

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", 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 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници од 31. октобра 2014. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧЕНЕЈ

1. УВОД

План генералне регулације насељеног места Ченеј (у даљем тексту: план) доноси се за Катастарску општину (у даљем тексту: КО) Ченеј, осим дела који се налази у грађевинском подручју града Новог Сада и обухваћен је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06).

Ченеј је мало и специфично насеље које се састоји од делова у којима је концентрисана изградња, и значајног пољопривредног земљишта ван грађевинског подручја (у даљем тексту: атар). Припада функционалном подручју Новог Сада, као макрорегионалног центра, са којим је повезан преко државног пута IIА реда Нови Сад-Суботица (у даљем тексту: државни пут IIА-100).

Просторни развој и обухват грађевинског подручја, утврђен је Просторним планом Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/12) (у даљем тексту : Просторни план Града Новог Сада) којим су дефинисани програмски елементи (предвиђени привредни, демографски, социјални развој), те сагледане потребе насеља (пољопривреда, привреда, центри, јавне службе) на основу којих је потребно изградити овај план.

Правни основ за израду плана садржан је у одредбама члана 25. став 1. и члана 26. 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) (у даљем тексту: Закон) које прописују да се план генералне регулације доноси за насељено место када је то предвиђено просторним планом града, као и садржај плана.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације насељеног места Ченеј ("Службени лист Града Новог Сада", број 10/13).

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Обухват плана

Простор који је обухваћен планом обухвата КО Ченеј, осим дела који се налази у грађевинском подручју Града Новог Сада, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе одређена је тачка пресека источне регулације железничке пруге Нови Сад - Сента и северне регулације железничке пруге Нови Сад -

Зрењанин, на тромеђи парцела бр. 4191, 4184 и 3809. У правцу истока граница прати северну регулацију железничке пруге Нови Сад - Зрењанин до места пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 6 и 7/1 у КО Нови Сад III. У правцу југоистока граница сече парцеле бр. 4184 и 4187 продуженим правцем границе парцела бр. 6 и 7/1 у КО Нови Сад III до тачке на пресеку са границом КО Ченеј и КО Нови Сад III. Од ове тачке граница се поклапа са границом КО Ченеј до тачке на пресеку са границом грађевинског подручја града Новог Сада која је на северној регулацији железничке пруге Нови Сад - Зрењанин. Од ове тачке граница се поклапа са границом грађевинског подручја града Новог Сада, прати северну регулацију железничке пруге и долази до тромеђе која је одређена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Површина обухваћена планом је 8.586,84 ha.

У случају неслагања описа границе у тексту и границе приказане на графичком приказу, важи графички приказ.

Грађевинско подручје

Грађевинско подручје чине три целине: Ченеј, Немановци и Пејићеви салаши.

Грађевинско подручје насеља **Ченеј** налази се унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка описа број 1 на тромеђи парцела бр. 2530, 2548 и 99 која се поклапа са тачком разграничења грађевинског подручја број 80. Од тачке описа број 1 граница се поклапа са постојећом границом грађевинског подручја, све до тачке описа број 2, која је на пресеку источне границе парцеле број 2293 и регулационе линије планиране кружне раскрснице на државном путу ПА-100. Даље граница у правцу југа прати регулациону линију планиране кружне раскрснице до пресека са источном границом парцеле број 2464/1 где је тачка описа број 3. Од тачке описа број 3 граница се поклапа са постојећом границом грађевинског подручја до тачке на пресеку источне границе парцеле број 2508/4 и правца који је паралелан северној граници парцеле број 2507/2 на растојању од 15m. Даље граница скреће ка истоку, прати претходно описани правац до пресека са западном границом парцеле број 4169(канал), затим скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 4169(канал) до тачке разграничења грађевинског подручја број 62/5. Од тачке разграничења грађевинског подручја број 62/5 граница се поклапа са постојећом границом грађевинског подручја до тачке описа број 4 која је на тромеђи парцела бр. 2523 (пут), 426 (пут) и 428. Даље граница скреће ка западу, прати јужну границу парцеле број 2523(пут) и долази до тачке описа број 5 која је на тромеђи парцела бр. 2523 (пут), 430 и 2522. Од тачке описа број 5 граница се поклапа са постојећом границом грађевинског подручја све до тачке описа број 6 која је на тромеђи парцела бр. 2538/12, 2539/1 и 2538/1, затим граница скреће ка југу, прати планирану регулациону линију улице до тачке описа број 7 која је на пресеку са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2552. Од тачке описа број 7, у правцу запада граница прати претходно описани продужени правац и долази до тачке разграничења грађевинског подручја број 75/4. Од ове тачке граница се поклапа са постојећом границом грађевинског подручја све до

тачке разграничења грађевинског подручја број 78, затим у правцу северозапада сече парцелу број 2549/1 продуженим правцем јужне границе парцеле број 440/1 и долази до тачке описа број 8 на пресеку са продужним правцем западне границе парцеле број 99. Даље граница скреће у правцу североистока продуженим правцем западне границе парцеле број 99 и долази до почетне тачке описа граница.

Површина грађевинског подручја Ченеј је 180,86 ha.

Југоисточно од грађевинског подручја насеља Ченеј, налази се грађевинско подручје **Немановци**. Постојећа граница грађевинског подручја се не мења.

Површина грађевинског подручја Немановци је 11,66 ha.

Југоисточно од грађевинског подручја насеља Ченеј, налази се грађевинско подручје **Пејићеви салаши**. Измена постојећег грађевинског подручја наводи се у даљем тексту.

Од тачке разграничења грађевинског подручја број 5 до тачке разграничења грађевинског подручја број 39 граница се не мења, али због проширења пута тачка разграничења грађевинског подручја број 39 се помера на пресек источне границе парцеле број 3618 и јужне планиране регулационе линије пута. Даље граница прати источну границу парцела бр. 3618, 4537/1 и 3501 до тачке број 40 коју треба померити на пресек источне границе парцеле број 3501 и северне планиране регулационе линије пута. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати северну планирану регулациону линију пута до пресека са источном границом парцеле број 3498, а затим се поклапа са постојећом границом грађевинског подручја до тачке на коју треба померити тачку разграничења број 2, односно на пресек северне границе парцеле број 3518 и западне планиране регулационе линије пута (због проширења пута). Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати западну планирану регулациону линију пута до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 3565/1, и на овај пресек треба померити тачку разграничења број 3. Даље граница скреће ка југоистоку, прати претходно описани продужени правац и долази до тачке на пресеку са источном планираном регулационом линијом пута на коју треба померити тачку разграничења број 4 (због проширења пута). Граница се такође мења на југоисточном делу укључујући у грађевинско подручје целе парцеле бр. 3667 и .

Површина грађевинског подручја Пејићеви салаши је 31,74 ha.

У случају неслагања описа граница у тексту и граница приказаних на графичком приказу важи графички приказ.

Грађевинско земљиште у атару

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, дуж тзв. „косог пута“, површине 54,16 ha намењено пословним садржајима планира се од почетне тачке на тремеји парцела бр. 4169 (канал), 3004/15 и 3004/4. Од ове тачке, у правцу истока, граница прати границу парцела бр. 3004/15 и 3004/4 до пресека са правцем који је паралелан са источном планираном регулационом линијом пута на растојању од 100,00

