Ови комплекси, односно објекти, морају имати приступни пут са тврдом подлогом минималне ширине 5,0m до мреже јавних путева, морају бити снабдевени инсталацијама неопходним за производни процес, загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте, неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.

У оквиру зоне, комплекса или парцеле могу се планирати пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни и објекти снабдевања

Степен изграђености треба да је макс. 1,0 а степен искоришћености замљишта макс. 70%.

Дозвољена спратност објеката је: за производне П, П+1; за пословне П, П+1; за складишне П+0 и за економске П+0.

3.9.2. Правила коришћења водног земљишта

Правила коришћења водног земљишта дефинисана су на основу Закона о водама („Сл. гласник РС“ бр. 30/10).

Коришћење вода. Опште коришћење вода подразумева коришћење вода без претходног третмана, односно без употребе посебних уређаја (пумпе, натеге и друго) или изградње водних објеката, и то за пиће; напајање стоке у домаћинству; санитарно-хигијенске потребе; рекреацију, укључујући и купање; гашење пожара. Право на посебно (оно које није опште) коришћење вода и водног земљишта стиче се водном дозволом,. Водна дозвола не може се издати без прибављених водних услова и издате водне сагласности и потврде о разврстаним резервама Покрајинског секретаријата за енергетику и минералне сировине, Чл. 122 став 2 закона о водама.

Ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, забрањено је:

1. на насипима и другим водним објектима није дозвољено копати и одлагати материјал, напасати крупну стоку, вући посечено дрвеће, прелазити и возити моторно возило, осим на местима на којима је то дозвољено и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност тих објеката.

2. У обалном појасу мелиорационих канала, обострано, мора се обезбедити стално проходна радно-инспекциона стаза ширине мин. 5,0m. У овом појасу не могу се градити надземни објекти (шахови, ограде и др.) и садити дрвеће, а подземни објекти морају бити статички димензионисани на оптерећење од тешке грађевинске механизације која се

користи при одржавању канала. Код паралелног вођења са мелиорационим каналима, инфраструктурне објекте поставити ван појаса радно-инспекционе стазе.

3. на водном земљишту није дозвољено:

- 1) градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита
- 2) одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал
- 3) складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода
- 4) садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима
- 5) прати возила и друге машине
- 6) вршити друге радње, осим у случају:
 - (1) изградње објеката јавне инфраструктуре
 - (2) спровођења мера очувања, унапређења и презентације природних вредности
 - (3) изградње објеката за заштиту вода од загађења
 - (4) предузимања радњи ради заштите људи, животиња и имовине

4. у поплавном подручју градити објекте на начин којим се омета протицање воде и леда или супротно прописима за градњу у поплавном подручју

5. мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожава снабдевање питком или технолошком водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката

6. мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини.

7. одлагати чврсти отпад и друге материјале у водотоке, акумулације, ретензије, мелиорационе и друге канале, упуштати загађене воде или друге материје и вршити радње, којима се може оштетити корито и обала водотока, утицати на промену његове трасе, нивое воде, количину и квалитет воде, угрозити стабилност заштитних и других водних објеката или отежати одржавање водног система.

8. вршити, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго).

9. изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.

10. Сви планирани радови у оквиру зоне изворишта воде морају бити спроведени у складу са законом о водама и и у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања.

3.9.3. Правила коришћења шумског земљишта

На шумском земљишту се не дозвољава изградња која би угрозила основну намену простора. Промена намена шума и шумског земљишта дефинисана је чланом 10 Закона о шумама (Сл.гл. РС број 30/10).

Планом развоја шумског подручја мора бити утврђена свака промена намене шумског земљишта.

Планирана техничка инфраструктура остаје у коридорима постојећих саобраћајница са минималним угрожавањем шумског земљишта. За формирање заштитних шумских појасева на контакту:

- изграђених стамбених зона и планираних привредних зона
- зона планираних за стамбену изградњу и планираних радних зона и
- канала и планираних привредних зона
- минимална ширина је 10,0 m' и то увек у оквиру нестамбених намена.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на непошумљеним површинама (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;

- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објеката и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме у склађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m², максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m¹.

Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити максималне површине 400 m², максималне спратности П+1+Пк (уз услов да је изградња ових објеката утврђена планом развоја шумског подручја).

Правила за коришћење, уређење и заштиту ловишта су:

- санитарни лов у циљу очувања оптималне бројности животиња и спречавања заразних болести;
- забрану свих делатности које мењају услове станишта,
- заштиту ретких и проређених врста дивљачи,
- гајење главних гајених врста дивљачи (јелен обичан, срна, дивља свиња и фазан) и споредних врста дивљачи на "природан" начин за отворена ловишта, до постизања економског капацитета,
- заштиту дивљачи од болести, предатора, криволова и елементарних непогода (поплава), и
- уређивање ловишта изградњом ловно-техничких објеката, ловних објеката, одржавање просека, ловних путева и комуникација у ловишту.

У ловиштима предвидети и:

- изградњу ловно-техничких објеката у зависности од бројног стања дивљачи, а градити их од природних материјала и уклопити у природни амбијент ловишта,
- оградивање делова ловишта ради интензивног гајења и заштите и лова дивљачи,
- изградњу ловно - производних објеката и
- подизање ремиза на оним местима у ловишту где нема природних површина које могу да пруже заштиту дивљачи.

3.10. Правила изградње објеката у заштићеним просторима

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин: текстуално и (или) графички.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту или предузеће или институција која управља земљиштем.

На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен.

У правилима грађења за мрежу и објекте инфраструктуре утврђени су заштитни појасеви. Постојећи објекти изграђени у заштитном појасу могу се реконструисати у постојећем габариту и са постојећом спратношћу само уз сагласност предузећа или институције која је утврдила зону заштите, осим у случају када је то већ плански другачије решено.

У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења у складу са техничким прописима.

Надземни и подземни инфраструктурни водови се постављају на основу траса утврђених у графичким приказима. Локације објеката и траса инфраструктуре су у Плану оријентационе и могу се пројектном документацијом кориговати уколико то услови терена захтевају. У зонама забрањене изградње није дозвољена изградња нових објеката осим у случају да дође до промене у режиму заштите па се у складу са тиме промене и услови надлежног предузећа или институције.

4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

Табела бр.26:Упоредни биланс површина

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
I ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
I1 ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (грађевинско подручје насеља)				
ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Јавне функције и службе				
Скупштина општине	0,2	0,05	0,17	0,04
Скупштина општине, Судија за прекршаје Служба за катастар непокретности	0,3	0,08	0,34	0,09
МУП	0,2	0,05	0,25	0,07
Ватрогасна служба	0,3	0,08	0,3	0,08
Σ	1	0,26	1,06	0,28
Култура				
Културно образовни центар Омладински дом	0,5	0,14	0,44	0,12
Културно друштво „Мора Ференц“	0,2	0,05	0,17	0,04
Σ	0,7	0,19	0,61	0,16
Здравство				
Дом здравља Дечији диспансер и гинекологија Стоматологија	0,5	0,13	0,45	0,12
Σ	0,5	0,13	0,45	0,12

