

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ЧОКА CSÓKA KÖZSÉG HIVATALOS LAPJA

„Сл.лист општине Чока“ бр. 15. страна 883.

31.12.2014.

100.

На основу члана 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/2007 и 83/2014 - др. закон), члана 25., 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС и 50/2013 - одлука УС, 54/2013-решење УС и 98/2013- одлука УС) и члана 77. став 1. тачка 6. Статута општине Чока ("Службени лист општине Чока", број 3/11-пречишћени текст), и по прибављеној сагласности Покрајинског секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине бр.130-35-26/2014-01 од дана 27.11.2014. године Скупштина општине Чока на седници одржаној **29.12.2014** године је донела

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЧОКА

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План генералне регулације насеља Чока (у даљем тексту: План генералне регулације), који је израђен од стране „Инфоплан“ д.о.о. Аранђеловац.

Члан 2.

План генералне регулације се састоји из: опште документације, текстуалног дела, прилози и графичког дела које су саставни делови ове Одлуке.

Текстуални део Плана генералне регулације се објављује у "Службеном листу општине Чока", уз ову Одлуку.

Прилози и графички део Плана генералне регулације садржи:

ПРИЛОЗИ

1. Списак табела
2. Координате осовинских тачака
3. Елементи кривина за саобраћајнице
4. Координате граничних тачака површина јавне намене

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|--|------------|
| 1. Извод из Просторног плана општине Чока | Р 1:50 000 |
| 2. Геодетска подлога са границом | Р 1:5 000 |
| 3. Саобраћајно решење и нивелација | Р 1:1 000 |
| 4. Постојећа намена површина | Р 1:5 000 |
| 5. Планирана намена површина | Р 1:5 000 |
| 6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине | Р 1:5 000 |
| 7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама | Р 1:5 000 |
| 8. План регулације површина јавне намене | Р 1:2 500 |
| 9. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре | Р 1:2 500 |
| 10. Заштита простора | Р 1:5 000 |
| 11. Начин спровођења Плана | Р 1:5 000 |

Општа документација, текстуални део, прилози и графички део Плана генералне регулације су увезани и заједно чине целину.

Члан 3.

О спровођењу Плана генералне регулације стараће се Општина Чока, надлежни орган јединице локалне самоуправе за послове урбанизма и грађевинарства.

Члан 4.

План генералне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи. ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС и 50/2013 - одлука УС).

План генералне регулације је израђен у 6 (шест) примерка у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику доставља се обрађивачу плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине Чока.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и два примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви општинске управе Чока.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП "Дирекција за изградњу општине Чока" Чока, Потиска 20.

Члан 5.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Генерални план насеља Чока објављен у „Сл. лист општине Чока“ бр. 1/04.

Члан 6.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Чока".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА

О П Ш Т И Н А Ч О К А

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА

Број: 016 - 1 /2014-05 – XXII

Дана: 29.12.2014. године

Ч О К А

Председник СО Чока

Марјанов Мирјана с.р.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЧОКА

Одлука бр. : 016 - 1 /2014-05 – XXII од 29.12.2014. године

председник Скупштине општине Чока
Марјанов Мирјана с.р.

Председник комисије за планове општине Чока:

Снежана Јанчић, д.и.а.

Орган надлежан за послове урбанизма:

Јанковић Роланд



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Горан Каралић,
дипл.инж.арх.

Директор:
Владан Ђорђевић

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Краља Петра
Првог 29, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-
081 / 720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO
9001:2008**

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</p> <p>34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none">• РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: <p>Горан Каралић, дипл.инж.арх</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none">• РАДНИ ТИМ: <p>Бобан Панић, дипл.инж.грађ</p> <p>Гордана Ковачевић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.. Милица Савић, дипл.инж.арх Катарина Спасојевић, дипл.инж.арх. Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Слађана Гајић, дипл.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</p> <p><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.</p> <ul style="list-style-type: none">• ГЕНЕРАЛНИ ДИРЕКТОР, <p>Владан Ђорђевић,</p> <hr/>

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	8
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	10
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	22
1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА	22
1.1. Граница Плана генералне регулације	22
1.2. Грађевинско подручје	22
1.2.1. Опис границе Плана	22
1.2.2. Површине јавних намена	24
1.2.3. Површине осталих намена.....	24
1.3. Концепција уређења и типологија грађевинских зона.....	24
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	26
2.1. Површине и објекти јавних намена	26
2.1.1. Јавне функције и службе, предузећа.....	26
2.1.2. Управа и администрација.....	28
2.1.3. Здравство, школство, дечија и социјална заштита.....	28
2.1.4. Култура и информисање	30
2.1.5. Комунални објекти	31
2.1.6. Спорт и рекреација	33
2.1.7. Јавне зелене површине.....	34
2.1.8. Саобраћајна инфраструктура	35
2.1.9. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода.....	38
2.1.10. Електроенергетска инфраструктура	40
2.1.11. Топлификација и гасификација.....	41
2.1.12. Електронска комуникациона инфраструктура.....	42
2.1.13. Водно земљиште	43
2.2. Површине и објекти осталих намена	43
2.2.1. Становање	44

2.2.2.	Производња	46
2.2.3.	Пословање	46
2.2.4.	Комерцијални садржаји и услуге (трговина, занатство, угоститељство...)	47
2.2.5.	Верски објекти.....	47
2.2.6.	Зеленило	47
2.3.	Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину	48
2.4.	Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава.....	50
2.4.1.	Заштита ваздуха	50
2.4.2.	Заштита вода	50
2.4.3.	Заштита од ветрова.....	51
2.4.4.	Заштита од буке.....	51
2.4.5.	Заштита од пожара.....	52
2.4.6.	Заштита од земљотреса	52
2.4.7.	Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода	52
2.4.8.	Заштита од акциденталних загађења.....	53
2.4.9.	Заштита од јонизујућег зрачења	53
2.4.10.	Заштита од нејонизујућег зрачења	53
2.4.11.	Услови заштите од ратних дејстава	55
2.5.	Мере заштите од негативног утицаја планираних намена.....	55
2.6.	Мере заштите природних добара	56
2.7.	Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета	57
2.8.	Управљање отпадом	59
2.9.	Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе	60
2.10.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	60
2.11.	Инжењерско-геолошки услови	62
2.12.	Мере енергетске ефикасности изградње	63
3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	64
3.1.	Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана...	64
3.2.	Општа правила парцелације	65
3.3.	Општа правила регулације	66
3.4.	Површине и објекти јавних намена	67
3.4.1.	Општа правила	67
3.4.1.	Управа и администрација.....	68
3.4.2.	Здравство.....	69
3.4.1.	Основно и средње образовање	69
3.4.1.	Предшколско васпитање.....	69
3.4.2.	Дечија и социјална заштита	69

3.4.3. Култура.....	69
3.4.4. Комунални објекти и површине.....	70
3.4.5. Јавне зелене површине.....	70
3.4.6. Спорт и рекреација.....	71
3.4.7. Саобраћајнице.....	73
3.4.8. Објекти водоводне и канализационе инфраструктуре	76
3.4.9. Електроенергетски објекти.....	78
3.4.10. Електронска комуникациона инфраструктура.....	79
3.4.11. Гасификација	80
3.5. Површине и објекти осталих намена	82
3.5.1. Становање – општа правила	82
3.5.2. Становање средњих густина спратности до П+4+Пк (Зона I - Зона ужег градског језгра).....	85
3.5.3. Становање ниских густина спратности до П+1+Пк (Зона II – Општа стамбена зона).....	87
3.5.4. Становање – пратећи објекти	89
3.5.5. Становање – помоћни објекти	89
3.5.6. Становање – економски објекти	89
3.5.7. Производња (Зона III – Радна зона)	90
3.5.8. Пословање	91
3.5.9. Комерцијалне делатности, услуге и трговина.....	92
3.5.10. Угоститељство и туризам.....	93
3.6. Паркирање и гаражирање возила	93
3.7. Архитектонско обликовање објеката	94
3.8. Могуће интервенције на постојећим објектима	95
3.9. Правила изградње објеката у заштићеним просторима	96
4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА	97
III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	99
IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	101
ПРИЛОЗИ	101
1. Списак табела	
2. Координате осовинских тачака	
3. Елементи кривина за саобраћајнице	
4. Координате граничних тачака површина јавне намене	
ГРАФИЧКИ ДЕО	102
1. Извод из Просторног плана општине Чока.....	Р 1:50 000
2. Геодетска подлога са границом.....	Р 1:5 000
3. Саобраћајно решење и нивелација.....	Р 1:1 000
4. Постојећа намена површина.....	Р 1:5 000
5. Планирана намена површина	Р 1:5 000

- 6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине Р 1:5 000
- 7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама Р 1:5 000
- 8. План регулације површина јавне намене Р 1:2 500
- 9. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре Р 1:2 500
- 10. Заштита простора Р 1:5 000
- 11. Начин спровођења Плана Р 1:5 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО.....102

- 1. Одлука о изради урбанистичког плана
- 2. Услови надлежних органа и институција
- 3. Концепт Плана генералне регулације насеља Чока
- 4. Извештаји о обављеним стручним контролама

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 ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), „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

Директор,

Владан Ђорђевић

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, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), 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 („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС)
- 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 условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда («Службени гласник РС» бр.58/12)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС» бр.50/11)
- Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Чока, бр 016 – 1/2010 - XVII од 26.01.2010. год.
- Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Чока бр 016 – 1/2013-05-XIV од 27.12.2013. год.