m. Даље, граница скреће ка југоистоку, прати претходно описани правац, пресеца наилазеће парцеле и долази до северне границе парцеле број 3001/2, затим скреће ка истоку обухватајући парцелу број 3001/2 до тачке на пресеку јужне границе парцеле број 3001/2 и претходно описаног правца. Од ове тачке граница прати претходно описани правац, пресеца наилазеће парцеле и долази до северне границе парцела број 2932, затим скреће ка истоку обухватајући парцелу број 2932 до тачке на пресеку јужне границе парцеле број 2933 и претходно описаног правца. Даље, граница наставља да прати претходно описани правац, пресеца наилазеће парцеле и долази до пресека са северном границом парцеле број 2921/3, затим скреће ка истоку обухватајући парцелу број 2921/3 до тачке на пресеку јужне границе парцеле број 2921/2 и претходно описаног правца. Од ове тачке граница наставља да прати претходно описани правац, пресеца наилазеће парцеле и долази до пресека са северном границом парцеле број 2920, затим управним правцем пресеца парцелу број 2920 и долази до јужне границе парцеле број 2920. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати северну и источну границу парцеле број 2918/1 до тачке на пресеку источне границе парцеле број 2918/1 и планиране кружне раскрснице на државни пут IIА-100 (парцела број 4189/1). Од ове тачке граница прати планирану кружну раскрсницу до пресека са источном границом парцела број 2917/1 коју прати до тромеђе парцела бр. 2917/1, 2914 и 4189/1. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати јужну и западну границу парцеле број 2917/1 и источну и северну границу парцеле број 4481 (пут) до пресека са правцем који је паралелан са западном границом парцеле 4192 (тзв. „коси пут“) и повучен из тромеђе парцела бр. 3935/2, 3936/3 и 3936/4. Даље, граница скреће ка северу пресеца наилазеће парцеле претходно описаним правцем и долази до тромеђе парцела бр. 3935/2, 3936/3 и 3936/4. Од ове тачке граница прати западну границу парцела бр. 2936/4, 2936/5 и 2936/6, затим скреће ка западу, прати јужну границу парцеле број 2936/2 до пресека са правцем који је паралелан са западном планираном регулационом линијом пута на растојању од 100,00 m. Даље, граница скреће ка северу пресеца наилазеће парцеле претходно описаним правцем и долази до јужне границе парцеле број 2954, затим обухвата парцелу број 2954 и наставља да прати претходно описани правац до источне границе парцеле број 4492 (атарски пут), коју прати и њеним продуженим правцем долази до северне границе парцеле број 4478 (пут). Од ове тачке граница скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 4478 до пресека са претходно описаним правцем, затим скреће ка северозападу, пресеца наилазеће парцеле претходно описаним правцем и долази до јужне границе парцеле број 2796. Даље, граница обухвата парцелу број 2796 и наставља да прати претходно описани правац до пресека са источном границом парцеле број 4475 (пут), коју прати и њеним продуженим правцем долази до северне границе парцеле број 4474 (атарски пут). Од ове тачке граница скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 4474 до пресека са претходно описаним правцем, затим скреће ка северозападу, пресеца наилазеће парцеле претходно описаним правцем и долази до источне границе парцеле број 4169 (канал), коју прати и долази до почетне тачке.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, западно од државног пута ПА-100 и јужно од тзв. „косог пута“, површине од 12,70 ha намењено пословним садржајима, планира се од почетне тачке на тромеђи парцела бр. 4189/1 (државни пут ПА-100), 2891/1 и 4557 (атарски пут). Од ове тачке, у правцу запада, граница прати јужну границу парцеле број 2891/1 дужином од 250,00 m, затим скреће ка северу правцем управним на границу парцела бр. 2891/1 и 4557 (атарски пут), пресеца наилазеће парцеле до северне границе парцеле број 2900/2. Даље, граница скреће ка истоку, прати северну границу парцела бр. 2900/2, 2897 и 2898 и долази до тромеђе парцела бр. 2902, 2897 и 4189/1 (државни пут ПА-100), затим скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 4189/1 (државни пут ПА-100) и долази до почетне тачке.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, западно од државног пута II-102 и северно од грађевинског подручја Ченеја, површине од 23,50 ha намењено пословним садржајима, планира се од почетне тачке на тромеђи парцела бр. 2020/1, 2022 и 2015 (атарски пут). Од ове тачке, у правцу запада, граница прати северну границу парцеле број 2020/1 до пресека са правцем који је паралелан западној граници парцеле број 2015 (атарски пут) на растојању од 250,00 m, затим скреће ка југу, пресеца наилазеће парцеле најпре претходно описаним правцем, а затим и правцем који је паралелан западној граници парцеле број 2014 (атарски пут) на растојању од 250,00 m све до северне границе парцеле број 4416 (атарски пут). Даље, граница пресеца парцелу број 4416 (атарски пут) до тромеђе парцела бр. 4416 (атарски пут), 4429 (атарски пут) и 2300/3, затим прати источну границу парцеле број 4429 (атарски пут) до тромеђе парцела бр. 4429 (атарски пут), 2298/2 и 2298/3. Од ове тачке границе скреће ка истоку, прати границу парцела бр. 2298/2 и 2298/3 до западне границе парцеле број 4189/1 (државног пута ПА-100), затим скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 4189/1 (државног пута ПА-100), прати источну границу парцеле број 2014 (атарски пут), пресеца парцелу број 4405 (атарски пут), прати источну границу парцеле број 2015 (атарски пут) и долази до почетне тачке.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, између државног пута ПА-102 и железничке пруге Нови Сад - Сента, површине од 54,49 ha намењено пословним садржајима, планира се од почетне тачке на тромеђи парцела бр. 3483/1, 3484 (атарски пут) и 4174/2 (пруга). Од ове тачке, у правцу југа, граница прати источну границу парцеле број 4174/2 (пруга) до тромеђе парцела бр. 4174/2 (атарски пруга), 3443 и 3442/3, затим граница скреће ка истоку, прати јужну границу парцеле број 3443 до тромеђе парцела бр. 4191 (атарски пут), 3443 и 3442/3. Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 4191 (атарски пут) до тромеђе парцела бр. 4191 (атарски пут), 3483/2 и 3484 (атарски пут). Од ове тачке, у правцу запада, граница прати јужну границу парцеле број 3484 (атарски пут) и долази до почетне тачке.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, југозападно од грађевинског подручја насеља Ченеј, намењено пољопривредном комплексу (фарма јунади) обухвата целу парцелу број 2535 површине 15,36 ha.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, северно од грађевинског подручја насеља Ченеј, површине 2,52 ha намењено пољопривредном комплексу (фарма кока „Агроопрема“) планира се од почетне тачке на тромеђи парцела бр. 2353/1, 2352/3 и 4426 (атарски пут). Од ове тачке, у правцу севера, граница прати источну границу парцеле број 2353/1, у правцу запада прати северну границу парцеле број 2353/1 и у правцу југа прати источну границу парцеле број 2354 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 4426 (атарски пут). Од ове тачке граница скреће ка истоку, пресеца парцелу број 2353/1 претходно описаним правцем до западне границе парцеле број 4426 (атарски пут), затим скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 4426 (атарски пут) и долази до почетне тачке.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, северозападно од државног пута ПА-100, површине 49,53 ha, намењено пољопривредном комплексу (фарма свиња) обухвата целе парцеле бр. 2200/1, 2200/2, 2203/1, 2203/2, 2203/3, 2203/6, 2183/1, 2183/2, 2183/4, 2183/5, 2183/6, 4337/1 и 4337/2 које треба објединити и тако формирати једну грађевинску парцелу.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, северозападно од грађевинског подручја насеља Ченеј, површине 5,69 ha, намењено пољопривредном комплексу (Радна јединица ратарство-хмелјарник) дефинисано је координатама преломних тачака од 1К до 7К чији је списак дат на графичком приказу број 3 „План површина јавне намене“ у размери 1:20 000.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, западно од грађевинског подручја Ченеја, површине од 1,00 ha намењено за пречистач отпадних вода, планира се од почетне тачке на тромеђи парцела бр. 4151 (канал), 1922/3 и 1922/4. Од ове тачке, у правцу истока, граница прати границу парцела бр. 1922/3 и 1922/4 и долази до тачке чије су координате $Y=7404831.81$, $X=5026092.18$, затим у правцу југа пресеца парцелу број 1922/4 и долази до тачке на јужној граници парцеле број 1922/4, чије су координате $Y=7404825.30$, $X=5025990.49$. Даље, граница скреће ка западу, прати јужну границу парцеле број 1922/4 и долази до тромеђе парцела бр. 4151 (канал), 1922/4 и 1922/5, затим скреће ка североистоку, прати источну границу парцеле број 4151 (канал) и долази до почетне тачке.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, југоисточно уз државни пут ПА-100, површине од 0,09 ha намењено за гасну мерно-регулациону станицу налази се на парцели број 3856/4 уз регулациону линију државног пута ПА-100, правоугаоног облика, дужине и ширине 30,00 m.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, западно од железничке пруге Нови Сад-Бечеј, намењено трафо станици, површине 14,20 ha, обухвата целе парцеле бр. 3431 и 3432, које треба објединити и тако формирати једну грађевинску парцелу.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, североисточно од државног пута ПА-100, површине 0,02 ha намењено разводном постројењу, обухвата целу парцелу број 2214.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, источно уз „Змајевачки пут“, површине од 0,28 ha намењено комплексу социјалне заштите обухвата целу парцелу број 1698.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, североисточно уз државни пут ПА-102, површине од 18,28 ha намењено за институт (Радна јединица „Огледна поља“) обухвата целе парцеле бр. 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3491, 3492, 3493 и 3494.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, западно од железничке пруге Нови Сад-Бечеј и северно од пута (парцела број 4556), површине 8,68ha намењено за Завод за повртларство, ратарство и шећерну репу, обухвата целу парцеле број 3823/1 и јужно од пута(парцела број 4556), намењено за завод за земљиште, крмно биље и наводњавање, површине 7,92 ha, обухвата целе парцеле бр. 3856/5, 3853/1, 3856/7, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 2831, 2832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851/1, 3852.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, југоисточно од државног пута П-102, намењено за метеоролошку станицу обухвата три целе парцеле бр. 3857 (1,07 ha), 3856/2 (0,12 ha) и 3854 (0,50 ha).

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, југоисточно уз државни пут ПА-102, површине од 8,77 ha намењено за Завод за кукуруз издваја се од парцеле број 3811 и дефинисано је координатама преломних тачака од 1К до 6К чији је списак дат на графичком приказу број 7.2. „План саобраћаја, регулације и нивелације са планом регулације површина јавне намене - Пејићеви салаши и Немановци“ у размери 1:5 000.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, између државног пута ПА-102 и железничке пруге Нови Сад-Зрењанин, површине од 4,28 ha намењено за Завод за пшеницу обухвата целе парцеле бр. 3808 и 3809 и део парцеле број 3811 и објединити у јединствену грађевинску парцелу и дефинисано је на графичком приказу број 7.2. „План саобраћаја, регулације и нивелације са планом регулације површина јавне намене - Пејићеви салаши и Немановци“ у размери 1:5 000.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, западно од државног пута ПА-100, површине од 6,28 ha намењено за Завод за уљане културе издваја се од парцеле број 3926 и дефинисано је на графичком приказу број 7.2. „План саобраћаја, регулације и нивелације са планом регулације површина јавне намене - Пејићеви салаши и Немановци“ у размери 1:5 000.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, западно од државног пута П-102 и северно од грађевинског подручја Ченеја, површине од 1,75 ha намењено фарми обухвата целу парцелу број 2135.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, западно од државног пута П-102 и јужно од грађевинског подручја Ченеја, површине од 2,12 ha намењено пословним садржајима обухвата целу парцелу број 2500.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, источно од државног пута II-102 и јужно од грађевинског подручја Ченеја, површине од 5,05 ха намењено пословним садржајима обухвата целе парцеле бр. 3036, 3037 и 3038.

У случају неслагања описа граница у тексту и граница приказаних на графичком приказу, важи графички приказ.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Развој насеља Ченеј, уређење и изградња насеља и атара усмеравани су досадашњом планском документацијом. Промене законске регулативе и планских докумената ширег подручја, разлог су за израду новог планског документа.

За атар Ченеја значајни су Просторни план подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица-Београд (Батајница) ("Службени гласник РС", бр. 69/03 и 36/10) и Просторни план подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију (Сомбор – Нови Сад – Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина – Ниш) ("Службени гласник РС", број 19/11), те Регионални просторни план Аутономне Покрајине Војводине ("Службени лист АП Војводине", број 22/11) којим се аеродром „Ченеј“ дефинише као регионални аеродром.

Просторни план Града Новог Сада утврдио је основне смернице за развој предметног подручја, као и обухват грађевинског подручја, односно обавезу да се планом генералне регулације насеља обухвати и атар.

Највећи део атара је намењен пољопривредном земљишту. У циљу заштите пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња објеката искључиво у функцији пољопривреде и пољопривредне производње (економски, помоћни, објекти фарме и др.), затим салаша, простора и објеката инфраструктуре, комуналних објеката и сл.

У оквиру пољопривредног земљишта посебно су назначене зоне салаша, који су карактеристични за атар овог насеља, а Ченеј је евидентиран као једино салашарско насеље на територији Града Новог Сада.

Просторним планом Града Новог Сада дефинисани су радни простори на којима већ постоје или ће се реализовати различити привредни садржаји. Ови простори дефинисани су као грађевинско земљиште у зони атара.

У атару ће се задржати сви постојећи садржаји и намене, уз дефинисане услове и правила уређења и грађења, а могу се градити и други објекти уколико су у функцији пољопривредне производње. Правила уређења и правила грађења дефинисана Просторним планом Града Новог Сада за планиране садржаје су упућујућег карактера.

Просторни план Града Новог Сада утврдио је начин спровођења и обавезу даље планске разраде унутар граница обухвата. Израда плана детаљне регулације, као основа за реализацију планираних садржаја, предвиђена је у складу са планираним наменама и капацитетима инфраструктуре.

У области примарне пољопривредне производње, за изградњу:

- фарми чији капацитет налаже обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину;

- рибака већих од 10 ha, односно у случају потребе утврђивања јавног или грађевинског земљишта.

У области комуналних и осталих делатности, за уређење и изградњу гробља.

У области саобраћајне инфраструктуре за изградњу:

- државних путева I и II реда (осим унутар грађевинских подручја насеља, где плановима генералне регулације може бити другачије уређено);
- аеродрома (или просторни план подручја посебне намене аеродрома Ченеј);
- нових железничких коридора.