Образовање				
Основна школа „Јован Поповић“	1,2	0,33	1,21	0,32
Средња школа-хемијско прехранбена				
Σ	1,2	0,33	1,21	0,32
Дечија и социјална заштита				
Центар за социјални рад	0,08	0,02	/	/
Црвени крст	0,1	0,03	0,21	0,05
Предшколска установа „Радост“, Вртић „Дуга“	0,8	0,21	0,74	0,19
Σ	0,98	0,27	0,95	0,24
Комуналне површине и објекти				
Гробље-православно	1,7	0,46	1,52	0,39
Гробље-католичко	3,6	0,98	3,56	0,93
Депонија песка	1,7	0,46	2,13	0,55
Комплекс ГМРС	0,4	0,11	0,31	0,08
Зелена пијаца	0,09	0,02	0,08	0,02
Сточна пијаца	0,3	0,08	0,09	0,02
Ветеринарска станица	0,2	0,05	/	/
Рециклажно двориште	/	/	3,92	1,02
Пречистач отпадних вода	3,9	1,06	5,48	1,43
Σ	11,9	3,24	17,09	4,45
Јавно зеленило				
Градски парк	5,9	1,62	5,76	1,52
Парк винарија	0,7	0,19	0,67	0,17
Парк шума	/	/	33,96	8,85
Заштитно зеленило	/	/	23,52	6,13
Σ	6,9	1,82	64,21	16,67
Спорт и рекреација				
Спортски терени на отвореном	3,0	0,82	2,55	0,66
Дечије игралиште	0,05	0,01	0,37	0,10
Σ	3,05	0,83	2,91	0,76
Водно земљиште				
	1,1	0,30	1,1	0,28
Σ	1,1	0,30	1,1	0,28
Саобраћајне површине и објекти				
Пружно земљиште	6,17	1,68	7,36	1,92
Путно земљиште	48,83	13,29	73,21	19,07
Σ	55,0	14,96	80,57	20,99
свега – површина јавне намене	82,03	22,32	169,86	24,59

ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА				
Становање				
Средње густине	7,1	1,93	10,88	2,83
Ниске густине	81,0	22,04	110,84	28,87
Σ	88,1	23,97	121,72	31,71
Угоститељство и туризам				
Хотел	0,2	0,05	0,19	0,05
Ловачки дом	0,06	0,01	0,07	0,02
Σ	0,26	0,06	0,26	0,07
Верски објекти				
Православна црква	0,5	0,14	0,08	0,02
Римокатоличка црква	0,01	0,002	0,51	0,13
Σ	0,51	0,14	0,59	0,15
Комерцијални садржаји, услуге и трговина				
Робна кућа – тржни центар	0,3	0,08	0,26	0,07
Услуге	0,2	0,05	0,28	0,07
Планирани комерцијални садржаји	/	/	4,58	1,19
Σ	0,5	0,14	5,12	1,33
Производне делатности-услуге, „чиста производња“				
„Мента“ Чока	0,5	0,13	0,44	0,11
Аутомеханичарска радња	0,3	0,08	0,19	0,05
Производња сокова	0,08	0,02	0,07	0,02
Кланица	0,06	0,02	0,17	0,04
„Масвал“	0,9	0,25	0,79	0,21
Пекара	0,06	0,02	0,06	0,02
Стовариште грађевинског материјала	0,3	0,08	0,27	0,07
Винарија „Чока“				
Силоси	12,7	3,40	17,37	4,50
Подни силоси				
Пољопривредна производња	0,6	0,16	2,31	0,60
Планирано проширење капацитета	/	/	30,32	7,90
Σ	15,5	4,22	51,99	13,54
Производне делатности-индустрија				
Стара ливница	1,9	0,52	1,81	0,47
Нова ливница	4,3	1,17	3,58	0,93
Индустрија меса	5,6	1,52	5,71	1,49
Грађевинско предузеће „Рад“				
Позајмиште глине	5,0	1,36	6,54	1,70
Индустрија дувана	4,4	1,20	4,54	1,82
Планирано проширење капацитета	/	/	12,13	3,16
Σ	21,2	5,77	34,31	8,94