1.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ за израду Плана генералне регулације насеља Чока је:

- Просторни план општине Чока („Службени лист Општине Чока“, број 11/2013 од 12.07.2013)

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 насеља, коришћени су следећи параметри:

- Просторни план Републике Србије - ПП РС („Службени гласник РС», број 88/10)
- Регионални Просторни план АП Војводине-РПП АПВ ("Службени лист АПВ", бр. 22/11)
- Просторни план општине Чока („Службени лист Општине Чока“, број 11/2013 од 12.07.2013)
- 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 Плана коришћене су следеће подлоге.

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

Сходно горе наведеном, а према члану 32. став (4) Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 24/11,121/12, 42/13-УС,50/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС) 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

СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА (ППО ЧОКА)

На основу утврђених биодинамичких карактеристика популације, досадашњих развојних тенденција, планираних мера демографске политике, као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2002-2021. год. прогнозирано је смањење укупног броја становника, тако да ће 2021. године у насељима општине Чока живети 12370 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,5 чланова по домаћинству, а укупан број домаћинстава биће 4940.

Шире посматрано, општина Чока се налази у функционалном урбаном подручју (ФУП) међународног значаја са центром у Новом Саду, са којим има релативно добре везе. Утицај Новог Сада се огледа у административном смислу, интеракцијама у терцијалном сектору и кроз повезаност привреде и инфраструктуре.

Чока припада категорији градских центара са развијеном структуром услуга. Насеље има дефинисано грађевинско подручје, површине погодне за радне зоне, добру саобраћајну повезаност са окружењем (три државна пута I реда аутопут Е-75, бр.22.1 и бр. 3, државни пут II реда бр. 129), као и канал ДТД – пловни пут) и могућност изградње пратећих садржаја уз саобраћајне капацитете, изграђене здравствене, угоститељске капацитете, спортске терене и непокретна културна добра – споменике културе.

За задовољавање потреба вишег реда, као што су: високо специјализовано здравство, високо и специјално образовање, извесни садржаји у области културе и спорта, општина Чока гравитира ка Новом Саду (центру међународног значаја) и Београду (центру у категорији европских МЕГА-3 градова).

Организација јавних служби. У области социјалне заштите у Чоки постоји центар за социјални рад, који опслужује потребе целе Општине. Организовање дневних центара, који сападају у основне услуге, се подразумева у сваком месту. Наиме, дневни центри су форма пружања разноврсних услуга нестационарног типа у области социјалне заштите у непосредној близини места становања, намењени пре свега рањивим групама популације (старо становништво, старачка домаћинства, особе са сметњама у развоју, лица са хроничним болестима, особе са инвалидитетом и др.) Оснивање стационарних центара за старе, с обзиром на велики удео старог становништва, може се очекивати у наредном периоду, било у овину јавног или приватног сектора.

Дом здравља у Чоки, са амбулантама и апотекарском службом пружа здравствену заштиту на целој територији Општине. Стање дома здравља и амбуланти и поред неуједначене опремљености је задовољавајуће.

У области културе, на подручју Општине, од значаја је функционисање Културног центра. Културни центар већи део својих активности ће усмерити на организовање културних садржаја приређивањем филмских и позоришних представа, концерата и забаве за младе. Већина насеља има изграђене домове културе, али је потребна њихова реконструкција и адаптација.

Развој јавних служби зависиће и од расположивог грађевинског фонда, економске моћи и активности локалне заједнице, традиције, културне развијености и потенцијала, заинтересованости инвеститора и других услова.

Пожељно је стимулисати и приватну иницијативу у сектору јавних служби, развијати различите програме прилагођене особеностима подручја и локалне заједнице, као што су:

- брига о деци
- социјална и здравствена заштита (деце, жена, старих, лица са посебним потребама)
- специјализована образовања (побољшање квалитета основног образовања, образовање за оне који намеравају да остану у области пољопривредне производње, туристичке делатности и сл.)
- организовање агроветеринарских и сличних установа
- туристичке организације

Индустрија. Развој индустрије треба да се заснива на коришћењу компаративних предности општине Чока, уз стварање атрактивног пословног амбијента и конкурентне индустријске структуре. Имајући у виду укупне и посебне потенцијале општине Чока, приоритетан правац развоја треба да буде ревитализација укупне привреде, односно динамичнији развој постојећих индустрија, а нарочито прерађивачких капацитета у области пољопривреде (првенствено захваљујући сировинској основи), као и развој малих и средњих предузећа, односно њихово кооперантско повезивање са великим предузећима. Потребно је оживљавати и јачати конкурентну, извозно оријентисану индустрију, базирану на знању, иновацијама и сталном унапређењу и савременој предузетничкој инфраструктури.

Да би се обезбедили услови за брже запошљавање и пораст прихода становништва веома важан развојни приоритет треба да буде развој сектора малих и средњих предузећа (МСП), као генератора даљег развоја. Неопходно је да локална самоуправа подстиче развој МСП, кроз пружање подршке у почетним фазама пословања, као и у процесима едукације будућих предузетника МСП. Потребно је обезбедити и просторне услове за будући развој привредних капацитета. Према концепцији просторне организације и структуре индустрије у АП Војводини у општини Чока планиране су индустријске зоне и индустријски паркови, те су приоритети развоја изградња и уређење радних/индустријских зона насеља Чока, Остојићево и Падеј.

Саобраћајна инфраструктура. Простор општине Чока својим гео-саобраћајним положајем је ексцентричан у односу на основне саобраћајне инфраструктурне коридоре-ауто-путеве, односно саобраћајне капацитете највишег хијерахијског нивоа. Кроз општински простор Чока, пролазе саобраћајно важни коридори друмског саобраћаја и то:

- Државни пут I реда бр. 243, Суботица - Е-75 – (неизграђена деоница) – Сента – Чока – Кикинда – Зрењанин - Ковачица – Панчево – Ковин – мост на Дунаву – (Смедерево), као основни капацитет међунасељског повезивања и повезивања привредно значајних регија,
- Државни пут II реда бр. 1123, Ђала - Нови Кнежевац – Чока – граница Румуније (Valkani), који има дијаметрално пружање из правца север-југ (граница Мађарске – насеље Чока), раздвајањем у Чоки на правац запад-исток (Чока – граница Румуније). Овај пут представља основну везу овог простора са категорисаном путном мрежом, основни је

апсорбер даљинског саобраћаја, из којег настају радијални путеви нижег хијерахијског нивоа ка појединим насељима и локалитетима у оквиру општинског простора, - Државни пут II реда бр. 1233, Банатско Аранђелово – Црна Бара - Мокрин – Кикинда – Војвода Степа – Бегејци – Неузина – Селеуш – Алибунар – Банатски Карловац – Делиблато – Ковин, који мањим делом пресеца општину, врло је значајан у међуопштинском повезивању (Нови Кнежевац - Чока – Кикинда) и за везу са категорисаним путевима вишег хијерархијског нивоа (ДП бр. 3 и бр. 7).

Ове основне концепцијске претпоставке преточене на оперативни ниво активности представљене су кроз просторно установљење нове трасе државног пута II реда бр. 1123, Ђала-Нови Кнежевац-Чока-граница Румуније (Valkani), око насеља Чока, изградњу обилазнице државног пута II реда бр. 1233 око Црне Баре, путних праваца регионалног значаја (државних путева), ка Врбици и Падеј-мост на Тиси, као и континуиране активности у погледу задржавања/повећавања нивоа саобраћајне услуге (реконструкција, рехабилитација) на деловима трасе у оквиру установљених коридора.

Државни путеви I реда бр. 243 и II реда бр. 1233 остаће у оквиру постојећих траса уз неопходну реконструкцију, рехабилитацију у зависности од експлоатационог стања.

У Просторном Плану општине Чока као реализација смерница из Просторног Плана Републике Србије и Регионалног Просторног Плана АП Војводине, у домену путне-друмске инфраструктуре предвиђено је успостављање и изградња путног капацитета (државни пут I реда) на правцу Нови Кнежевац – Чока – Кикинда – Зрењанин – Ковачица – Панчево - Ковин. Овај нови путни капацитет- "Банатска магистрала", подразумевао би максимално коришћење постојећих путева (ДП бр. 243 и бр. 1123), а који ће у будућности знатно побољшати квалитет повезаности овог простора са окружењем и субрегионима и омогућити повећање нивоа саобраћајне услуге.

У будућности железнички саобраћај на простору општине Чока ће се одвијати у оквиру постојећих пружних коридора. Планира се реконструкција и модернизација свих пруга и постројења ради побољшања експлоатационих параметара како би се железница на овом простору могла укључити у систем транспорта регионалним пругама према европским стандардима.

Одвођење и пречишћавање отпадних и атмосферских вода. Површинске воде, природни и вештачки водотокови изложени су перманентној деградацији, упуштањем отпадних индустријских и насељских вода. Зато се ове воде морају прихватити и одвести до реципијента. На простору Чоке развијаће се сепарациони канализациони системи, којима ће се посебно одводити фекалне отпадне воде, а посебно атмосферске отпадне воде.

Основни задатак канализационог система је потпуна хидротехничка санитација урбаних простора. Фекални канализациони системи треба да прикупе и одведу ван територије све отпадне воде формиране при употреби и коришћењу. Канализациони системи су у врло уској вези са водоснабдевањем и представљају функционалну и органску целину са њим. Због тога се канализациони системи морају развијати упоредо са развојем система водоснабдевања.