У области енергетске инфраструктуре, за изградњу:

- далеководна напона преко 110 kV;
- магистралних гасовода и нафтовода;

Израда урбанистичког пројекта предвиђена је за изградњу:

- комплекса у функцији примарне пољопривредне производње, површине преко 3 ha;
- фарми које не подлежу обавези израде студије о процени утицаја на животну средину;
- стакленика површине преко 3 ha.

4. ПРОЈЕКЦИЈА СТАНОВНИШТВА И ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

Демографски развој

Ченеј је мало насеље са око 2.100 становника.

Анализом резултата пописа становника од 1948. године до данас, уочава се да се број становника насеља Ченеј константно смањивао. Близина Новог Сада али и интензивни процеси урбанизације и деаграризације су до 90-тих година били непосредни узроци депопулације и допринели су да за пола века Ченеј изгуби готово трећину становника. Иако је до 80-тих година природни прираштај имао позитивну вредност, број оних који су напустили насеље је премашивао тај број.

Изузетак је међупописни период 1991-2002. године када се бележи знатан раст и то као последица ратова на просторима бивше СФРЈ. У том периоду се становништво Ченеја повећало за нешто више од трећине.

Међутим, овај прилив становништва је само краткорочно побољшао демографску слику насеља, јер први резултати пописа становника из 2011. године указују да се процес депопулације наставља

Табела 1: Кретање броја становника, домаћинстава и просечне величине домаћинства Ченеја 1948-2011. године извор РЗС)

Пописна година	Број становника	Број домаћинстава	Просечан број чланова домаћинства
1948	2278	565	4
1953	2125	544	3,9
1961	2078	600	3,5
1971	1828	572	3,2
1981	1686	586	2,9
1991	1572	532	3
2002	2155	688	3,1
2011	2125	708*	3

*Процењен број и просечна величина домаћинства

Очекивања да ће досељено становништво побољшати старосну структуру и утицати на промену репродуктивних норми се нису испунила. Стопа природног прираштаја је негативна од 70-тих година прошлог века и у 2007. години је износила - 1,72.

Просечна величина домаћинства је у паду, а претпоставка је да ће се овај тренд наставити те да ће опадати за око 0,1 члана по декади.¹

Становништво Ченеја је у стадијуму дубоке демографске старости. Просечна старост износи 40,7 година, а индекс старења становништва (0,99) указује да ће процес сенилизације становника бити настављен, те је сасвим извесно да ће Ченеј врло брзо достићи стадијум најдубље демографске старости.

Пројекција демографског развоја Ченеја је заснована на полној структури живорођених, стопи морталитета, претпоставци о растућем фертилитету те чињеници да је дошло до смиривања миграционих токова. Такође, претпоставља се да у наредном периоду неће бити великих катастрофа.

Табела 2: Пројекција становништва насеља Ченеј до 2032. године - Просторни план Града Новог Сада

Насеље	Попис 2002.	Попис 2011.	Пројекције - година				
			2014.	2019.	2024.	2029.	2032.
Ченеј	2115	2125	2268	2360	2406	2408	2383

Број становника насеља Ченеј ће у наредном периоду бележити благи пораст, а потом пад, а квалитет ће му се перманентно смањивати. Старење становништва је процес који увелико траје и уколико се не примене мере демографске политике, насеље Ченеј,

¹ "Демографски развој Града Новог Сада", Проф. др Б. Ђурђев, Центар за просторне информације Војводине, Нови Сад 2009. године.

као и регион у целини, ће се суочити са бројним проблемима. Један од проблема је обезбеђивање потребног броја радно способног становништва, посебно у пољопривредним делатностима које и даље упошљавају највећи део радно способног становништва у Ченеју. Ако се наставе ови демографски трендови, наведени проблем ће се само продубљивати. Даљи демографски али и привредни развој Ченеја може се остварити једино уколико, у условима тржишне привреде и интензивног развоја пољопривреде, насеље постане привлачно млађим категоријама становништва.

Подаци о привреди и оцена стања

Насеље Ченеј има низ повољних карактеристика за бржи економски развој. Налази се у близини великог тржишта Новог Сада, поседује плодно обрадиво земљиште погодно за развој разних пољопривредних култура, такође, ово насеље је препознатљиво по салашима који пружају могућност за развој специфичне туристичке понуде. Саобраћајно, насеље је ослоњено искључиво на друмски транспорт, међутим на територији Ченеја налази се аеродром који је тренутно у функцији спортске и пољопривредне авијације, а препознат је и као потенцијал који може подстаћи развој туризма и делатности из области складиштења и транспорта путника и роба.

Највеће учешће у структури запослених у Ченеју 2002. године имао је примарни сектор, претежно пољопривреда (око 30%), затим индустрија (око 27%), високо учешће имале су и терцијарне делатности (око 20%)

Табела 3: Запосленост

Насеље	Укупно запослени	Незапослени	Радни контингент
Ченеј	827	224*	1.431

- Овим податком обухваћена су само лица регистрована код Националне службе за запошљавање

Један део запослених становника Ченеја ради ван насеља, а највећи део усмерен је на Нови Сад. Такође, велики потенцијал радно способног становништва није у довољној мери искоришћен.

Привредни развој

У циљу унапређивања економских и социјалних услова живљења на селу неопходна је подршка развоју непољопривредних делатности, оснивању и развоју микро предузећа и развоју сеоског туризма у циљу повећања запослености становништва и промоције предузетништва, затим подршка обезбеђењу базичних услуга за руралну привреду и становништво, обнови и развоју сеоске архитектуре и очувању културно-историјског наслеђа и природних и пејзажних вредности руралних подручја.

Привредни развој Ченеја засниваће се на активирању постојећих потенцијала насеља, пре свега квалитетног пољопривредног земљишта, материјалне баштине, и изграђених привредних капацитета, односно расположиве радне снаге.

У оквиру примарног сектора привреде бољим коришћењем и изградњом нових система за наводњавање створиће се услови за висок пораст ратарско-повртарске производње који ће бити праћен и одговарајућим растом сточарства. Развој пољопривреде ће се све више кретати у правцу производње органске хране и интензивне, тржишно конкурентне пољопривредне производње. То су видови пољопривредне производње који могу остварити најбољу акумулацију и најбржи обрт капитала, посебно кроз повезивање са терцијарним делатностима. У том смислу и развој лова и риболова треба да буде у функцији развој туризма.

У оквиру секундарних делатности очекује се, такође, развој и раст запослености. У области индустрије и производног занатства очекује се развој пре свега капацитета из области пољопривреде (производња, прерада и конзервирање прехранбених производа), затим производња предмета од текстила, пластичних маса и другог материјала, производња алата и мерних инструмената, као и делатности из области грађевинарства под условима да обављање ових делатности не доводи до губитка пољопривредног земљишта и уз очување његовог квалитета.

Раст запослености се очекује и у терцијарном сектору (трговине, угоститељства, туризма и услужног занатства) у оквиру којих ће бити основан и највећи број малих и средњих предузећа и занатских радњи. Очекује се, такође, примарно развој различитих услужних делатности из области пољопривреде (за контролу, складиштење, откуп, транспорт и пласман пољопривредних производа) као и за поправку пољопривредних машина и механизације.

За дугорочни развој Ченеја обезбеђени су просторни услови, а локације за изградњу појединачних привредних капацитета одредиће се у зависности од локационих захтева конкретне привредне активности и њеног утицаја на окружење.

У складу са тим планиране су површине за радне (привредне) активности.

У оквиру грађевинског подручја насеља:

- као пословање у оквиру стамбених зона и парцела,
- као посебни пословни комплекси уз коси пут на улазу у насеље.

У оквиру грађевинског земљишта у атару:

- зоне изградње за потребе Института за ратарство и повртарство Нови Сад (у даљем тексту: Институт),
- реализовани пољопривредни комплекси (фарма свиња, фарма јунади, фарма кока и Радна јединица ратарство - комплекс хмељарника),
- пословни садржаји дуж главних путних праваца.

5. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Основна подела простора је на грађевинско подручје и подручје атара.

Грађевинско подручје представљају три целине, Ченеј, Немановци и Пејићеви салаши. То су делови простора који су насељени и углавном су у функцији породичног становања, али су заступљене и друге функције које прате становање као што су јавне службе, социјалне установе, спортски и пословни садржаји и друго.

У атару преовлађује пољопривредно земљиште са готово 90% укупне површине обухвата плана. Пољопривредно земљиште заступљено је у неколико категорија са основном наменом у функцији пољопривредне производње. Посебну категорију унутар атара представља грађевинско земљиште. То су простори унутар којих се дозвољава градња.

Атар пресецају два државна пута, један у смеру Суботице - државни пут ПА-100 и други у смеру Бечеја - државни пут II реда Нови Сад-Бечеј (у даљем тексту: државни пут ПА-102), те ауто-пут, односно државни пут I реда државна граница са Мађарском-Нови Сад-Београд-државна граница са Македонијом (у даљем тексту: државни пут A1(E75)). Простор атара пресецају и две железничке пруге регионалног карактера које повезују Нови Сад и Бечеј, односно Нови Сад и Орловат.

6. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И БИЛАНСИМА

6.1. Атар

У атару преовлађује пољопривредно земљиште. Различите категорије пољопривредног земљишта чине зоне салаша, огледна поља Института, комплекс рибњака, комплекс ловачког друштва, док преко 65% чине остале пољопривредне површине, односно обрадиве површине. У циљу заштите изузетно квалитетног пољопривредног земљишта, не планира се изградња на осталом пољопривредном земљишту. Изградња је могућа само на укрупњеним комплексима, а планирана намена објеката је из области пољопривреде, односно примарне пољопривредне производње.

Учешће шумског земљишта је незнатно, а водно земљиште чине постојећи мелиорациони канали.

Значајну улогу унутар простора атара има грађевинско земљиште, а оно је заступљено као:

- Институт -зоне изградње,
- пословни садржаји,
- постојећи комплекси у функцији пољопривреде,
- комплекс социјалне заштите,
- аеродром „Ченеј“,
- комплекс гробља,
- енергетски објекти и
- пречистач отпадних вода.

За потребе Института одређене су зоне изградње унутар којих је, зависно од постигнутог индекса заузетости, могућа реализација нових објеката.

За реализацију пословних садржаја планирани су нови простори. То су простори уз главне саобраћајне правце, односно дуж државних путева и тзв. „косог пута“ који се одваја са државног пута ПА-100 и води у насеље Ченеј. Пословни садржаји треба да су углавном из области пољопривреде, али дозвољени су и други пословни садржаји који недостају или надопуњују основну област пољопривреде.

Постојећи комплекси у функцији пољопривреде се задржавају уз одређене измене. Планира се проширење грађевинског земљишта у зони постојеће фарме свиња која се налази на северу атара у близини државног пута ПА-100. Због близине насеља, фарму јунади („Матица“) треба реорганизовати. Јужни део простора је намењен фарми јунади, а северни део комплекса фарме ће се организовати као зелена тампон зона према грађевинском подручју Ченеја. Радна јединица ратарство - комплекс хмелјарника се шири на запад, а за постојећу фарму кока северно од Ченеја се дефинише обухват и начин приступа.