Неизграђено грађевинско земљиште				
Σ	61,8	16,82	/	/
Зеленило				
Неуређено зеленило	97,6	26,56	/	/
Σ	97,6	26,56	/	/
свега – површине осталих намена	285,47	77,68	213,99	55,75
I2 ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА				
Производне делатности-индустрија				
Сабирна станица сирове нафте	0,28	0,006	0,28	0,006
Σ	0,28	0,006	0,28	0,006
Комуналне површине и објекти				
Водозахват	5,7	0,12	5,48	0,11
Σ	5,7	0,12	5,48	0,11
Саобраћајне површине и објекти				
Пружно земљиште	10,73	0,21	10,73	0,21
Путно земљиште	31,70	0,64	31,70	0,64
Σ	42,07	0,85	42,07	0,85
План детаљне регулације - пдр пословно Производне зоне по моделу "техно-парка" Насеља Чока-Сента	/	/	254,64	5,18
свега – површине градског грађевинског земљишта ван грађевинског земљишта	47,78	13,00	302,47	80,59
Укупна површина градског грађевинског земљишта (грађевинско подручје насеља)	367,5	100 7,48 од површине плана	383,85	100 7,80 од пов. плана
Укупна површина грађевинског подручја	415,28	100 8,44 од пов. плана	686,32	100 13,95 од пов. плана
II ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА				
Пољопривредно земљиште				
Оранице	3155,5	64,16	3046,49	61,94
Воћњаци и виногради	211,6	4,30	183,25	3,72
Пашњаци и ливаде	336,3	6,84	291,30	5,92
Остало зеленило	182,1	3,70	230,72	4,69

Пољопривредни комплекси, салаши и фарме	134,8	2,74	114,45	2,33
Σ	4020,3	81,74	3866,21	78,61
Шумско земљиште				
Σ	96,1	1,95	87,74	1,78
Водно земљиште				
Σ	260,0	5,29	252,79	5,14
Мелиоративни канали				
Σ	25,1	0,51	25,1	0,51
Укупно земљиште ван грађевинског подручја	4401,5	89,49	4231,88	86,04
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	4918,2	100	4918,2	100

*напомена: Процентуално учешће површина у грађевинском подручју дато је у односу на укупну површину грађевинског подручја а не у односу на укупну површину Плана. Процентуално учешће површина ван грађевинског подручја дато је у односу на укупну површину Плана.

III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити:

1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана
2. На основу постојеће урбанистичке документације
3. Израдом урбанистичког плана
4. Израдом урбанистичког пројекта
5. Организовањем урбанистичких или архитектонских конкурса

1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана

План генералне регулације насеља Чока је плански основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) на целој територији обухвата Плана, директно на основу правила уређења и грађења, или израдом урбанистичког пројекта за површине и намене за које је Планом прописана обавеза његове израде, осим на делу где остаје да важи постојећа урбанистичка документација.

Правила уређења и грађења дата у текстуалном делу Плана и графички прилози су основ за израду урбанистичког пројекта и издавање локацијске дозволе за изградњу на грађевинском, пољопривредном, шумском и водном земљишту у планском обухвату

2. На основу постојеће урбанистичке документације

Од постојеће урбанистичке документације остају да важе, и у целости се спроводе, урбанистички планови чији је плански обухват у граници ПГР-е, и то:

1. План детаљне регулације пословно-производне зоне, по моделу "техно-парка" насеља Чока –Сента ("Службени гласник општине Чока" бр.2/2010)

2. План детаљне регулације локације пречистача отпадних вода за насеље Чока (Одлука о доношењу Плана број:016-1/2012-IV од 09.10.2012.г.)

3. Израдом урбанистичког плана

У складу са Законом за простор у границама Плана генералне регулације насеља Чока се могу, по потреби, на основу Одлуке надлежног органа, радити Планови детаљне регулације, или Измене и допуне важећих планова.

Графички део Плана генералне регулације насеља Чока је урађен на орто-фото картама у недостатку одговарајућег катастарско-топографског плана који би омогућио целовито утврђивање регулационих линија и нивелационог плана јавних површина. Из тог разлога остаје потреба да се на одговарајућим подлогама, у складу са потребама и могућностима локалне управе насеља Чока, раде одговарајући урбанистички планови за постојеће и планиране површине јавне намене, како је то приказано на графичком прилогу бр 12. – “Начин спровођења Плана”.

Подручја у којима није дефинисана регулација и у којима се предвиђају значајне промене као и потреба опремања земљишта инфраструктуром и јавним функцијама потребно је детаљније разрадити доношењем планова детаљне регулације.

План детаљне регулације израђује се у складу са Планом генералне регулације дефинисаном: наменом површина, зонама са истим правилима грађења, површинама јавне намене, примарном мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намена површина је дата као информација о претежној намени, уз могућност примене правила компатибилности из поглавља 3.1. Табела: Компатибилност намена.