Индустријске отпадне воде решаваће се, по потреби, посебним системима. Зависно од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз претретман, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом.

Услови претретмана индустријских отпадних вода треба да:

- заштите здравље особља које ради на одржавању канализационих система
- заштите канализациони систем и објекте на њему
- заштите процес пречишћавања отпадних вода на централном уређају
- обезбеде одстрањивање из индустријских отпадних вода материје које се мало или никако не одстрањују на централном уређају за пречишћавање отпадних вода, а које могу угрозити захтевани квалитет вода реципијента.

Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се њихово пречишћавање на централним постројењима за пречишћавање отпадних вода (ППОВ). Карактер реципијента предвиђа, односно захтева висок степен пречишћавања. После пречишћавања на уређајима за пречишћавање отпадних вода, пре испуштања у реципијент, концентрација појединих загађујућих материја у ефлуенту мора задовољити услове дефинисане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/2011).

Капацитет ППОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом. Пројектовању ППОВ приступа се након анализе улазних параметара и излазних критеријума, односно након усвајања капацитета постројења и технолошког процеса пречишћавања, претходне анализе алтернативних решења израђеним према потребама пречишћавања, локалним условима урбаног подручја и техно-економским подацима. Из одабраног процеса пречишћавања произилази избор објеката и уређаја, избор локације ППОВ, концепирање шеме постројења, дефинитиван хидраулички пропрачун, избор опреме, архитектонско-грађевинско обликовање, услови извођења и експлоатације постројења, услови заштите на раду, и др.

Локација ППОВ се лоцира ближе насељу, што утиче на смањење дужине колектора, а омогућава се и лакше прикључење на осталу инфраструктуру (вода, струја, пут), а такође се води рачуна и о близини реципијента, као и о правцу доминантних ветрова. Локација се поставља обично на најнижем месту у канализационом систему, како би се избегла градња црпних станица и дубље укопавање остале инфраструктуре, што значајно поскупљује изградњу. Идеално је да се омогући гравитациони доток загађене воде до ППОВ. Код избора локације треба водити и рачуна о томе где ће се одлагати и депоновати обрађени муљ.

У наредном периоду следи изградња канализационе мреже у Чоки, као и почетак изградње у осталим насељима општине. Обзиром да у осталим насељима општине не постоји изграђена јавна канализациона мрежа, иста ни не може да се гради без започињања активности на изградњи постројења за пречишћавање отпадних вода, како је дефинисано водопривредном основом.

Електроенергетска инфраструктура. Према поставкама планског решења, насеља и осталих садржаја обухваћених Планом предвиђа се пораст потрошње електричне енергије у сваком од појединих насеља и у обухвату Плана, посматрано у целини.

Повећањем потрошње електричне енергије постојећих потрошача, домаћинства и индустрије, повећаће се оптерећење постојећих дистрибутивних трафостаница, те ће бити потребно повећати инсталисане снаге трафостаница реконструкцијом постојећих и изградњом нових трафостаница. Од посебне је важности предвидети све потребе у инсталисаној снази и обезбедити их благовремено, како не би дошло до преоптерећења дела мреже и појединих трафостаница, а самим тим до кварова и прекида у снабдевању електричном енергијом.

Напајање насеља вршиће се у потпуности са 20 kV напонског нивоа, преко дистрибутивних трафостаница и 20 kV преносне мреже.

Гасоводна инфраструктура. Снабдевање гасом потрошача на простору општине Чока, обезбеђено је преко магистралног гасовода МГ-03 Мокрин-Сента као и разводног гасовода РГ-03-01 и ГМРС "Чока". Изграђена је мрежа гасовода средњег притиска од ГМРС-а до МРС-ова:

- МРС Ливница,
- МРС Индустрија меса,
- МРС Тера Рустика,
- МРС Сушара Винопродукт,
- МРС Винарија,
- МРС Дуванска индустрија,
- МРС Фарма рит и
- МРС ЈКП Чока.

Електронска комуникациона инфраструктура. За потребе квалитетног одвијања електронског комуникационог саобраћаја на подручју општине Чока, потребно је у потпуности извршити дигитализацију електронске комуникационе мреже. Дигитализација подразумева увођење дигиталних комуникационих центара и дигиталних система преноса у свим равнима мреже. Ово подразумева и полагање каблова са оптичким влакнима као медијумом преноса на свим нивоима међумесне мреже, са перспективом увођења оптичких каблова и у месне мреже, туристичке комплексе. Овим ће се створити услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

Оптичке кабловске везе у складу са плановима развоја надлежног предузећа планирани су од Чоке према општинама Кикинда и Нови Кнежевац.

Осим постојећих оптичких спојних путева, који су изграђени од надређеног комутационог чвора, потребно је изградити оптичке каблове дуж саобраћајница свих нивоа у складу са потребама постојећих и будућих корисника простора, као и магистралне правце оптичких каблова у складу са плановима оператера електронских комуникација.

У насељу, туристичким локалитетима, као и осталим садржајима у простору потребно је изградити подземну приступну електронску комуникациону мрежу, односно по потреби бежичну мрежу.

Управљање отпадом. Општина Чока је потписала споразум о сарадњи Града Суботице и општина Кањижа, Сента, Чока, Чокака Топола и Мали Иђош у формирању региона за управљање комуналним отпадом. У складу са Законом о управљању отпадом израђен је Регионални план управљања отпадом за овај регион односно територије општина које су потписале Споразум.

Комунални отпад са територије општине Чока ће се до изградње регионалне депоније на територији Града Суботице, привремено одлагати на постојећој локацији општинске депоније за одлагање комуналног отпада, где се отпад одлаже од 1996. године, на кат парцели 3132 КО Чока, локалитет «Велики Рит». Локалитет је привременог карактера и на њему се одлаже чврсти и течни отпад а такође и опасан отпад. На предметном локалитету честа су паљења смећа, како спонтана тако и неспонтана, чиме је индиректно угрожен ваздух услед емисије метана и диоксида који су веома штетни по људско здравље.

У складу са Законом о управљању отпадом, могуће је да одлагање комуналног отпада на овом локалитету до изградње регионалне депоније уз обавезу да се за ову локацију надлежном органу достави радни план постројења (депоније), са програмом мера и динамиком прилагођавања рада постројења (депоније) и пројекат санације и затварања.

Регионалним планом управљања отпадом, није предвиђена изградња трансфер станице на територији Општине.

Азил за напуштене животиње. Прихватилиште (азил) за напуштене животиње биће формиран у атару насеља Чока (Реферална карта бр. 1). Ова локација биће уређена у складу са Правилником о условима која морају да испуњавају прихватилишта и пансионери за животиње ("Службени гласник РС", бр. 19/12).

Грађевинско подручје насеља. Грађевинско подручје насеља Чока је дефинисано Генералним планом Чоке ("Службени лист општине Чока", број 11/05), док ће се у планском периоду дефинисати Планом Генералне регулације за који су овим Планом дате смернице за израду.

КОНЦЕПТ ПЛАНА

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 и тек 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 смањило 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 домаћинстава 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 домаћинстава 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 доходу је испод републичког просека, а највећи удео заузима пољопривреда.

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

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

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 °С. Највиша средња јулска температура од 24,5 °С забележена је 1994. године. Вегетациони период траје од почетка априла до краја септембра. Просечна температура ваздуха за време вегетационог периода износи 18,2 °С.

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 Кикинди 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 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.

Највећи хидрографски објекти у Чоки 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.

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.

Састав земљишта у чоканској општини одраз је климатско-вегетационих услова. У алувијалним равнима 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 подтиповима 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 солончаки. Највише их има у алувијалној равни Тисе и Златице где се понегде јављају у виду уских зона. На заслањеним земљиштима је мало ораничних 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 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 ућешћа 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

Површином Плана обухваћене су површине у насељу Чока (јавни садржаји, саобраћајнице, површине намењене комуналној инфраструктури, становању, трговини, занатству и производњи)...Овако одређено, подручје Плана има површину од 387,99 ha.

Обухват Плана генералне регулације јесте компактна целина, не постоје изграђене енклаве нити се оне планирају.

1.2. Грађевинско подручје

Граница грађевинског подручја поклапа са са границом Плана тј. у обухвату Плана не постоје површине које су ван грађевинског подручја.

1.2.1. Опис границе Плана

Површина обухвата Плана износи 387,99 ha. Граница Плана дефинисана је координатама детаљних тачака (Гаус-Кригера пројекција) редом од 1 до 204.