Највећи комплекс који представља грађевинско земљиште у атару је комплекс аеродрома „Ченеј“ на којем се планира редован линијски саобраћај, туристички чартер, раднички чартер летови и авио-такси летови. Поред тога, задржаће се и функције спортске и пољопривредне авијације.

Један од значајнијих комуналних садржаја је гробље. Гробље се налази у зони државног пута ПА-100 уз Српску православну цркву „Силазак светог духа“. Постојеће гробље не задовољава потребе за сахрањивањем, па се планира његово проширење ка југоистоку. Северно од гробља налази се објекат "старе школе" који ће се припојити црквеној порти. То ће омогућити формирање парковске површине са платоом, а објекат треба реконструисати тако да буде у функцији погребне делатности (капела, опроштајна дворана).

Комплекс постојеће трансформаторске станице се задржава, а измештањем дела регионалног гасовода РГ 04-11 Госпођинци-Футог у нови енергетски коридор биће потребно изместити ГМРС „Нови Сад 2-Родић“ на локацију која се налази у близини новог коридора и државног пута ПА-100. Уз ове енергетске објекте планира се и разводно постројење 20 kV северно од аеродрома.

За пречишћавање отпадних вода планира се комплекс величине 1,0 ха у продужетку Улице Вука Караџића, западно од насеља Ченеј. Планирани капацитет пречистача је 3000 ЕС.

У циљу бољег саобраћајног функционисања простора планира се унутар постојећих регулација државних путева изградња четири коловозне траке. Исто тако, планира се реализација општинских путева на трасама постојећих атарских путева, чиме ће се обезбедити боља повезаност грађевинских подручја унутар атара, али и са околним насељима (Бачки Јарак, Жабал, Степановићево, Каћ).

План озелењавања

Систем зелених површина на подручју атара ће се реализовати успостављањем мреже нових засада уз максималну заштиту постојеће вегетације. Учешће аутохтоних

дрвенастих врста треба да буде најмање 50% ради очувања биодиверзитета аграрног и урбаног предела.

У циљу очувања и унапређења зеленог фондуса атара, планира се подизање пољозаштитних појасева, формирање заштитних зелених појасева дуж путева и канала, озелењавање постојећих и планираних пољопривредних и пословних комплекса, салаша и других садржаја атара. Исто тако значајно је успостављање везе зеленила атара са зеленилом грађевинских подручја.

Посебну улогу у озелењавању атара чиниће ветрозаштитни појасеви подигнути у оквиру пољопривредног земљишта са циљем заштите од ветрова и одношења плодних делова педолошког профила. Ветрозаштитни појасеви унутар пољопривредног земљишта чине систем заштите и повезивања вегетације атара и самог насеља. Појасеви се постављају управно на правац доминантних ветрова, на међусобним растојањима од 200 до 500 m и у зависности од планираних агрокултура. За програм подизања ветрозаштитних појасева потребно је израдити студију у којој ће учествовати специјализовани стручњаци пољопривреде, педологије и шумарства.

Заштитни зелени појасеви дуж државних и општинских путева формираће се на дозвољеној удаљености од осовине коловоза. Ови појасеви могу бити формирани у виду дрвореда или испрекиданих мањих групација, отварајући на одређеним местима визуру и пејзаже.

Просторе уз отворене канале треба формирати као пејзажно уређене површине, допуњене пешачким стазама. Заштитни појасеви мелиорационих канала, као и канала са улогом локалног еколошког коридора, треба да имају травнату вегетацију у ширини најмање 5 m, а оптимално 10 m, која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом.

Пословни комплекси, у зависности од делатности и просторних могућности, треба да садрже адекватан зелени фонд. У циљу одвајања од околних намена, заштите од буке, нечистоћа и ветрова, потребно је формирати вишеслојне зелене појасеве. Комплекси величине до 1 ha треба да имају минимално 20% зелених површина, величине 1-5 ha 25%, а већи преко 5 ha 30-50% зелених површина.

Простори око постојећих пољопривредних комплекса такође су места за примену заштитних зелених појасева. Посебну пажњу треба посветити зеленим заштитним појасевима где се фарме приближавају насељу, односно намени становања. Из тог разлога планирају се зелене тампон зоне на фарми јунади и фарми кока, које треба да су компактне и довољне густине, а формиране од вегетације различите спратности.

Највећа зелена агломерација у атару Ченеја је Институт, који се истиче богато хориткултурно уређеним зеленилом. Унутар зона изградње потребно је задржати и по потреби допунити зеленилом слободне површине како би заузимале минимално 25 % од укупне површине сваке појединачне зоне.

За озелењавање салаша планира се специфичан концепт уређења и озелењавања, употреба традиционалних врста - шимшир, багрем, дуд, липа, воћне саднице и разноликог једногодишњег и вишегодишњег цвећа. На овај начин би се очувале и задржале амбијенталне вредности салаша.

Задржавају се постојеће мање пошумљене површине на напуштеним салашима, као и шума западно од Пејићевих салаша.

Биланс површина

Табела 4: Нумерички показатељи за простор у обухвату плана

НАМЕНА	Површина (ha)	Проценат (%)
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	7.649,75	89,06
- зона салаша	1.313,63	15,29
- огледна поља Института	607,44	7,07
- комплекс ловачког друштва	3,56	0,04
- рибњак	57,03	0,66
- остало пољопривредно земљиште	5.668,09	66,00
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	10,01	0,12
- шуме	10,01	0,12
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	82,05	0,96
- мелиоративни канали	82,05	0,96
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У АТАРУ	466,16	5,42
- Институт- зоне изградње	55,88	0,65
- пословни садржаји	135,92	1,58
- пољопривредни комплекси	79,90	0,93
- аеродром	173,98	2,02
- гробље	5,16	0,06
- енергетски објекти	14,32	0,17
- пречистач отпадних вода	1,00	0,01
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	223,63	2,60
- грађевинско подручје Ченеја	180,51	2,10
- грађевинско подручје Немановаца	11,66	0,14
- грађевинско подручје Пејићевих салаша	31,46	0,36
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	154,74	1,80
- друмски саобраћај	135,45	1,58
- железнички саобраћај	19,29	0,22
УКУПНО	8.586,80	100

6.2. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје представљају три целине, Ченеј, Немановци и Пејићеви салаши, које заузимају 2,6 % укупне површине обухваћене планом.

У грађевинским подручјима преовлађује породично становање. Појављују се два типа становања, наслеђене структуре постојећег становања на парцелама већих

димензија и организацијом са предњим и економским двориштем и становање тзв. „градског типа“ где су парцеле мање и не садрже одвојено економско двориште. У грађевинском подручју насеља Ченеј планирају се нови простори намењени породичном становању. Немановци се задржавају у постојећим границама, а грађевинско подручје Пејићевих салаша проширено је за простор, у источном делу према атару насељеног места Каћ, нападнут бесправном изградњом.

Ченеј као централно насеље садржи све неопходне садржаје који су потребни за његово функционисање, а то су основна школа, дечија установа са игралиштем, здравствена станица са апотеком и месна заједница са поштом. Сви садржаји смештени су у централном делу насеља, а у широј зони центра планирани су пијаца и спортски центар са постојећим фудбалским игралиштем. Уз породично становање у Немановцима се не планирају други садржаји, а уз објекат „старе школе“ на Пејићевим салашима могуће је уз месну заједницу реализовати и неки други јавни садржај.

У оквиру породичног становања у грађевинском подручју могуће је и учешће пословања које неће угрозити околно становање.

У зони државног пута IIА-100 и дуж Партизанске улице у Ченеју, односно „косог пута“ планирају се површине за реализацију пословања са становањем, где је дозвољено уз пословне садржаје реализовати стамбени објекат или стан у оквиру пословног објекта. Као чисто пословни садржај планира се постојећи комплекс земљорадничке задруге.

Планира се изградња саобраћајница у делу Ченеја где су утврђене нове стамбене зоне. Регулација општинског пута који повезује три целине које чине грађевинско подручје се унутар Немановаца задржава, а унутар Пејићевих салаша прилагођава новој категоризацији.

План озелењавања

Подизање зеленила у насељу има за циљ стварање повољних микроклиматских услова (ветар, влага, осунчање и др.), омогућавање активне рекреације, боравак на отвореним и уређеним слободним површинама. Заступљеност вегетације доприноси укупној амбијенталној вредности и коришћењу простора.

Јавне зелене површине заступљене су у виду уличног зеленила и зеленог сквера (парка) који обележава центар насеља, на раскршћу Ратарске и Партизанске улице. Само уређење партера сквера треба да омогући пешачка кретања у више праваца и да садржи мањи поплочани простор са клупама под одговарајућим декоративним зеленилом (лишћари, четинари, травњаци, цвеће и шибље). Шеталиште које повезује трг са пијацом потребно је уредити у виду алеје липа или јавора, док се за садњу на простору пијаце предлажу платани.

Улично зеленило треба да садржи следеће вегетационе елементе: листопадно високо дрвеће (липа, јавор, копривић и сл.), низове шибља висине до 1,5 m и травнате траке. Високо дрвеће користи се са једне или са обе стране улице у зависности од ширине уличног профила и положаја инфраструктуре. Све постојеће дрвореде потребно је задржати, а подизање нових врштити на основу плана.

Паркинг просторе покрити крошњама високог листопадног дрвећа, отпорног на све врсте загађења.

Као саставни и неопходни део уређења слободних простора, зеленило се јавља у оквиру комплекса школе, дечје установе, здравствене станице, садржаја центра, те спортског комплекса.

Зеленило у оквиру комплекса школе и дечје установе заузеће око 50% од укупне површине. Улазни делови биће назначени декоративним, парковским асортиманом и колоритом цвећа. Најзначајнију вегетацију требало би да чини компактно формиран зелени ободни појас, структурисан од високих лишћара, четинара и живе зелене оgrade. Уз јужне фасаде објеката на удаљености 6-8 m потребно је садити листопадно дрвеће (липа, бреза, јавор) ради заштите од прејакe инсолације. Разнородан асортиман дрвећа у школском дворишту може да послужи у едукативне сврхе, односно за упознавање и неговање зеленила.

У оквиру спортског центра, у зависности од садржаја, програма и распореда објекта и отворених спортских терена, озелењени простори треба да заузму 30-40% од укупне површине, не рачунајући травнате терене фудбалског игралишта. Неопходна је поставка зеленог заштитног појаса са заступљеном високом вегетацијом (липа, јавор, црни бор, разне врсте високог отпорног шибља), којом се комплекс одваја од околних намена.

На потезима уз отворене канале формирати пејзажно парковско уређење са ливадским травњацима, врбом и ивом, допуњене пешачким стазама. Ово се посебно односи на потез дуж канала који је паралелан са Улицом Жарка Зрењанина и води шеталиштем уз озелењене скверове према пијаци. Оgrade суседних намена обликовати са живицама и пузавицама.