Одлуком о изради Плана детаљне регулације, План генералне регулације може се прихватити као Концепт Плана детаљне регулације.

Приликом израде планова детаљне регулације, показатељи за парцеле су оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле односно целине могу повећати или смањити тако да на нивоу блока, односно скупа блокова, просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене овог Плана.

Блокови за које се предвиђа обавезна израда Плана детаљне регулације су: 55, 56, 58, 59, 60, 61, 65, 9, 10, 11, 12 и 18.

Рок за израду Плана детаљне регулације је годину дана од усвајања овог ПГР-а.

4. Израдом урбанистичког пројекта

План генералне регулације ће се, за радне зоне, спроводити обавезном израдом Урбанистичког пројекта за појединачни производни објекат, комплекс или групацију објеката а такође и:

- у рубним деловима зона становања за изградњу објеката друге намене, по урбанистичким параметрима за ту намену
- за мешовито пословање, за изградњу објеката који својим капацитетом и наменом могу да утичу на суседне намене и објекте
- за изградњу и реконструкцију јавних објекта
- у делу зоне Парк-шума, у блоковима 62, 63, 65 и 66.

5. Организовањем урбанистичких или архитектонских конкурса

Надлежни општински орган може организовати урбанистички или архитектонски конкурс за објекте и просторе од јавног значаја у складу са процењеним значајем објекта или простора.

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Плана генералне регулације насеља Чока, ставља се ван снаге "Генерални план насеља Чока – ГП Чока"

Ступањем на снагу Плана генералне регулације насеља Чока, СО Чока има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из Плана генералне регулације насеља Чока.

План генералне регулације насеља Чока ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службени лист општине Чока".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА

Број: ----- од ----- године

Председник Скупштине општине,

ПРИЛОЗИ

Прилог 1 – Списак табела

- Табела бр.1:Кретање укупног броја становника у општини
- Табела бр.2:Национални доходак (2005)
- Табела бр.3:Процентуални удели појединих грана у укупном националном дохотку
- Табела бр.4:Регистроване радње по делатностима
- Табела бр.5:Број предузетника по годинама
- Табела бр.6:Преглед броја незапослених лица по занимањима, односно степену стручне спреме, старости и полу у општини Чока, почетком 2099. године, према евиденцији Националне службе за запошљавање
- Табела бр.7: Координате детаљних тачака границе грађевинског подручја
- Табела бр.8: Упоредни биланс планираних површина јавне намене:
- Табела бр.9: Највиши дозвољени нивои спољашње буке
- Табела бр. 10.- Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре
- Табела бр. 11.-Компатибилност намена
- Табела бр.12:Генерално регулационо решење
- Табела бр.13:Постојеће трафо-станице: карактеристике
- Табела бр.14:Планиране трафо-станице за изградњу: карактеристике
- Табела бр.15:Минимално потребна растојања
- Табела бр.17: Правила грађења за објекте вишепородичног становања – зона I
- Табела бр.18: Правила грађења за објекте породичног становања – зона I
- Табела бр.19: Правила грађења за објекте вишепородичног становања – зона II
- Табела бр.20: Правила грађења за објекте породичног становања – зона II
- Табела бр.21:Правила грађења за објекте производних делатности
- Табела бр.22. Дозвољени урбанистички параметри за комерцијане делатности
- Табела бр.23:Урбанистички параметри за објекте угоститељства и туризма
- Табела бр.24:Реконструкција објеката
- Табела бр.25:Пољопривредно земљиште
- Табела бр.26:Упоредни биланс површина