Табела бр.7: Координате детаљних тачака границе Плана

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА								
бр. тачке	Y [m]	X [m]	бр. тачке	Y [m]	X [m]	бр. тачке	Y [m]	X [m]
1	7 433 115.94	5 089 700.98	69	7 435 417.76	5 089 033.76	137	7 432 864.73	5 088 277.17
2	7 433 098.16	5 089 758.53	70	7 435 425.33	5 089 003.15	138	7 432 826.44	5 088 285.34
3	7 433 097.19	5 089 776.42	71	7 435 429.87	5 088 984.80	139	7 432 809.13	5 088 301.51
4	7 433 099.69	5 089 776.12	72	7 435 432.90	5 088 972.53	140	7 432 793.38	5 088 356.61
5	7 433 101.68	5 089 775.89	73	7 435 436.22	5 088 959.11	141	7 432 776.61	5 088 415.26
6	7 433 106.88	5 089 775.20	74	7 435 440.23	5 088 942.90	142	7 432 776.58	5 088 435.34
7	7 433 108.76	5 089 774.93	75	7 435 443.78	5 088 928.52	143	7 432 759.01	5 088 504.45
8	7 433 110.61	5 089 774.64	76	7 435 448.09	5 088 911.08	144	7 432 946.29	5 088 486.56
9	7 433 120.93	5 089 772.95	77	7 435 452.06	5 088 895.02	145	7 432 889.51	5 088 539.41
10	7 433 129.23	5 089 771.16	78	7 435 454.58	5 088 884.84	146	7 432 670.48	5 088 743.31
11	7 433 137.70	5 089 769.18	79	7 435 488.88	5 088 892.74	147	7 432 606.42	5 088 791.59
12	7 433 143.13	5 089 767.79	80	7 435 503.74	5 088 896.13	148	7 432 594.54	5 088 791.87
13	7 433 152.38	5 089 765.14	81	7 435 508.29	5 088 864.67	149	7 432 571.61	5 088 788.50
14	7 433 156.48	5 089 764.45	82	7 435 521.27	5 088 778.34	150	7 432 564.97	5 088 782.54
15	7 433 333.67	5 089 812.89	83	7 435 510.87	5 088 735.74	151	7 432 548.86	5 088 793.32
16	7 433 330.72	5 089 848.57	84	7 435 439.41	5 088 711.40	152	7 432 554.10	5 088 801.80
17	7 433 329.24	5 089 866.30	85	7 435 342.90	5 088 674.99	153	7 432 548.19	5 088 813.00
18	7 433 327.07	5 089 891.19	86	7 435 316.62	5 088 664.37	154	7 432 537.61	5 088 824.25
19	7 433 425.64	5 089 918.21	87	7 435 304.37	5 088 659.37	155	7 432 546.25	5 088 846.50
20	7 433 463.14	5 089 765.63	88	7 435 273.21	5 088 646.28	156	7 432 561.28	5 088 848.23
21	7 433 698.01	5 089 833.86	89	7 435 250.38	5 088 636.41	157	7 432 572.63	5 088 852.77
22	7 433 752.41	5 089 732.77	90	7 435 226.04	5 088 625.60	158	7 432 584.85	5 088 852.65
23	7 433 760.97	5 089 728.05	91	7 435 205.95	5 088 616.59	159	7 432 588.70	5 088 859.38
24	7 433 804.13	5 089 710.34	92	7 435 181.93	5 088 605.50	160	7 432 622.07	5 088 894.34
25	7 433 812.95	5 089 707.52	93	7 435 162.34	5 088 596.27	161	7 432 654.59	5 088 907.71
26	7 433 903.62	5 089 728.89	94	7 435 138.23	5 088 584.61	162	7 432 735.95	5 088 925.40
27	7 434 555.82	5 089 882.59	95	7 435 105.13	5 088 568.28	163	7 432 717.40	5 088 978.92
28	7 434 613.99	5 089 898.09	96	7 435 079.09	5 088 555.04	164	7 432 726.06	5 089 018.05
29	7 434 769.45	5 089 934.73	97	7 435 056.04	5 088 543.05	165	7 432 712.85	5 089 082.36
30	7 434 780.09	5 089 924.56	98	7 434 984.15	5 088 503.98	166	7 432 703.14	5 089 134.13
31	7 434 785.43	5 089 910.75	99	7 434 956.33	5 088 487.58	167	7 432 822.62	5 089 175.51
32	7 434 783.29	5 089 896.69	100	7 434 900.85	5 088 455.44	168	7 432 804.69	5 089 225.54
33	7 434 786.66	5 089 851.03	101	7 434 846.58	5 088 421.31	169	7 432 785.94	5 089 285.80
34	7 434 788.67	5 089 823.81	102	7 434 777.52	5 088 376.67	170	7 432 769.63	5 089 343.79
35	7 434 797.16	5 089 708.78	103	7 434 709.98	5 088 329.80	171	7 432 747.19	5 089 416.25
36	7 434 799.15	5 089 681.85	104	7 434 606.06	5 088 252.06	172	7 432 721.11	5 089 491.86
37	7 434 801.37	5 089 651.72	105	7 434 704.86	5 088 113.21	173	7 432 757.82	5 089 504.58
38	7 434 803.60	5 089 621.59	106	7 434 187.76	5 087 741.45	174	7 432 876.74	5 089 540.44
39	7 434 807.05	5 089 588.59	107	7 434 167.07	5 087 702.82	175	7 432 882.18	5 089 524.67
40	7 434 811.49	5 089 561.23	108	7 434 158.70	5 087 685.50	176	7 432 887.88	5 089 508.12
41	7 434 817.29	5 089 534.31	109	7 434 152.41	5 087 669.31	177	7 432 895.51	5 089 485.95
42	7 434 822.95	5 089 512.85	110	7 434 147.34	5 087 652.70	178	7 432 906.14	5 089 455.09
43	7 434 827.21	5 089 498.70	111	7 434 141.49	5 087 622.63	179	7 432 911.19	5 089 440.44
44	7 434 832.98	5 089 481.45	112	7 434 139.80	5 087 602.04	180	7 433 057.52	5 089 490.88
45	7 434 838.19	5 089 467.35	113	7 434 139.86	5 087 583.61	181	7 433 056.08	5 089 500.18
46	7 434 845.03	5 089 450.44	114	7 434 144.52	5 087 474.17	182	7 433 161.15	5 089 536.79
47	7 434 847.34	5 089 444.99	115	7 434 110.57	5 087 471.79	183	7 433 185.23	5 089 430.50
48	7 434 853.59	5 089 430.27	116	7 434 109.14	5 087 496.61	184	7 433 186.17	5 089 425.10
49	7 434 862.09	5 089 410.26	117	7 434 105.42	5 087 516.83	185	7 433 189.12	5 089 413.75
50	7 434 881.26	5 089 365.08	118	7 434 098.45	5 087 540.47	186	7 433 193.77	5 089 393.56
51	7 434 887.97	5 089 349.28	119	7 434 087.36	5 087 568.27	187	7 433 199.54	5 089 369.24
52	7 434 894.06	5 089 334.93	120	7 434 049.52	5 087 646.65	188	7 433 205.92	5 089 343.34

53	7 434 899.92	5 089 321.12	121	7 433 976.41	5 087 795.83	189	7 433 217.07	5 089 294.85
54	7 434 905.29	5 089 308.48	122	7 433 908.90	5 087 933.92	190	7 433 229.71	5 089 246.76
55	7 434 914.30	5 089 287.23	123	7 433 880.88	5 087 991.12	191	7 433 255.19	5 089 140.68
56	7 434 924.37	5 089 263.52	124	7 433 872.46	5 088 008.16	192	7 433 260.39	5 089 117.64
57	7 434 926.50	5 089 264.46	125	7 433 857.82	5 088 037.77	193	7 433 262.64	5 089 104.96
58	7 434 977.19	5 089 279.60	126	7 433 784.85	5 088 014.65	194	7 433 264.26	5 089 093.44
59	7 434 989.98	5 089 284.32	127	7 433 491.92	5 087 923.74	195	7 433 272.60	5 089 095.74
60	7 434 992.40	5 089 276.59	128	7 433 475.60	5 088 121.38	196	7 433 345.24	5 089 115.71
61	7 435 111.72	5 088 933.91	129	7 433 465.79	5 088 125.24	197	7 433 374.74	5 089 123.82
62	7 435 187.05	5 088 955.93	130	7 433 464.12	5 088 149.24	198	7 433 369.33	5 089 185.44
63	7 435 169.59	5 089 033.63	131	7 433 215.43	5 088 202.76	199	7 433 372.04	5 089 224.50
64	7 435 298.06	5 089 072.53	132	7 432 997.30	5 088 249.20	200	7 433 346.74	5 089 222.52
65	7 435 316.31	5 089 077.28	133	7 432 953.61	5 088 258.20	201	7 433 338.89	5 089 270.55
66	7 435 402.22	5 089 096.62	134	7 432 931.67	5 088 262.88	202	7 433 367.38	5 089 273.40
67	7 435 407.04	5 089 077.13	135	7 432 920.52	5 088 265.26	203	7 433 359.38	5 089 367.95
68	7 435 413.65	5 089 050.41	136	7 432 909.36	5 088 267.64	204	7 433 351.00	5 089 475.70

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.

Површине јавних намена чине и све јавне саобраћајне површине, постојеће и планиране, као и водотокови са водним земљиштем.

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 175,96 ха односно, 44,27 % површине Плана.

1.2.3. Површине осталих намена

Грађевинско земљиште осталих намена (укупне површине 212,03 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. 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 тренутно важећем Генерланом 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, вишепородичном и породичном становању, култури и услужним делатностима.

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

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 претежном породичном становању са елементима руралног становања, 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 - становањем. 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.

Изузетно, у овој зони се дозвољава изградња и вишепородичних објеката али искључиво на нивоу блока и у том случају обавезна је разрада тог дела простора (блок намењен изградњи вишепородичних објеката) Планом детаљне регулације. У овом случају, важе правила грађења за вишепородично становање у зони ужег градског језгра (Зона I) из овог Плана.

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 zoo – 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. 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 диспансер 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. Такође, 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 Плану(%)	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
Ватрогасна служба	0,3	0,08	0,18
Σ	0.76	0.28	0,63
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	0,37	1,02	2,31
Пречистач отпадних вода	5,48	1,43	3,23
Σ	13,54	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
Σ	0,61	0,16	0,36
Водно земљиште			
	1,1	0,28	0,65
свега – површине јавне намене	175,96	44.27	100

2.1.2. 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.