Зеленило у оквиру парцеле породичног становања планира се као предбашта, кућни врт, воћњак и повртњак, чија уређеност доприноси лепшем изгледу и аутентичности насеља.

Учешће аутохтоних дрвенастих врста у самом насељу треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста ограничити само на интензивно одржаване зелене површине са наглашеном естетском наменом.

Биланс површина

Табела 5: Нумерички показатељи за грађевинско подручје

НАМЕНА	Површина (ha)	Проценат (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ - ЧЕНЕЈ	180,86	80,60
- породично становање	127,02	56,81
- пословање са становањем	12,53	5,62
- пословање	2,02	0,91
- центар	0,67	0,30
- основна школа	0,54	0,24
- предшколска установа	0,52	0,23
- социјална установа	0,80	0,36
- здравствена станица	0,21	0,09
- спортски центар	3,42	1,53
- пијаца	1,43	0,64
- уређене јавне површине	0,36	0,14
- заштитно зеленило	0,46	0,21
- мелиорациони канали	4,24	1,89
- површина за хидротехничке захвате	0,08	0,04
- саобраћајне површине	26,21	11,71
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ - ПЕЈИЋЕВИ САЛАШИ	31,74	14,19
- породично становање	27,69	12,38
- центар	0,26	0,12
- саобраћајне површине	3,51	1,56
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ - НЕМАНОВЦИ	11,66	5,21
- породично становање	7,68	3,46
- саобраћајне површине	3,98	1,76
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	223,63	100

7. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичким приказима "План саобраћаја, регулације и нивелације са планом регулације површина јавне намене" у размери 1:5000 и "План површина јавне намене" у размери 1:20000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким приказима.

Површине јавне намене у атару су:

- саобраћајне површине (категорисани и атарски путеви),
- железничка пруга,
- аеродром,
- Институт,
- гробље,
- комплекс социјалне заштите,
- пречистач отпадних вода,
- мелиорациони канали,
- комплекс трансформаторске станице,
- главна мерно регулациона гасна станица,
- разводно постројење.

Површине јавне намене у грађевинским подручјима насељених места су:

- саобраћајне површине,
- основна школа,
- предшколска установа,
- месне канцеларије (у Ченеју и Пејићевим салашима) са пратећим садржајима,
- здравствена станица,
- социјална установа,
- спортски центар,
- пијаца,
- заштитно зеленило,
- уређене јавне површине,
- мелиорациони канали,
- површина за хидротехничке захвате,
- мерно регулациона станица,
- трансформаторска станица.

Нивелација

Насеље Ченеј је изграђено на терену надморске висине од 80,40 m до 83,00 m. Постојећи мелиорациони канали пресецају насеље у правцу север-југ, тако да се у њих уливају улични канали за одвођење атмосферских вода из насеља.

Пејићеве салаши су изграђени на терену надморске висине од 82,50 m до 84,00 m.

Немановци су изграђени на терену надморске висине од 77,20 m до 84,00 m.

Нивелете тротоара око објеката рачунају се према нивелети коловоза, а нивелете постојећих и планираних саобраћајница прилагођавају се терену. Задржава се постојећа нивелација терена, изузев на просторима нижим од 81,50 m, као што је на површини за спортски центар и уз мелиорационе канале, на којима је потребно насипање терена или изградња објеката са вишим котама приземља. Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

План нивелације за саобраћајнице у атару урађен је на основу катастарско-топографског плана у размери 1:2500, односно при изради пројекта саобраћајница

могућа су одступања нивелета од нивелета датих овим планом. Дате нивелете прилагођене су постојећем терену и крећу се од 82,00 m до 83,00 m.

Пре реализације саобраћајница терен је потребно снимити и нивелационо решење прилагодити постојећем стању уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

8. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.1. Саобраћајна инфраструктура

Насеље Ченеј се налази североисточно од града Новог Сада. Центар Ченеја је удаљен 12 km од центра Новог Сада и 7 km од најсеверније стамбене зоне - Клисе, док су границе грађевинских подручја Ченеја и Новог Сада међусобно удаљене 5 km. Време путовања путничким аутомобилом, односно јавним приградским превозом од Ченеја до Новог Сада износи од 15 до 20 минута.

Подручје обухваћено планом карактерише друмски, железнички и ваздушни саобраћај.

Својим положајем, Ченеј у односно на наведене видове саобраћаја пружа веома повољне услове за њихов развој, а истовремено то захтева и проналажење адекватних решења којима ће функција саобраћаја бити усаглашена са свим осталим функцијама насеља и његовим планираним просторним развојем.

Друмски саобраћај

Путна мрежа насеља Ченеј дели се на две групе:

- примарну мрежу са основном функцијом обезбеђења саобраћајног повезивања и то за више врста возила. Најважније одлике ове саобраћајне мреже су обезбеђивање што већег капацитета и брзине кретања возила уз велики комфор и што мањи број конфликтних тачака;

- секундарну (локалну) путну мрежу коју чини мрежа интерних улица и коловоза који служе за приступ до одређених циљева. За овај ниво мреже карактеристично је да класични саобраћајни параметри, као што су проток и брзина нису примарни.

На подручју плана извршена је категоризација саобраћајне мреже коју чине:

- државни путеви: државни пут IА реда државна граница са Мађарском-Нови Сад-Београд-државна граница са Македонијом (A1 (E75)), државни пут IIА реда Нови Сад-Суботица (IIА-100), државни пут II реда Нови Сад-Бечеј (IIА-102);

- оптински путеви: Ченеј-Бачки Јарак, Ченеј-Степановићево, Ченеј-Пејићеви салаши, Пејићеви салаши-Жабал, Немановци-Каћ;

- главне саобраћајнице: Улица Вука Караџића, Партизанска;

- сабирне и стамбене улице у оквиру грађевинских подручја насеља Ченеј, Немановци и Пејићеви салаши.

У атару Ченеја егзистира мрежа атарских, некатегорисаних путева који су углавном земљани. Препоручује се изградња савремених коловозних застора на атарским путевима, као и прелаза преко канала.

Како би се могао организовати једностепен комплекс-салаш у поседу једног власника на парцелама бр. 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054/1,2, 3161, 3162, 3163, 3164 и 3065/3,5 КО Ченеј, планира се измештање дела атарских путева – парцеле бр. 4497, 4514, 4515 КО Ченеј на нове трасе ширине 5 m на парцелама бр. 3052, 3053, 3054/1 и 3165 КО Ченеј као што је дефинисано на графичком приказу број 11. „Измена атарских путева“ у Р 1:2500.

Планом су дефинисани сви неопходни плански елементи и саобраћајно техничке карактеристике да се постојећи атарски, планирани општински и државни путеви могу реализовати према овом плану.

Јавни градски превоз путника одвија се у улицама Вука Караџића и Партизанском и општинским путем Ченеј-Пејићеви салаши.

У зонама породичног становања планира се паркирање у оквиру парцела, док се у зонама осталих насељских садржаја планирају улични и паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са просторним могућностима и потребама.

На целокупном простору, не постоје изграђене бицикличке стазе, а планирају се унутар регулација општинских праваца и атарских путева. Трасе бицикличких стаза представљене су на графичком приказу број 2 “План претежне намене земљишта“ у размери 1:20000.

Попречни профили регулација улица су од 12 m до 30 m.

Поред постојеће станице за снабдевање горивом на државном путу II-101, могућа је изградња интерних и јавних станица и станица за ауто-гас на другим локацијама за које се утврди да постоје просторно-урбанистички и законски услови (надлежних органа и организација).

Железнички саобраћај

Кроз атар Ченеја протежу се железничке пруге Нови Сад - Орловат и Нови Сад - Бечеј (Тител – Зрењанин).

Железничка пруга Нови Сад - Бечеј (Тител – Зрењанин) се у ченејском атару у нивоу и под неповољним углом укршта са државним путем IIА-102.

Планира се електрификација и модернизација постојећих железничких пруга којима би се омогућило увођење електромоторних гарнитура за саобраћај локалних – градских возова и боље повезивање Ченеја, Пејићевих салаша и Немановаца са градским језгром Новог Сада.

Ваздушни саобраћај

Аеродром Ченеј се налази на десет километара северно од Новог Сада непосредно уз државни пут IIА-100.

Аеродром је пољопривредно-спортског карактера и са својом травнатом пистом и техничким карактеристикама не испуњава услове за одвијање путничког саобраћаја.

Развој овог вида саобраћаја треба да буде усмерен на изградњу савременог аеродрома који ће испуњавати све услове за одвијање путничког саобраћаја. Аеродром треба димензионисати тако да буде одговарајућег капацитета и намене.

На аеродрому "Ченеј" планира се редован линијски саобраћај, туристички чартер, раднички чартер летови и авио-такси летови. Поред тога, задржаће и функције спортске и пољопривредне авијације. Регионални саобраћај планиран је да обезбеди повезивање АП Војводине са пословним центрима бивших југословенских република и другим околним земљама.

У области саобраћаја планира се:

- побољшање саобраћајних елемената унутар попречних профила државних путева ПА-100 и ПА-102 (у постојећим регулацијама планира се изградња још две коловозне траке, да би се омогућио приступ планираним садржајима и већа безбедност саобраћаја);
- изградња општинских путева у складу са Просторним планом, а којима ће се обезбедити боља повезаност насеља Ченеј са Пејићевим салашима и Немановцима, те са околним насељима Бачким Јарком, Жабљем, Степановићевом;
- изградња мреже бициклистичких стаза која ће значајно побољшати квалитет услуге за овај вид превоза;
- реконструкција и проширење капацитета аеродрома;
- повезивање пруге Нови Сад-Бечеј са аеродромом Ченеј што ће се детаљније дефинисати израдом плана детаљне регулације за простор аеродрома;
- денивелација укрштања државног пута ПА-100 и државног пута ПА-102 са пругом Нови Сад – Орловат у зони Римских шанчева;
- денивелисано укрштање општинског пута између Ченеја и Пејићевих салаша са пругом Нови Сад – Бечеј;
- денивелисано укрштање општинског пута између Пејићевих салаша и Жабља са каналом у зони северно од Пејићевих салаша;
- изградња кружних раскрсница на укрштањима државних и општинских путева чиме ће се обезбедити већа безбедност саобраћаја на овим важним правцима.

Организација примарне саобраћајне мреже представљена је на графичком приказу број 2 "План претежне намене земљишта" у размери 1:20000, а технички елементи дати су на графичким приказима број 7 „План саобраћаја, регулације и нивелације са планом регулације површина јавне намене“ у размери 1:5000.

Услови изградње саобраћајне инфраструктуре се директно примењују на подручјима где је овај план основ за реализацију, а усмеравајућег су карактера на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације.

Услови за уређење и изградњу саобраћајних површина

На просторима планиране изградње (пословни садржаји) уз државну путну мрежу где не постоје услови за изградњу режијске саобраћајнице, прикључак за сваки

комплекс планиран је директно на државни пут, а услове за прикључење треба тражити од предузећа надлежног за тај пут.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m (на државним путевима 7,1 m). Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бициклическе стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1 m.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе лица са отежаним кретањем.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним” или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

На местима где то услови дозвољавају, и ако није учтано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама.