Прилог 2 – Координате осовинских тачака

Прилог 3 – Елементи кривина за саобраћајнице

ГРАФИЧКИ ДЕО

13. Геодетска подлога са постојећим границама	P 1:10 000
14. Геодетска подлога са планираним границама	P 1:10 000
15. Саобраћајно решење и нивелација – грађевинско подручје насеља	P 1:2 500
16. Постојећа намена површина – катастарска општина Чока	P 1:10 000
17. Постојећа намена површина – грађевинско подручје насеља	P 1:5 000
18. Планирана намена површина – грађевинско подручје насеља	P 1:5 000
19. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине	P 1:5 000
20. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	P 1:5 000
21. План регулације површина јавне намене	P 1:5 000
22. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	P 1:2 500
23. Заштита простора	P 1:5 000
24. Начин спровођења Плана	P 1:5 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради Плана

2. Услови надлежних органа и институција

- ЈП „СРБИЈАГАС“, ул. Народног фронта 12, 21000 Нови Сад, бр. 03-351-38/2011-14 од 11.04.2012.
- Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, ИЈ Зрењанин/Киkinда, Радни центар Киkinда, Генерала Драпшина 26, 23300 Киkinда, 0025-103178/2 од 26.06.2012.
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, ул. Михајла Пупина бр. 2, 11000 Београд бр. 07/2 број 217-329/12 од 16.05.2012.
- ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“, бул. Краља Александра, 282, бр. 953-7322/12-1 од 01.06.2012..
- АД „Железнице Србије“, Сектор за стратегију и развој, Немањина 6, Београд, бр. 13/12-447 од 18.04.2012.
- Републички хидрометеоролошки завод, Кнеза Вишеслава 66, бр. 92-III-1-27/2012 од 18.04.2012.
- ЈП Склоништа, Бул. Михаила Пупина 117а, 11070 Н. Београд, бр. 42-74/12-1 од 12.04.2012.
- ЈП ПТТ саобраћаја „Србија“, ПЈ поштанског саобраћаја „Киkinда“, Потиска 45.23300 Чока, бр. 2012-41574/2 од 18.04.2012.
- Покрајински Секретаријат за здравство социјалну политику и демографију, Сектор за санитарни надзор, Одсек у Киkinди, Киkinда, бр. 03-351-38/2011-16 од 03.04.2012.
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Немањина, 15, 11000 Београд бр. 129-053-00207/2012-09 од 09.04.2012.
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Немањина, 15, 11000 Београд –допуна- бр. 03-351-38/2011-12 од 28.05.2012.
- ЈП „Електро mreжа Србије“, Дирекција за пренос електричне енергије, Погон Техника, Кнеза Милоша 11, 11000 Београд, бр. III-18-05-62/I од 11.04.2012.
- Електровојводина, Јавно предузеће за дистрибуцију електричне енергије, Електродистрибуција Сента, Суботички пут 21, 24400 Сента, 03-351-38/2011-23 од 03.04.2012.
- Министарство унутрашњих послова, Секретаријат унутрашњих послова Киkinда, Одељење противпожарне полиције, Браће Татић, 5, 23300 Киkinда, бр. 07/17 број: 217-3-59/12 од 20.04.2012.
- ЈКП „Чока“, Палих бораца, 5, 23320 Чока, бр.290 од 22.03.2013
- Завод за заштиту природе Србије, Покрајински Завод за заштиту природе, одељење у Новом Саду, Радничка 20 а, 21000 Нови Сад, бр.03-1872/2 од 26.12.2012.
- НИС „НАФТАГАС“, део предузећа за истраживање и производњу нафте, природног гаса, подземних вода и геотермалне енергије, Нови Сад, Народног фронта, 12, 21000 Нови Сад бр. 03-351-38/2011-19 од 03.04.2012.
- Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“, Нови Сад, Бул. Михајла Пупина, 25, 21000 Нови Сад, - мишљење бр. I-502/4-12 од 07.12.2012.
- Међуопштински Завод за заштиту споменика културе, Суботица, Трг слободе бр. 1, 24000 Суботица, бр. 188-1/2 од 22.03.2013.
- ЈП „Војводинашуме“, Прерадовићева 2, 21131 Петроварадин, бр. 4737 од 21.11.2012.
- Републички сеизмолошки Завод, Ташмајдан бб, Поштански фах 16, 11000 Београд, бр. 02.165/13 од 18.03.2013.

3. Стручна контрола Плана