2.1.3. 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 постојећих 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 културе. Васпитно-образовни рад се одвија у шест објеката на простору општине.

Објекат 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 услове 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.
- Оснивање дневног центра, у блиској будућности, у оквиру пружања социјалне заштите је пропорука овог Плана. Посебну пажњу треба усмерити ка пружању помоћи старим особама, хроничним болесницима, особама са сметњама у развоју као и особама са инвалидитетом. Дневни центар је вид нестационарног вида пружања услуга из области социјалне заштите

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.

Објекат 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.

2.1.4. 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 друштва.

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 овире 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.

2.1.5. 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.

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 Сенђанску 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 оградавање 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.

Сточно гробље/јама гробница

Простор где се одлажу угинуле животиње се налази ван границе Плана, на истоку, поред постојеће депоније комуналног отпада.

Планом вишег реда планира се санација и рекултивација ове површине па ће се прикупљање ветеринарских и санитарних отпадака у будућности вршити у кругу планиране локације рециклажног дворишта, у оквиру границе Плана, и за ту сврху се предвиђа постављање расхладних контејнера. Отпад ће се, из ових контејнера, одвозити на даљу прераду у специјализоване објекте у систему мреже кафилерија на територији Војводине.

Депонија комуналног и индустријског-нетоксичног отпада

Званична депонија ЈКП „Чока“ смештена је на источном ободу насеља Чока, ван границе Плана, 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 оградањено. 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.

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, објект 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 складиштењеног 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.

Азил за напуштене животиње

У складу са планом вишег реда, прихватилиште (азил) за напуштене животиње биће формирано у атару насеља Чока. Ова локација биће ближе одређена и уређена у складу са Правилником о условима која морају да испуњавају прихватилишта и пансионери за животиње ("Службени гласник РС", бр. 19/12).

2.1.6. 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.

2.1.7. Јавне зелене површине

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

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

Значајније јавне зелене површине у насељу јесу површине линијског зеленила у оквиру путног земљишта које су делимично уређене. 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 водозавода, 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 2,5 m)

-прекинуте низове попунити истом врстом

-за нове дрвореди 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 дечјих 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 дечје 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 ограде 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 након 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 пут I-Б реда број 13 (бивши М-24) Хоргош-Нови Кнежевац-Чока-Киkinда-Зрењанин-Чента-Београд, државни путе II реда бр. 105 (бивши Р-112) (државна граница-Бајмок)-Бајмок-Бачка Топола-Сента-Чока-Мокрин-државна граница-Ватин), планирана Обилазница око Чоке-Исток и постојеће пруге (ознаке државних путева су према Уредби о категоризацији државних путева Сл.гл. РС 105/2013 и 119/2013). 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 13 (бивши М-24) са државним путем IIА реда бр. 105 (бивши Р-112), 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 13 (бивши Р-112 и М-24) пружа се територијом у оквиру границе разраде плана правцем север-југ у дужини од око 5.5 km, од km 24+515 до km 29+860. 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 М-24 „Банатска магистрала““ прузета је и у ПГР уграђена новопланирана траса државног пута I-Б реда број 13 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.105 (бивши М-24 и Р-112) у планско подручје улази са западне стране, у границу разраде плана у km 36+520 (стационажа бившег пута М-24). Границу плана напушта у km 24+355 (стационажа бившег пута Р-112) на источној граници плана.

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 Р-112) до планиране кружне раскрснице у km 29+400 (стационажа бившег пута Р-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 Р-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/дан 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/дан:

број становника 4800 стан

специфична потрошња воде 250 l/стан/дан

коэффициент дневне неравномерности $K_1=1,5$

коэффициент 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 $\sqrt{315}$ mm, $\sqrt{200}$ mm и $\sqrt{160}$ mm, а секундарна мрежа је од цеви минималног пречника $\sqrt{110}$ mm, 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 $\nu 80\text{mm}$ на међусобном размаку 50-60m, а на слепим крајевим уграђују се подземни противпожарни хидранти $\nu 50\text{mm}$.

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 протикања 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 потребно. Канали за одвођење фекалних вода се граде од савремених цевних материјала минималног пречника цеви $\varnothing 250\text{mm}$.

У деловима насеља где канализација не буде изградњена 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 замуљеност уличних канала и пропуста, мале падове канала, мале дубине канала, као и нерофилсане 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 чишћење постојећих уличних канала, као и извршити градњу нових тамо где још нису изградњени, 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 $n = P_{inova}/630 = 5,6$ 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 рр00/А одговарајућег пресека.

Надземна мрежа ниског напона ће се градити на бетонским стубовима по могућству са кабловским снопом 00/0-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

светиљкама високог притиска или метал-халогеним светиљкама снаге 250 или 400W зависно од значаја саобраћајнице.

У зонама где не постоји надземна мрежа, јавна расвета ће се реализовати уградњом светиљки истога типа на челичним канделабрима висине до 9 m, а напајање ће се вршити кабловима типа 1roo-A 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 PG-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 месингањој 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. 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 полагати 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 *router-a i soft-svich-eva*).

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 осавременавање 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. Заменили постојећи комутациони систем у САТС Центар инсталацијом IPMSAN-ова потребног капацитета

2.1.13. Водно земљиште

Мелиорациони канали у границама Плана су део мреже мелиорационих канала система „Чока I“ и „Чока II“. Водно подручје је Бачка и Банат.

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

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

Унутрашњег 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).

Спољашњег ширења насеља, 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)

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

Ниска густина становања (породично становање са елементима пољопривредне производње)

$G_c = 10-50$ 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 регулацијо-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 (категирије) становања.

Становање средњих густина.

Ово становање је део зоне центра. 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 ($G_c=50-80$ становника/ha), планирана је спратност објеката породичног становања максимално до П+1+Пк и спратност објеката вишепородичног становања 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 3 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 m 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
.....			1.25	БРГП
-	просечан	стан	НРГП	(са
.....			75	25
-	просечан	стан	БРГП.....	m ² /члану)
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, П+1 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.

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

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.

Производне делатности подразумевају занатски тип производње са чистим погонима и складишењем чистих сировина у габариту објекта.

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.

Постојећи привредни субјекти и производни погони су:

1. Млекара „Чока“ – Производња млека и млечних производа, налази се у западном делу насеља у улици Ђуре Даничића.

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 код индустрије меса. Овај производни комплекс је у функцији и не планира се проширење капацитета.

7. АД „Мента“ бави се производњом мелема на бази лековитог биља и кућне хемије.

8. „Masval“ 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. Пословање је врста радне функције која се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, услужне пословне делатности, већи сервиси и сл.

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 (биروي, 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. 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 шибалја 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.

Избегавати 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 треба да обезбеди дефинисање и процену кумулативних, синергијских, глобалних и других утицаја предложене политике, плана или програма на животну средину, као и припрему мера за спречавање односно заштиту од негативних и увећање позитивних утицаја изабране политике (остварује се кроз основе), планова и програма на животну средину.

Процена Плана са еколошког аспекта је важна за доношење планских одлука на свим нивоима, а нарочито за одлучивање о заштити животне средине, из разлога што: дефинише процедуре одлучивања; дефинише процедуре за све фазе планирања и све хијерархијске нивое, за реализацију планираних намена и појединачних пројеката; дефинише процедуре заштите и мониторинга животне средине;

Стратешка процена Плана интегрише еколошке, социјално-економске и био-физичке сегменте животне средине, повезује, анализира и процењује активности различитих интересних сфера и усмерава План ка решењима која су, пре свега, од интереса за вредности и квалитет животне средине. Анализа и процена потенцијалних утицаја стратешког карактера превентивно делује у смислу спречавања еколошке штете у простору.

На стратешком нивоу, на нивоу Плана генералне регулације насеља Чока процењени су потенцијални утицаји планираних намена и ефекти на животну средину, укључена је јавност и заинтересоване институције у процес одлучивања, а приликом доношења коначне одлуке биће узети у обзир добијени резултати и укључени у Извештај о стратешкој процени утицаја Плана.

На основу вредновања Нацрта Плана процењује се да планиране намене и имплементација Плана неће импликовати битне неповољне, еколошки неприхватљиве ефекте по природне вредности и животну средину, а који се не могу контролисати. Такође, разраду Плана пратиће обавеза или одлучивање о потреби стратешке процене утицаја сваког плана посебно, а реализација пројеката на основу плана нижег реда је условљена проценом утицаја на животну средину и мерама заштите на нивоу појединачних пројеката. На тај начин је обезбеђено да систем процене животне средине постане ефикасно правило у планирању простора у границама Плана, а самим тим и у процесу имплементације Плана.