Саобраћајни услови које треба да задовољи кружна површинска раскрсница:

- да постоје просторне могућности за изградњу кружне раскрснице;
- да има максимално 2+2 саобраћајне траке;
- да су прилазни краци подједнако оптерећени;
- да нама семафорске сигнализације;
- да се захтева већи ниво безбедности у саобраћају;
- да се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене:

- 1) максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или
- 2) максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

Услови за уређење и изградњу у заштитном пружном појасу

У заштитном пружном појасу (25 m рачунајући од осе крајњих колосека) нису планиране зграде, постројења и други објекти, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу (на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека) могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти.

На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m, као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге.

Денивелисани укрштај железничке пруге са јавним путевима сведени су на оптимални број, усмеравањем два или више јавних путева на заједничко место укрштања.

При изради техничке (пројектне) документације за изградњу објеката у заштитном пружном појасу инвеститор односно његов пројекант је дужан да се обрати Јавном предузећу „Железнице Србије”, Сектору за стратегију и развој, за давање услова за пројектовање, као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу и коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници ("Службени гласник РС", број 45/13) и Законом о безбедности и интероперабилности железнице ("Службени гласник РС", број 104/13).

Услови за уређење и изградњу станица за снабдевање горивом

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем.

Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства,
- паркинга.

Ако је станицу за снабдевање горивом са ужим садржајем могуће изградити у оквиру постојеће парцеле пута, основ за изградњу је овај план уз обавезу израде урбанистичког пројекта и прибављања сагласности управљача јавног пута. У свим другим случајевима обавезна је израда плана детаљне регулације.

Станице за снабдевање горивом се на просторима предузећа, у циљу обављања њихове делатности, могу градити на основу плана, којим се уређује изградња у оквиру основне намене, уз поштовање саобраћајних и прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавања угрожавања окружења.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 m.

8.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом насеља Ченеј, Немановци и Пејићеви салаши биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Насеље Ченеј повезано је на водоводни систем Града Новог Сада преко цевовода профила Ø 300 mm.

Насеља Немановци и Пејићеви салаши немају изграђену водоводну мрежу.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у насељу Немановци и Пејићеви салаши са повезивањем на примарни доводник воде за насеље Ченеј.

Због изравнавања неравномерности потрошње воде и одржавања неопходног притиска у мрежи, планира се изградња водоторња у насељу Пејићеви салаши.

У насељу Ченеј планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm и Ø 150 mm у свим планираним и постојећим улицама где она до сада није изграђена.

Радне зоне у атару снабдеваће се санитарном водом из градског водоводног система преко планиране секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm и Ø 150 mm која ће се повезати на посотјећи доводник воде за насеље Ченеј. Као прелазно решење, до реализације планиране водоводне мреже, омогућава се снабдевање водом преко бушених бунара на парцелама корисника.

Снабдевање водом аеродрома „Ченеј“ могуће је решити прикључењем на постојећи доводника воде профила Ø 300 mm, преко планиране водоводне мреже.

Потребе за технолошком водом радних зона, института, и аеродрома „Ченеј“ задовољиће се захватањем воде из подземних водоносних слојева преко бушених бунара.

Део трасе постојећег доводника воде профила Ø 300 mm налази се на осталом пољопривредном земљишту, па се у циљу његовог несметаног функционисања планира заштитни појас ширине 2 m.

За потребе интервентног снабдевања водом, у насељу Ченеј, задржавају се постојећи бунар и пумпна станица.

Појединачне потребе за водом корисника у атару, решаваће се преко бушених бунара на парцелама корисника.

Омогућава се изградња секундарне водоводне мреже у делу државног пута ПА-100 између косог пута и јужне границе грађевинског подручја насеља Ченеј, уколико постоје технички услови и сагласност ЈКП "Водовод и канализација".

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко сепаратног канализационог система.

Отпадне воде насеља Ченеј одводиће се преко планиране канализационе мреже на планирани пречистач отпадних вода на локалитету западно од насеља Ченеј. Капацитет пречистача биће 3000 ЕС. Реципијент пречишћених вода биће постојећи мелиорациони канал J-362, који се налази уз западну границу локалитета за прераду отпадних вода.

Отпадне воде насеља Немановци и Пејићеви салаши ће се преко планиране канализационе мреже одводити према канализационом систему Новог Сада.

Отпадне воде радне зоне код аеродрома биће оријентисане на канализациони систем насеља Ченеј, односно на планирани пречистач отпадних вода.

Отпадне воде радних зона дуж косог пута, дуж државног пута ПА-100, државног пута ПА-102 и Института биће оријентисане на канализациони систем Града Новог Сада.

Планирана канализациона мрежа биће профила Ø 250 mm и Ø 300 mm и задовољиће потребе за одвођењем отпадних вода предвиђених садржаја.

Због изразито равничарског терена постижу се знатне дубине укопавања канализационе мреже, па се планира изградња већег броја црпних станица отпадних вода. Црпне станице ће бити шахтног типа и градиће се у регулацији улице.

Одвођење отпадних воде аеродрома „Ченеј“ могуће је решити прикључењем на канализациони систем насеља Ченеј уколико постоје техничке могућности за прихватање додатних количина воде, односно засебно, изградњом независне канализационе мреже и пречистача отпадних вода у комплексу аеродрома.

Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода у атару решаваће се преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама како би се спречило загађење земљишта и подземних водоносних слојева.

Омогућава се изградња канализационе мреже отпадних вода у делу државног пута ПА-100 између косог пута и јужне границе грађевинског подручја насеља Ченеј, уколико постоје технички услови и сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

Већи део атмосферских воде из насеља и атара одводи се преко мреже мелиорационих канала који функционишу у оквиру мелиорационог слива "Јегричка",

док се мањи део одводи мелиорационим каналима који функционишу у оквиру мелиорационог слива "Врбак".

У насељима Ченеј, Немановци и Пејићеви салаши планира се изградња атмосферске канализационе мреже, где она до сада није реализована, са оријентацијом на постојеће мелиорационе канале.

Атмосферске воде из радних зона у атару, института и аеродрома одводиће се преко планиране канализационе мреже атмосферских вода са оријентацијом на постојеће мелиорационе канале.

Атмосферска канализација реализоваће се као отворена улична каналска мрежа, са могућношћу делимичног зацељења уколико то захтевају просторни или хидраулички услови. Положај отворене уличне каналске мреже дефинисан је у попречним профилима улица.

Отворени мелиорациони канали који функционишу у оквиру мелиорационих сливова "Јегричка" и "Врбак" задржавају се као такви. Планирају се заштитни појасеви уз мелиорационе канале у ширини 5 m у грађевинском подручју, односно 10 m у атару, мерено од горње ивице канала. У заштитном појасу канала забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Објекти који су у поступку легализације, а делом се налазе у заштитном појасу мелиорационог канала или на парцели водног земљишта могу се легализовати уз претходно прибављено позитивно мишљење од Јавног водопривредног предузећа "Воде Војводине" из Новог Сада.

У отворене мелиорационе канале забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68) и Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12), задовољавају прописане вредности.

Положај примарних хидротехничких праваца представљен је на графичком приказу број 4 "План инфраструктуре" у размери 1:20000, а постојећа и планирана водоводна и канализациона мрежа дата је за грађевинска подручја на графичким приказима број 8 "План водне инфраструктуре" у размери 1:5000.

Наводњавање

Планом се омогућава изградња заливних система у атару, са захватањем воде из подземних водоносних слојева или мелиорационих канала, а све у складу са условима Јавног водопривредног предузећа "Воде Војводине" из Новог Сада.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземне воде је око 82,00 m н.в;
- минимални ниво подземне воде је око 78,00 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад-југоисток.

Услови изградње водне инфраструктуре се директно примењују на подручјима где је овај план основ за реализацију, а усмеравајућег су карактера на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације.

Услови за прикључење на водну инфраструктуру:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- водонепропусну септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

8.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Римски Шанчеви" и разводно постројење 20 kV „Ченеј“. Ови објекти ће преко 20 kV мреже напајати постојеће и планиране трансформаторске станице 20/0,4 kV од којих ће полазити 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју.

До нових објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица 20/0,4 kV. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру приземних етажа пословних објеката. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m и висине минимално 3,5 m, ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и

инсталацију јавне расвете. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Постојећи надземни 20 kV водови који прелазе преко зона које су планиране за друге намене у односу на постојеће (становање, индустрија и сл.), приликом привођења намени тих простора биће демонтирани и изграђени подземно, на местима у профилима улица како је планирано.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети електроенергетске инфраструктуре који ометају реализацију, обавезно је пре приступања реализацији измештање истих у планиране (постојеће) регулације уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје Ченеја ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система и из локалних топлотних извора.

Главни објекат за снабдевање Ченеја гасом је мерно-регулациона станица (МРС) "Ченеј", до које је изграђен гасовод средњег притиска од главне мерно-регулационе станице (ГМРС) која се налази у Руменки. Овај гасовод представља основу за даље снабдевање Ченеја гасом. Будући објекти у Ченеју имаће могућност снабдевања прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и планираних садржаја. Парцеле намењене пословању и привреди могу се снабдевати изградњом сопствених МРС и гасовода средњег притиска, у зависности од потреба.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем снабдеваће се топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем алтернативних и обновљивих извора енергије.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети термоенергетске инфраструктуре који ометају реализацију, обавезно је пре приступања реализацији измештање истих у планиране (постојеће) регулације уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Обновљиви извори енергије

На подручју обухваћеном планом постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије. Могу се градити енергетски производни објекти за сопствене или опште потребе који као енергент користе биомасу, биогаз из биљног и животињског отпада, соларну енергију, геотермалну енергију и сл.

За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као самостојећи, кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора ће се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодна је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима

породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе.

Енергија биомасе и биогаса из биљног и животињског отпада се може искористити као енергент у локалним топлотним изворима, као и за већу производњу топлотне и електричне енергије, посебно или у когенерацији.

Енергетска инфраструктура у атару

Катастарска општина Ченеј испресецана је коридорима крупне енергетске инфраструктуре, односно бројним магистралним и регионалним енергетским водовима. Југоисточно од насеља Ченеј налази се ТС "Нови Сад 3" која ради на напонском нивоу 400/220/110 kV и од које кроз атар пролазе 400, 220 и 110 kV далеководи. У наредном периоду планира се изградња далековода 400 kV (110 kV) од ТС „Нови Сад 3“ ка истоку и ка југу у коридору постојећих далековода 400 (110) kV. Далеководи ће се реализовати на основу плана детаљне регулације. У зони заштитних коридора далековода није дозвољена изградња објеката и садња високог и средњег растиња и воћки, осим уз посебно одобрење ЈП “Електромрежа Србије“.

Кроз атар пролазе и 20 kV далеководи који припадају нивоу дистрибутивних водова. Осим постојећих, планира се изградња нових подземних и надземних 20kV водова и то: од ТС „Салаш Поповић“ према Бачком Јарку; са обе стране ауто-пута Е-75; од далековода на потесу Кузмановића салаши према Кисачу; од СТС „Ракићеви салаши“ према МБТС „Црква“. Са 20 kV вода постоји могућност снабдевања електричном енергијом евентуалних потрошача (постојећи и нови салаши као и садржаји намењени пољопривредној производњи), који би се путем сопствене ТС 20/0,4 kV снабдевали електричном енергијом. Наведени садржаји имају могућност прикључења и на гасоводну мрежу уз одговарајућу сагласност дистрибутера.

У јужном делу подручја пролазе регионални гасовод високог притиска РГ 04-11 Госпођинци-Футог (два паралелна гасовода), магистрални нафтовод Дунав (Бачко Ново Село)-Нови Сад и нафтовод Надрљан-Нови Сад са својим заштитним коридорима. У новом енергетском коридору који је планиран уз јужну границу подручја предвиђена је изградња продуктовода и смештање магистралних и регионалних нафтовода и гасовода које је делом потребно изместити због неадекватног укрштања са новом трасом аутопута. Такође је предвиђена изградња транснационалног гасовода који ће повезивати гасификационе системе Републике Србије и суседних земаља. Ширина коридора је довољна и за смештај планираног паневропског нафтовода који ће омогућити допремање нафте из каспијског региона. У источном делу подручја планира се изградња нафтовода Турија-Нови Сад који ће у делу јужно од Пејићевих салаша такође бити изграђен у новом енергетском коридору. Продуктовод, транснационални гасовод, нафтовод Турија-Нови Сад и паневропски нафтовод ће се реализовати на основу услова утврђених просторним плановима подручја посебне намене. У зони заштитних коридора гасовода и нафтовода није дозвољена изградња објеката, осим уз посебно одобрење власника ових инсталација. Измештање гасовода РГ 04-11

Госпођинци-Футог (два гасовода) у нови енергетски коридор проузроковаће и измештаће ГМРС "Нови Сад 2-Родић" на локацију која је дефинисана у близини новог коридора.

Приликом изградње нових инсталација крупне инфраструктуре потребно је водити рачуна о постојећим саобраћајницама и подземним и надземним инсталацијама водне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре, односно изградњу вршити уз прибављање услова од власника или управљача над овим објектима.

Положај примарних енергетских праваца представљен је на графичком приказу број 4 "План инфраструктуре" у размери 1:20000.

Услови изградње енергетске инфраструктуре се директно примењују на подручјима где је овај план основ за реализацију, а усмеравајућег су карактера на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације.

Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката породичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом прикључног вода до ормара мерног места и кабловских прикључних кутија, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Положај ормара мерног места и кабловских прикључних кутија предвидети на регулационој линији према улици или на приступачном месту на објекту.

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом прикључног вода до ормара мерног места и кабловских прикључних кутија, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

8.4. Електронске комуникације

Систем фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Ово подручје ће бити комплетно прикључено у телекомуникациони систем. Систем фиксне телефоније ће се снабдевати из примарне мреже, аутоматских телефонских централа и удаљених претплатничких степена од којих ће се изградити телекомуникациона мрежа до свих објеката на подручју.

Корисници са овог подручја прикључени су на аутоматску телефонску централу. У готово свим улицама постоји дистрибутивна телефонска мрежа, делом ваздушна, а делом подземна.

Планира се даље проширење капацитета у постојећој мрежи и изградња подземних водова дуж постојећих и планираних саобраћајница. У плану је изградња следећих оптичких каблова: Нови Сад-Темерин, Нови Сад-Србобран-Врбас-Сомбор, Нови Сад (МБ Родић)-Немановци-Пејићеви салаши-индустријска зона каћка петља. У склопу децентрализације мреже планира се постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима, као и изградња нових приступних чворова.

Да би се обезбедило прикључење планираних објеката у телекомуникациони систем потребно је у регулацијама саобраћајница и до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телекомуникациона инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети телекомуникационе инфраструктуре који ометају реализацију, обавезно је пре приступања реализацији измештање истих у планиране (постојеће) регулације уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Системи мобилне телефоније

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање прописаних услова.

Антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката.

Антенски системи мобилне телефоније могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле. Антенске стубове могуће је постављати на парцелама свих намена на удаљености од најближих објеката минимално једнакој висини стуба. Базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице.

Системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука Светске здравствене организације.

Изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу. Користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме.

- Уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера размотрити могућност заједничке употребе.

Обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем.

За постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Постојећи системи мобилне телефоније се задржавају до привођења простора планираној намени уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

9. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

Заштита културних добара

Унутар простора обухваћеног планом, у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, налазе се културна добра - споменици културе за која се утврђују мере заштите.

Споменици културе

- Три надгробне плоче из XVIII века на Ченејском православном гробљу.

У поступку утврђивања за непокретна културна добра:

- Српска православна црква „Силазак светог духа“.

Евидентирани објекти градитељског наслеђа:

- Салаши на Међународном путу број 133 и 312,
- Салаши у Улици Вука Караџића број 53,61 и 114.

Овим планом утврђују се опште и посебне мере заштите непокретних и евидентираних културних добара. Опште мере заштите утврђене су Законом о културним добрима (“Службени гласник РС“, бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), а надлежност за издавања конзерваторско-рестаураторских услова за предузимање мера техничке заштите припада Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Посебне мере заштите односе се на простор око цркве који чине црква, објекти у порти и део гробља уз цркву, а представља простор од посебног значаја. Унутар овог простора примењује се строжији принцип заштите који подразумева очување објеката и простора без било каквих измена на њима, могућности доградње, изградње и промене намене. Такође се ограничавају интервенције у околини комплекса да се не наруши споменичка вредност.

Посебне мере односе се и на заштићене салаше. Могуће интервенције су у оквирима који неће нарушити наслеђен однос објекта и простора. Допуштене су интервенције у функцији и делимично у структури и конструкцији, али уз очување основне диспозиције простора, хоризонталних и вертикалних габарита, применом принципа строге заштите највреднијих делова (фасаде, елемената уметничког занатства итд.).

У овим зонама није дозвољено лоцирање привредних и индустријских објеката који би својим габаритом или потенцијалним загађењем могли да угрожавају околину наведених целина.

Археолошки локалитети

У евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада у атару насеља Ченеј забележени су подаци о постојању 27 локалитета са археолошким

садржајем и два монументалана грађевинска објекта, тзв. Малог и Великог Римског шанца.

Архелошки локалитети :

- Локалитет број 1, Потез Камендин, кат. парц. број 2203 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 2, Потеси Камендин и Миланково, кат. парц. број 1809, 1812, 1813, 1820, 1822, 1824, 1827, 1829 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 3, Потес Ћулумов салаш, кат. парц. број 917-920, 928-935, 946-949 и 1183-1186 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 4, Потес Задруга, кат. парц. број 1294-1299 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 5, Потес Задруга, кат. парц. број 1333-1338 и 1355-1360 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 6, Потес Задруга, кат. парц. број 1433-1440, 1489-1498 и 4232 К.О. Ченеј;
- Локалитет број 7, Потес Кузмановићи ("Циганска хумка");
- Локалитет број 8, Улица Вука Караџића број 316 и суседи;
- Локалитет број 9, Потес Кузмановићи (Мали Јарак), између кат. парц. број 2374 и 2380 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 10,
Потес Кузмановићи (Мали Јарак), између кат. парц. број 2325 и 2330 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 11, Потес Ривица, кат. парц. број 2409, 2410, 2411 и 2412 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 12, Улица Партизанска број 5, кат. парц. број 136 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 13, Потес Ривица, кат. парц. број 1509 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 14, Потес Огледна поља, кат. парц. број 3856;
- Локалитет број 15, Потес Огледна поља, кат. парц. број 3855 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 16, Потес Огледна поља, случајан налаз;
- Локалитет број 17, Потес Ченеј, кат. парц. број 3859 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 18, Железничка станица Римски шанчеви;
- Локалитет број 19, Потес Железничка станица Римски шанчеви Кат. парц. број 3856/1 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 19а, Потес Салашине, Немановци Кат. парц. број 3742-3748 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 20, Потес Ченејски (Пејићеви) салаши Кат. парц. број 3554-3563 и 3569;
- Локалитет број 21, Потес Огледна поља, кат. парц. број 3485-3494;
- Локалитет број 22, Потес на Јарку, кат. парц. број 3365 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 23, Кат. парц. број 2010 К. О. Ченеј;
- Локалитет број 24, Потес Ћорђева Ливада, између кат. парц. број 2219 и 2257 К. О. Ченеј;
- Мали Римски шанац, Потес Мали Јарак;
- Велики Римски шанац, Потес Римски шанац;
- Локалитет број 47, Потес Горња шума

Кат. парц. број 22/6, 22/8, 22/10, 23/3, 29/1, 30/1, 31/1, 32/1, 38/2, 39/2, 40/2, 42/1, 42/3, 43/2, 43/3, 44/2, 44/3, 51/1, 51/2, 52, 53, 55/1, 56/1, 58/1, 59/1 К. О. Нови Сад IV и 3869, 3870, 3871, 3872 К. О. Ченеј;

- Локалитет број 48, Потес Огледна поља Кат. парц. број 3810, 3811, 4547, 3775-3781, 3782/1, 4546, 3710, 3711/1, 3711/2, 3712/1, 3712/2, 3713/2, 4540, 3697/2, 3696/2 К. О. Ченеј.

Ченејски атар је веома богат археолошким наслеђем из разних периода боравка људи у овом простору. Почевши од неолита, скоро у континуитету се могу пратити до сада забележени археолошки налази. Већина података потиче из друге половине и с краја 20. века, са рекогносцирања терена и површинских проспекција, те случајних налаза. У циљу адекватне валоризације и заштите, потребна је већа брига за остатке материјалне културе становника овог подручја.

Мере заштите простора и услова изградње са аспекта археологије подразумевају за просторе у зонама познатих археолошких локалитета, обавезу претходних заштитних археолошких истраживања, пре изградње објекта и инфраструктуре. Инвеститор има обавезу исходавања претпројектних услова и сагласности на пројектну документацију надлежног завода за заштиту споменика културе.

Заштита природе

На подручју плана налазе се просторне целине од значаја за очување биолошке разноврсности.

Заштићена подручја:

- Споменик природе "Дуд на ченејском салашу", стављен је под заштиту Решењем Скупштине Града Новог Сада о заштити споменика природе "Дуд на Ченејском салашу" број 501-157/94-I-6-9 од 10.02.1995, ("Службени лист Града Нови Сад", број 2/95).

Станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја²:

- "Таложник отпадних вода фарме Неопланта" (НСА 15), категорије станишта: индустријска и украсна језерца;
- "Слатине код Ченеја" (НСА 16) – (део станишта), категорије станишта: слатине;
- "Тршћаци и утрине код Немановаца и Пејићевих салаша" (НСА 18) – део станишта, категорије станишта: мочваре и ритови, ободна вегетација водених система, ровови и мали канали;
- "Римски шанчеви – југ" (ТЕМ 01) – део станишта, категорије станишта: ровови и мали канали, степе на лесу.