Полазећи од циља интеграције секторског и урбанистичког планирања простора, у контексту одрживог развоја, задатак процене стратешких утицаја Плана на животну средину је:

1. Утврђивање степена прихватљивости планских решења са аспекта одрживог развоја, потенцијалног угрожавања, загађивања и деградације животне средине, угрожавања здравља становништва и корисника простора, вероватноћу појаве дугорочних и дуготрајних, кумулативних, синергетских утицаја и ефеката и могућих акцидената;
2. Процена стања животне средине према поставкама развоја и обезбеђивање механизма контроле кроз услове, мере и правила уређења и грађења, како би се у дугорочном управљању развојем подручја узеле у обзир импликације планских решења на природне вредности, животну средину и здравље становништва;
3. Утврђивање обавезе израде или одлучивања о изради стратешке процене утицаја планова на животну средину;
4. Утврђивање обавезне Процене утицаја на животну средину за планиране пројекте -могуће изворе утицаја, угрожавања и загађивања животне средине;
5. Утврђивање обавезе прикупљања информација и података о стању животне средине (база података), како би се проценили ефекти планских решења на животну средину, утврдио степен и ниво потребног и обавезног мониторинга животне средине у поступку имплементације Плана и реализације планираних намена и пројеката;
6. Укључивање заинтересованих органа и организација у поступку процене планова и процене пројеката;
7. Укључивање јавности и појединаца у процесе одлучивања у поступку процене планова и процене пројеката;

Стратешка процена утицаја је интегрисана у План генералне регулације у поступку израде Плана, а у циљу заштите природних вредности и животне средине, као и оптимизације управљања простором и ресурсима, како би се планиране намене, објекти и садржаји реализовали на одржив и еколошки прихватљив начин. Најбоље понуђена варијанта са еколошког аспекта је реализација планиране намене, линијске и комуналне инфраструктуре дате у Плану генералне регулације, уз обавезне мере за:

- очување интегритета и еколошког капацитета простора,
- заштиту природних вредности (квалитета ваздуха, површинских и подземних вода,

- изворишта водоснабдевања, пољопривредног земљишта, шума, разноврсности живог света, укупан диверзитет подручја),
- подстицање одрживог и равномерног економског развоја подручја,
- заштиту и унапређење животне средине, обавезно учешће локалне самоуправе и локалних заједница,
- обавезно стручно учешће надлежних институција и овлашћених органа и организација у имплементацији Плана, реализацији планираних намена, пројеката и активности у простору и спровођењу мониторинга животне средине.

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 акцидентата, 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.

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 вода

На основу Закона о водама („Сл.гласник РС” број 30/10 и 93/12), 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.

У 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

2.4.3. 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.

2.4.4. 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.

Највиши нивои буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). Граничне вредности индикатора буке дате су у наредној табели, а прописани Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животной средини („Сл. гласник РС“, бр.75/2010). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

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	

2.4.5. 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.

2.4.6. 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 формогенетске 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 фундирању 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 инжињерскогеолошким условима - нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интензитета за један степен МКС скале.

2.4.7. 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 срањене 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 изградом 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.

2.4.8. 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 потребна је израда мапе хазарда за територију Плана генералне регулације.

2.4.9. 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 изградом катастра радиоактивности у надлежним службама.

2.4.10. 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

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 "Електромержа 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 "Електромержа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
ТС 35/x kV	Минимум 1 ha.	
Гасоводна мрежа 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 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
Разводни гасовод (P=50 bar)	Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
Градски гасовод (P=6/12 bar)	Минимум 3m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
Градски гасовод (P=4 бар)	Минимум 1m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
Главна мернорегулациона станица (ГМРС)	50m у радијусу.	

Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Мернорегулациона станица (МРС)	15m у радијусу.	међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" бр. 26/85). За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката уважити стандарде Србијагаса.
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 дефинише 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

2.4.11. 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 92/11) и Техничке прописе за изградњу склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", бр.13/98).

2.5. 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 svelи 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 стимулирати 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), прехранбена 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, прехранбена 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.

2.6. Мере заштите природних добара

У планском обухвату 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

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

3. 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 рибаке, отварати површинске копове, мењати морфологију терена, привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје, уносити интезивне врсте биљака и животиња.

Неопходно је ускладити постојећи режим вода са циљевима заштите станишта. 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, формирање појилишта (копање јаме, бушење новог или обнављање запушеног бунара), као и за подизање привремених објеката (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 Покрајинског завода за заштиту природе
- 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

2.7. 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, али се 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

Градитељски објекти амбијенталног значаја:

Стамбени објекти – рурална архитектура

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

Стамбени објекти – грађанска архитектура

- 13 - Сутјеска 2

Гробља:

- 15 - Католичко гробље са калваријом
- 16 - Православно гробље

Јавни споменици и спомен обележја:

- 17 - Кип Мора Ференца
- 18 - Споменик палим борцима НОР-а, подигнут 1964-те године
- 19 - Крст испред римокатоличке цркве из 1830-те године
- 20 - Крст од кованог гвожђа преко пута православног гробља
- 21 - 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 осавремењавање 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 објекта.

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.

2.8. Управљање отпадом

Званична депонија ЈКП „Чока“ смештена је на источном ободу насеља Чока, ван границе Плана, 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.

Такође, овим Планом се прописује изградња рециклажног дворишта на комуналној површини у источном делу Плана, до пута Чока – Банатски Моноштор, прекопута православног гробља. Рециклажно двориште ће престављати међутачку у прикупљању отпада између произвођача отпада и рециклажног дворишта у Сенти. Такође, у рециклажном дворишту ће се сортирати отпад.

На основу анализе стања тренутне ситуације у управљању комуналним отпадом израђен 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.

2.9. 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, приључак 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.)

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

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр 46/13) 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 180см изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см. 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 250см 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 45см 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 см и дужине најмање 150 см, односно у ширини пешачког острва.

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

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 см 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 см.

-Рампе треба да су заштићене ивичњацима висине 5 см, ширине 5-10 см.

-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 см

-Најмања ширина базила 30 см, а највећа дозвољена висина степеника је 15 см.

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

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

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

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

Савладавање висинских препрека од и преко 90 см, 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 см;

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

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

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

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

-Знакови за оријентацију(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 см -160 см 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 см за унутрашњу, односно 10 см 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.

2.11. 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 алувијалним 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 Чоки 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, загађених и девастираних површина 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.

2.12. 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

Плански обухват је организационо подељен 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 заокружне 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 заокружне 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.

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

Табела бр. 11.-Компатибилност намена(*-означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене)

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

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. 8. "План регулације површина јавне намене" у размери 1: 5 000. Површине и објекти јавне намене су одређени аналитички, координатама преломних тачака, које су дате у Прилогу 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 краћим странама постављена на јавну саобраћајницу.

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.

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 објекта 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.

Правила парцелације дата у Плану се односе на нову парцелацију постојећих грађевинских или катастарских парцела.

За постојеће грађевинске парцеле које не задовољавају услове прописане Планом за формирање нових грађевинских парцела, могућа је реконструкција изграђених или изградња нових под следећим условима:

- 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, што је дефинисано у графичком прилогу.

-У плану су грађевинске линије одређене као:

1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији и нумерички дефинисана
2. постојећа грађевинска линија одређена габаритом постојећих објеката на парцели
3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом која је дефинисана аналитичко – геодетским елементима

Грађење објеката свих намена у регулисаним улицама и деловима регулисаних улица у којима је наслеђен принцип градње објеката на уличном фронту-регулационој линији, планирани објекти се постављају у складу са позицијом већине изграђених објеката, односно на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом.

У блоковима у којима су постојећи објекти постављени на одређеном растојању од регулационе линије, по правилу, растојање између регулационе линије и грађевинске линије за новопланирани објекат утврђује се према позицији већине изграђених објеката (50%) у блоку односно уличном потезу.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5m.

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 објеката, удаљеност објеката, 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 са 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.8 " 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.

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 спољним 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 објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације

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 објеката 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 објеката 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 објеката 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
- постељни 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 се не 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 грађевинских капацитета као ни проширење постојећих.

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/ m^2

- пратећи простор $10m^2$ /по запосленом

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

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

Могућност формирања завичајног музеја:

- 1 запослен на $100m^2$ односно 1 запослен на 5000 становника

- 10 корисника на 1000 становника

- 2 m^2 по кориснику простора

- пожељна је локација у централној зони

У складу са смерницама из Просторног плана Републике 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 и пречистач отпадних вода. 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.

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 ha 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 шума 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 као и 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 објекта 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 (настрешнице 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 потрбна 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 контролисана 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 измештања 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 објекта заштите. Потребна је сагласност управљача јавног пута.

Правила грађења објекта 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 објекта. 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 $\nu 100\text{mm}$ (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 објеката 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.

3.4.9. Електроенергетски објекти

Изградња електроенергетских објеката на планском подручју може се вршити на основу одобрене техничке документације уз поштовање важећих прописа и техничких услова надлежне електродистрибуције.

Издавање грађевинске дозволе је у надлежности локалне самоуправе сагласно Закону о планирању и изградњи. Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов да, осам дана пре почетка радова, изврши пријаву почетка радова надлежном органу који је издао грађевинску дозволу грађевинској инспекцији на чијој територији се налази објекат који се гради.

Код изградње надземних водова средњег напона 20 KV заступљених на планском подручју, у заштитном коридору истих не дозвољава се изградња друге врсте објекта.

Заштитни коридор за далековод 20 KV је дефинисан Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 KV до 400 KV и износи 15 , односно 7,5 m обострано од осе далековода.

Надземна нисконапонска мрежа се може градити уз поштовање Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова.

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци од других врста инсталација и објеката а који износе: 0,4 m од цеви водовода и канализације, 0,5 m од телекомуникационих каблова и темеља објеката, 0,6 m од спољне ивице канала за топловод и 0,8 m од гасовода у насељу.

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3 m.

Није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла изнад или испод гасовода, топловода и цеви водовода и канализације.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод а угао укрштања треба да износи најмање 30° а што ближе 90°. На прелазу преко саобраћајница, енергетски кабл се полаже кроз заштитну цев или бетонске кабловице на дубини минимално 0,8 m испод површине коловоза.

Табела бр.13:Постојеће трафо-станице: карактеристике

NASELJE	ULICA:	IME TS1 110/21	IME IZVODA	br.DISTs na izvodu	VRSTA TS	BR.	naziv str.	Vlasni(tvo):	Mesto	Ulica i	DD.PU|TANJA U PG	TIP GRA:	NOM./POG.N./MAX	SNAGA NAPON
ČOKA	Bračće Vujića	Senta-2	LIVNICA ČOKA	9	MBTS	1		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1976	EV-20	20/20-0.4	1 630 20/0.4
ČOKA	Robna kuća	Senta-2	LIVNICA ČOKA	7	MBTS	2		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1980	EV-20	20/20-0.4	1 400 20/0.4
ČOKA	Vodozahvat	Senta-2	LIVNICA ČOKA	21	STS	3/P		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1996	GRS	20/20-0.4	1 100 20/0.4
ČOKA	Doža Derđ	Senta-2	LIVNICA ČOKA	20	MBTS	4		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1993	EV-20	20/20-0.4	1 630 20/0.4
ČOKA	Blok 10	Senta-2	LIVNICA ČOKA	8	ZTS	5		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1968	ZIDANA KAO MH	20/20-0.4	1 400 20/0.4
ČOKA	Potiska	Senta-2	LIVNICA ČOKA	5	ZTS	6		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1970	ZIDANA KAO MH	20/20-0.4	1 400 20/0.4
ČOKA	Potiska	Senta-2	LIVNICA ČOKA	22	ZTS	7		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1970	ZTS-630 kVA	20/20-0.4	1 630 20/0.4
ČOKA	Bratstva i jedinstva	Senta-2	LIVNICA ČOKA	18	MBTS	8		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1974	EV-10	20/20-0.4	1 630 20/0.4
ČOKA	Moša Pijade	Senta-2	LIVNICA ČOKA	15	STS	9		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1974	EV-3	20/20-0.4	1 250 20/0.4
ČOKA	Vuka Karadžića	Senta-2	LIVNICA ČOKA	16	STS	10		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1992	STS-20/160-06-ac	20/20-0.4	1 160 20/0.4
ČOKA	Borisa Kidrića 50	Senta-2	LIVNICA ČOKA	19	MBTS	11		"ED" Senta	Senta	Suboti-	2006	EV-21	20/20-0.4	1 630 20/0.4
ČOKA	Senčanski put	Senta-2	LIVNICA ČOKA	24	STS	12		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1977	EV-3	20/20-0.4	1 250 20/0.4
ČOKA	Olah Mihajl	Senta-1	ČOKA	3	STS	13		"ED" Senta	Senta	Suboti-ki put 21.		EV-160	20/20-0.4	1 50 20/0.4
ČOKA	pored nasipa	Senta-2	LIVNICA ČOKA	1	STS	14		"ED" Senta	Senta	Suboti-	1997	EV-1 do 100 kVA	20/20-0.4	1 100 20/0.4
ČOKA	Borisa Kidrića 1	Senta-2	LIVNICA ČOKA	6	MBTS	15		"ED" Senta	Senta	Suboti-	10/12/1998	EV20	20/20-0.4	1 400 20/0.4
ČOKA	9. Oktobar	Senta-2	LIVNICA ČOKA	14	STS	16		ED Senta	Senta	Suboti-	2003	STS-EV-3 (400)	20/20-0.4	1 250 20/0.4
ČOKA	VARDARSKA	Senta-2	LIVNICA ČOKA	17	STS	17		ED Senta	Senta	Suboti-	2005	STS-EV-3 (250)	20/20-0.4	1 250 20/0.4
ČOKA	MBTS-DUKARELI-tudja	Senta-2	LIVNICA ČOKA	27	MBTS	DUKARELI	TUE	ČOKA	ZELEZ	AVG. 2008.	MBTS 1X630	20/0.4 kV	1 630 20/10/0.4	
TUDE TRAFU STANICE														
ČOKA	van naselja	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		MBTS		"DUVAN Duvanska indus 'oka	PROLETERSKA 6 Čoka	MBTS				20/10-0.4	1 630 20/0.4
ČOKA	van naselja	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		ZTS		"SILOSI" Vinoprdukt Čoka DOO Subotica, Korzo 10 B	ZTS					20/10-0.4	1 630 20/0.4
ČOKA	van naselja	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		STS		"CIGLAN" Tera Rustika / AD 'ok Senčanska 80 Čoka	STS					20/10-0.4	1 250 20/0.4
ČOKA	van naselja	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		ZTS		"SEKIM "RIT" DP PG Čoka Potiska 59	ZTS					10/10-0.4	2 100 20/0.4
ČOKA	van naselja	SENTA 1	ČOKA		STS		"Ov-aruil ZZ 'OKA" (korisnik "Europa 92") AD Subotica, Kor GRS						10/10-0.4	1 50 20/0.4
ČOKA	van naselja	SENTA 1	ČOKA		ZTS		"Naftagas Naftna industrija Srbije AD, Kikinda, Trg srpskih dob ZTS						20/10-0.4	1 400 20/0.4
ČOKA	van naselja	SENTA 1	ČOKA		BTS		"Tovili'te "RIT" DP PG Čoka Potiska 59							250 20/0.4
ČOKA	van naselja	SENTA 1	ČOKA		ZTS		"Arendi" "RIT" DP PG Čoka Potiska 59							250 20/10/0.4
ČOKA	Stari deo	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		ZTS		"Fabrika : LM 'OKA" DOO Čoka, Potiska 57							630 20/10/0.4
ČOKA	Stari deo	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		ZTS		"Fabrika : LM 'OKA" DOO Čoka, Potiska 57	NE RADI						400 10/0.4
ČOKA	dvorište	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		ZTS		"Fabrika : LM 'OKA" DOO Čoka, Potiska 57							400 10/0.4
ČOKA	Stari deo	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		ZTS		"Fabrika : LM 'OKA" DOO Čoka, Potiska 57							630 20/10/0.4
ČOKA	Stari deo	SENTA 2	LIVNICA ČOKA		ZTS		"Fabrika : LM 'OKA" DOO Čoka, Potiska 57							630 20/0.4
ČOKA	Stara Livnica Čoka	Senta-2	LIVNICA ČOKA	4	BTS		"Stara livnica" OSČL DOO Čoka, Čoka , Potiska 7							250 20/0.4
ČOKA	Stara Livnica Čoka	Senta-2	LIVNICA ČOKA	4	MBTS		"Stara livnica" OSČL DOO Čoka, Čoka , Potiska 7							400 20/0.4
ČOKA	DTD-čuvamca	Senta-2	LIVNICA ČOKA	2	ZTS		"DTD--u VDP "Gornji Banat"Kikinda Kra	60	ZTS				20/10-0.4	2 50 20/0.4
ČOKA	DTD-čuvamca	Senta-2	LIVNICA ČOKA	2	ZTS		"DTD--u VDP "Gornji Banat"Kikinda Kra	60	ZTS				20/10-0.4	2 400 20/0.4
ČOKA	Livnica Čoka	Senta-2	LIVNICA ČOKA	3	ZTS		"LIVNIC, ATB "Sever" AD Subotica" Magnetna polja 6							550 20/0.6
ČOKA	van naselja	Ada	PADEJ	37	ZTS		"Rit Maji "RIT" DP PG Čoka Potiska 59							1 250 20/0.4
ČOKA	van naselja	Ada	PADEJ	38	ZTS		"Kera Bai VDP "Gornji Banat"Kikinda Kra	78	ZTS					2 50 20/0.4
ČOKA	van naselja	Ada	PADEJ	38	ZTS		"Kera Bai VDP "Gornji Banat"Kikinda Kra	78	ZTS					630 20/0.4

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 Pu			3780		
Укупно нова снага Pu-Ppost			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 организација које управљају пругом или мостом.

Ако се цевовод 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 билје чији корени 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 бити 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 МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом оградe. Удаљеност оградe од спољних зидова МРС мора бити 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m. Прилико 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“.

3.5. 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 зона ужег градског језгра) 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, мања туристичка насеља, пансиони, 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 3 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

Грађевинска линија је идентична са регулационом линијом која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима, осим у деловима Плана где је то другачије дефинисано у графичком прилогу (планирана грађевинска линија).

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 оријентације..... 1,5m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m
- 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 оријентације..... 1,0m
- 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 смештена 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 $0.5m^2$ 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 прехранбене, 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, мешовито пословање, јавне службе, зеленило, спорт и рекреација.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката 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. 7 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 објект 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 етажне износи 1,60m, 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 0.90m (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 паркинга 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 становање ниских густина, услуге, јавне службе, мешовито пословање, јавно зеленило, спорт и рекреација.

Изузетно, дозвољва се изградња вишепородичних објеката али искључиво на нивоу блока при чему, за изградњу, важе урбанистички параметри за вишепородично становање у Зони I – Зона ужег градског језгра. Изградња појединачних вишепородичних стамбених објеката у Зони II – Општа стамбена зона није дозвољена.

Забрањене су 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 неквалитетних 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 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 регулацију		
дефинисано на графичком прилогу бр. 7 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама		
Удаљења од суседних објеката	дефинисано у општим правилима за	
Удаљења од бочних ивица парцеле	породично становање	

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

Максимална висина назитка стамбене подкровне етаже износи 1,6m, 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 0.9m (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 дозвољена 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 кланица 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 (услужне 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.20: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 m 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 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 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 да се, у што већем проценту, врше озелењавања и формирања појасева заштите и раздвајања како унутар радне зоне тако и у односу на окружење. Минимална ширина појаса озелењавања (заштитно зеленило) је десет метара и он се уводи у оквиру парцеле производње, на свим додирним линијама радних намена са некомпатибилним наменама у оквиру зоне, као и на додирним линијама радне зоне са осталим зонама у Плану.

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: Мешовито пословање

Мешовито пословање се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања неких видова производње.

Претпоставка је да ће се пословање наћи као намена првенствано у радној зони али могуће је организовање пословања и у осталим зонама (осим зоне IV- Зона Парк-шума) као пратеће намене или једине на парцели. У тим случајевима, за изградњу на парцели, где се предвиђа пословање као допунска, претежна или једина функција, важе урбанистички параметри за зону у којој се парцела налази односно, важе урбанистички параметри основне намене.

Намене које прате пословање у оквиру комплекса су све врсте услужних делатности, зеленила и неке производне делатности („чиста производња“).

Намена објеката чија је градња забрањена:

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
- производњом која доводи до звучног загађења

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.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је слободностојећи објекат.

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.

Забрањена је изградња, у оквиру комплекса, било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Комерцијалне делатности ни на који начин не смеју да угрожавају 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.21:Дозвољени урбанистички параметри за комерцијалне 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:

Минимално удаљење грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу " Урбанистичка регулација са грађевинским линијама "

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 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.

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. За изградњу на парцели, где се предвиђа угоститељство и туризам као допунска, претежна или једина функција, важе урбанистички параметри за зону у којој се парцела налази односно, важе урбанистички параметри основне намене.

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.

Намена етажа објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта.

Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње: слободностојећи објекат

Услови за изградњу других објеката на парцели: 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 све то 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 висином 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 надзитета 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 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 отварати ван регулационе линије.

Објекти вишепородичног становања у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвојају 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 дограђивати или надграђивати (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.22: 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 80cm.
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 новоформирану 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.

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. 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 контролисано 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.23: Упоредни биланс површина

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
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“ Средња школа-хемијско прехрамбена	1,2	0,33	1,21	0,32
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	/	/	0,37	0,10
Пречистач отпадних вода	3,9	1,06	5,48	1,43
Σ	11,9	3,24	13,54	3,52
Јавно зеленило				
Градски парк	5,90	1,62	5,76	1,52
Парк винарија	0,70	0,19	0,67	0,17
Парк шума	/	/	33,96	8,85
Заштитно зеленило	/	/	25,86	6,13
Σ	6,9	1,82	66,55	16,67
Спорт и рекреација				
Спортски терени на отвореном	3,00	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				
	1,10	0,30	1,10	0,28
Σ	1,10	0,30	1,10	0,28
Саобраћајне површине и објекти				
Пружно земљиште	6,17	1,68	7,36	1,92
Путно земљиште	51,86	13,29	76,60	19,07
Σ	58,03	14,96	80,57	20,99
свега – површина јавне намене	85,36	22,32	175,96	44,27
ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА				
Становање				
Средње густине	7,10	1,93	10,88	2,83
Ниске густине	81,00	22,04	109,31	28,87
Σ	88,1	23,97	120,19	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
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	66,1	16,82	/	/
Зеленило				
Неуређено зеленило	110,44	26,56	/	/
Σ	110,44	26,56	/	/
свега – површине осталих намена	302,61	77,68	212,03	55,75
ПЛАНСКИ ОБУХВАТ	387,99	100	387,99	100

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 и шумском земљишту (по промени намене у грађевинско земљиште) и водном земљишту у планском обухвату

2. На основу постојеће урбанистичке документације

Од постојеће урбанистичке документације остаје да важи и у целости се спроводи урбанистички план чији је плански обухват у граници ПГР-е, и то:

1. 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

За поједине просторе у границама Плана генералне регулације насеља Чока утврђује се обавеза израде (развијања) планова детаљне регулације као и измена и допуна важећег плана детаљне регулације.

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 утврђује се обавеза да се на одговарајућим подлогама раде планови детаљне регулације за постојеће и планиране површине јавне намене, како је то приказано на графичком прилогу бр 11. – “Начин спровођења Плана”.

Планови детаљне регулације се раде за све планиране јавне саобраћајне површине.

Подручја у којима се предвиђају значајне промене као и потреба опремања земљишта инфраструктуром и јавним функцијама потребно је детаљније разрадити доношењем планова детаљне регулације.

За изградњу вишепородичног становања на нивоу блока у Зони II – Општа стамбена зона обавезна је израда Плана детаљне регулације.

Сви остали блокови у планском обухвату за које се предвиђа обавезна израда Плана детаљне регулације су: 10, 11, 53, 54, 56, 57, 58 и 59.

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.

Рок за израду Плана детаљне регулације ће се утврдити у Одлуци о приступању изради плана, коју доноси Скупштина општине Чока.

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 објеката
- у делу зоне Парк-шума, у блоковима 60, 61, 63 и 64.

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”.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА

О П Ш Т И Н А Ч О К А

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА

Број: 016 - 1 /2014-05 – XXII

Дана: 29.12.2014. године

Ч О К А

Председник СО Чока

Марјанов Мирјана с.р.

ПРИЛОЗИ

Прилог 1 – Списак табела

- Табела бр.1:Кретање укупног броја становника у општини.....	стр. 16
- Табела бр.2:Национални доходак (2005).....	стр. 17
- Табела бр.3:Процентуални удели појединих грана у укупном националном доходу	стр. 18
- Табела бр.4:Регистроване радње по делатностима.....	стр. 19
- Табела бр.5:Број предузетника по годинама	стр. 19
- Табела бр.6:Преглед броја незапослених лица у општини Чока, почетком 2009. године, према евиденцији Националне службе за запошљавање	стр. 24
- Табела бр.7: Координате детаљних тачака границе грађевинског подручја	стр. 30
- Табела бр.8: Упоредни биланс планираних површина јавне намене	стр. 56
- Табела бр.9: Највиши дозвољени нивои спољашње буке	стр. 59
- Табела бр. 10.- Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре	стр. 71
- Табела бр. 11.-Компатибилност намена	стр. 81
- Табела бр.12:Генерално регулационо решење.....	стр. 86
- Табела бр.13:Постојеће трафо-станице: карактеристике	стр. 87
- Табела бр.15:Минимално потребна растојања	стр. 89
- Табела бр.16:Минимална растојања од других објеката	стр. 90
- Табела бр.17: Правила грађења за објекте вишепородичног становања – зона I	стр. 94
- Табела бр.18: Правила грађења за објекте породичног становања – зона I	стр. 94
- Табела бр.19: Правила грађења за објекте породичног становања – зона II	стр. 96
- Табела бр.20:Правила грађења за објекте производних делатности	стр. 100
- Табела бр.21. Дозвољени урбанистички параметри за комерцијане делатности.....	стр. 101
- Табела бр.22:Реконструкција објеката	стр. 105
- Табела бр.23:Упоредни биланс површина.....	стр. 107

Прилог 2 – Координате осовинских тачака

Прилог 3 – Елементи кривина за саобраћајнице

Прилог 4 – Координате граничних тачака површина јавне намене

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана општине Чока.....	P 1:50 000
2. Геодетска подлога са границом.....	P 1:5 000
3. Саобраћајно решење и нивелација.....	P 1:1 000
4. Постојећа намена површина.....	P 1:5 000
5. Планирана намена површина.....	P 1:5 000
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	P 1:5 000
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....	P 1:5 000
8. План регулације површина јавне намене.....	P 1:2 500
9. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	P 1:2 500
10. Заштита простора.....	P 1:5 000
11. Начин спровођења Плана.....	P 1:5 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради урбанистичког 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 „Електроурежа 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 Кикинда, Одељење противпожарне полиције, Браће Татић, 5, 23300 Кикинда, 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. Концепт Плана генералне регулације насеља Чока

4. Извештаји о обављеним стручним контролама

***Напомена:**

ГРАФИЧКИ ДЕО, КАО И ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА УЛОЖЕНИ СУ У ПРЕДМЕТНОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ КОД ОДСЕКА ЗА ПРИВРЕДУ, ПОЉОПРИВРЕДУ, РАЗВОЈ УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ОПШТИНИ ЧОКА.

Број Одлуке	<u>САДРЖАЈ</u>	Страна
100	Одлука о доношењу плана генералне регулације насеља Чока -Текстуални део плана генералне регулације насеља Чока	883

ГЛАВНИ И ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:	Шалбот Пакашки Драгана, Секретар СО-е Чока
ГОДИШЊА ПРЕПЛАТА:	2.500,00 динара
На редован рачун Органа Управе Чока / Број жиро рачуна:	840 – 745151843 - 03
Позив на број:	97 47 211
ИЗДАВАЧ:	Општински орган управе Чока
АДРЕСА ИЗДАВАЧА:	23320 Чока, Потиска бр. 20

● **НАПОМЕНА:** „Службени лист општине Чока“ бр. 15/2014 је због техничких разлога објављен само на српском језику“.

Главни одговорни Уредник

● **M E G J E G Y Z É S:** Csóka község 15/2014-as számú Hivatalos Lapja műszaki okok végett csak szerb nyelven jelenik meg.

Fő és felelős Szerkesztő