² 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* Број 110-00-18/2009-03 од 20.01.2010. ("Службени гласник РС", број 5/10).

Еколошки коридори:

- Локални еколошки коридор Руменачки канал који спаја део регионалног еколошког коридора канала ДТД и заштићено подручје ПП "Јегричка".

Садржаји и активности наведених подручја планирају се у складу са мерама заштите станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја.

На стаништима заштићених и строго заштићених врста од националног значаја није дозвољено мењати намену површина (осим у циљу еколошке ревитализације станишта), преоравати површине под природном вегетацијом, подизати соларне и ветрогенераторе, градити рибњаке, привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје. Неопходно је ускладити постојећи режим вода са циљевима заштите станишта и прибавити посебне услове заштите природе за следеће активности: изградња и реконструкција инфраструктуре и објеката, планирање рекреативних активности; уређење вода, радове на одржавању каналске мреже укључујући и уклањање вегетације и остале мелиорационе радове; геолошка и друга истраживања; подизање ваншумског зеленила, сеча дрвореда, група стабала и шумица, крчење жбуња, паљење вегетације ливада, пашњака и трстика, као и ревитализацију станишта, формирање појилишта (копање јама, бушење новог или обнављање запуштеног бунара), као и за подизање привремених објеката.

Потребно је обезбедити повезивање слатинских станишта заштићених врста очувањем постојећих ливада и пашњака уз еколошки коридор и обезбедити повезивање степских и шумостепских станишта заштићених врста подизањем пољозащитних појасева који садрже континуирани појас травне вегетације.

На простору изван зоне становања, забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу канала са функцијом еколошког коридора на растојању мањем од 50 m од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока. У простору еколошког коридора у зони непосредног утицаја ширине до 200 m од коридора, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење опасних материја (резервоари горива 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, оштећивања или крађе.

10. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирани развој на простору плана подразумева спречавање настајања свих видова загађења, сагледавање утицаја и промена које ће се испољити на простору плана и заштиту животне средине од загађивања.

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр.

11/10 и 75/10), Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података („Службени гласник РС”, бр. 30/97 и 35/97-исправка) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху („Службени гласник РС”, број 71/10).

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона („Службени гласник РС”, број 72/10). Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

Потребно је обезбедити поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, број 92/10) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10). Отпаци угинулих животиња као и отпад из здравствених станица не могу се одлагати на Градској депонији док се не изврши неутрализација до нивоа који не представља опасност по животну средину и здравље становништва.

Нешкодљиво уклањање животињских лешева и отпадака животињског порекла на подручју насеља Ченеј треба да се реши са аспекта сакупљања, складиштења, транспорта и коначног третмана за санацију отпадака анималног порекла изградњом пункта за сакупљање и чување (на погодном месту) до одношења у кафилерију.

Поступање са отпадима које обухвата уклањање животињских лешева са фарми, као и других отпадака анималног порекла, с обзиром на последице и могућност ширења заразних болести, мора се ускладити са условима које морају да испуњавају објекти и опрема за сакупљање, нешкодљиво уклањање и утврђивање узрока угинућа као и превозна средства за транспорт животињских лешева до објеката за прераду-кафилерија, а у складу са Правилником о начину нешкодљивог уклањања животињских лешева и отпадака животињског порекла и о условима које морају да испуњавају објекти и опрема за сабирање, нешкодљиво уклањање и утврђивање узрока угинућа и превозна средства за транспорт животињских лешева и отпадака животињског порекла („Службени лист СФРЈ“, број 53/89 и „Службени гласник РС“, број 31/11- др. Правилник).

За све пројекте који се планирају у границама плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе

пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08).

На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

На активном гробљу у наредном периоду потребно је уредити простор и објекте у складу са функцијом. Потребно је уређење простора и објеката, (дефинисање просторних услова комуналног опремања, уређења стаза, гробних места, ограда и слично), дефинисање конзерваторских услова, означавање заштићених гробних обележја, неговање постојећег и подизање новог зеленила. Реконструкција и ревитализација гробља има за циљ формирање уређених и функционалних простора.

Осим намене сахрањивања гробље има карактер аутентичне амбијенталне вредности. Ревитализација и уређење гробља треба да се заснива на наслеђеној структури, облику и величини гробних поља и осталих елемената.

На простору аеродрома потребна је примена одговарајућих мера заштите, при чему ниво буке треба да буде у складу са одредбама Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини. Неопходно је спречити било какву непланску изградњу у близини аеродрома.

11. СКЛАЊАЊЕ ЉУДИ, МАТЕРИЈАЛНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

У циљу заштите од елементарних непогода, не планира се нова изградња. На подручјима уз мелиорационе канале који су угрожени високим подземним водама не планира се изградња, али се у насељу планира одржавање постојећих и изградња нових канала за одвод атмосферских вода, изградња канализационе мреже отпадних вода.

Пожари се јављају како у урбаним структурама, тако и на пољопривредном и шумском земљишту, који су најугроженији у летњем периоду. У циљу заштите пољопривредног земљишта, планира се реконструкција и одржавање атарских путева, засађивање високог растиња на правцу дувања доминантних ветрова, а такође и подизање квалитета објеката на салашима и пословним објектима да би се смањила опасност од избијања пожара. У грађевинским подручјима потребно је примењивати грађевинско-техничке мере заштите од пожара у складу са прописима о изградњи објеката, електроенергетских и гасних инсталација и постројења.

Код пројектовања свих врста објеката водити рачуна да изградња објеката буде у складу са зоном угроженом земљотресима јачине 7^о MCS.

Како климатски услови на овом подручју имају све карактеристике умереноконтиненталне климе, у просторним решењима намене површина вођено је рачуна о планирању заштитних зелених појасева уз главне саобраћајне правце, на правцима дувања ветрова, око радних комплекса, као и формирање зелених површина свих категорија у грађевинском подручју насеља.

12. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећем правилнику о техничким стандардима приступачности.

13. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Основ за реализацију (издавање локацијске дозволе) у оквиру подручја плана биће план генералне регулације, план детаљне регулације, а за одређене зоне утврдиће се обавеза израде урбанистичких пројеката. Уколико не буде утврђено планом генералне регулације, планом детаљне регулације могуће је одредити за које локације је неопходна израда урбанистичког пројекта или обавезно расписивање конкурса.

Начин спровођења плана дат је на графичком приказу број 8 „Спровођење плана“ у размери 1:20000.

13.1. Подручја за која је основ за реализацију овај план, где није предвиђено доношење планова детаљне регулације

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације насеља Ченеј („Службени лист града Новог Сада“ број 5/2005).

Просторне целине које ће се реализовати на основу овог плана су:

- грађевинско подручје насеља: Ченеј, Пејићеви салаши и Немановци и
- цео простор атара изузев делова за које је утврђена обавеза доношења плана детаљне регулације.

13.2. Подручја за која је обавезно доношење планова детаљне регулације

Обавезна је даља разрада простора плановима детаљне регулације за:

- аеродром (или просторним планом подручја посебне намене ако орган надлежан за његово доношење тако утврди),
- рибњак,
- гробље,
- изградњу далековода 400 (110) kV,
- државни пут IА-1,
- станице за снабдевање горивом (на осталом грађевинском земљишту),
- фарме чији капацитет налаже обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину и
- комплексе енергетских производних објеката који користе обновљиве изворе енергије (биомаса, биогас, геотермална енергија, соларна енергија).

13.3. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

Израда урбанистичког пројекта обавезна је за следеће просторе или намене:

- фарма свиња,
- фарма јунади (" Матица"),
- фарма кока „Јаје продукт“ на салашу 138,
- фарме које не подлежу обавези израде студије о процени утицаја на животну средину,
- пијаца,

- стакленици и пластеници површине преко 3 ha,
- Институт - зоне изградње (у случају промене технологије и потребе за новом организацијом простора),
- пословни садржаји површине преко 1 ha,
- пословни садржаји у зони далековаода,
- станице за снабдевање горивом (на јавном грађевинском земљишту у регулацији пута),
- пољопривредни комплекси већи од 100 ha.

Унутар простора обухваћеног планом постоје урбанистички пројекти дефинисани по претходној планској документацији. То су: Урбанистички пројекат комплекса Завода за кукуруз на Римским Шанчевима, Урбанистички пројекат дела комплекса Научног института за ратарство и повртарство на Римским Шанчевима и Урбанистички пројекат за комплекс на парцели број 3026 КО Ченеј. Предметни простори реализоваће се на основу оверених урбанистичких пројеката. У случају потребе за поновним преиспитивањем тих простора параметре за реализацију утврђује овај план.

13.4. Простори за које се обавезно израђује просторни план подручја посебне намене

За термоенергетску инфраструктуру као што су продуктоводи, транснационални гасоводи, паневропски нафтовод и нафтовод Турија - Нови Сад утврђена је обавеза израде плана подручја посебне намене.

14. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ОВАЈ ПЛАН

14.1. Атар

Површина атара планског подручја износи 8.586,8 ha од којих је 7.660,57 ha или око 90% пољопривредно земљиште. Пољопривреда има велики значај и високо учешће у привреди подручја у обухвату плана и представља изузетан развојни потенцијал, пре свега због великих површина плодног земљишта, повољне климе, водних ресурса, традиције и других повољности које ово подручје поседује, а који га чине погодним за развој интензивне, тржишно конкурентне пољопривредне производње.

У циљу заштите пољопривредног земљишта, не предвиђа се значајна реализација објеката на пољопривредном земљишту. Постојећи објекти и они чија је реализација започета на пољопривредном земљишту по претходној планској документацији, се задржавају.

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим планом. Правила уређења и правила грађења дата су према утврђеним наменама и то посебно за садржаје који ће се реализовати на пољопривредном земљишту, а посебно у планираним зонама за реализацију на грађевинском земљишту.

14.1.1. Изградња на пољопривредном земљишту

На пољопривредном земљишту планира се реализација у зони салаша, огледна поља Института, комплекса ловачког друштва и реализација комплекса у функцији примарне пољопривредне производње на осталом пољопривредном земљишту.

I. Зона салаша

На пољопривредном земљишту унутар утврђених зона могућа је изградња објеката пољопривредних газдинстава-салаша, који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи.

У складу са специфичностима затеченог стања наставља се традиција очувања постојећих салаша уз могућност промене намене и изградњу нових салаша са традиционалним одликама, а према параметрима из овог плана.

На комплексима постојећих салаша могућа је реконструкција постојећих објеката и изградња нових у функцији пољопривредне производње под следећим условима:

- постојећи комплекси се по правилу задржавају;
- поштује се традиционална функционална организација у оквиру које се јасно издваја стамбени део са економским делом и припадајуће обрадиво земљиште;
- максимална заузетост комплекса је до 4%.

На постојећим салашима могућа је и допуна основне намене са новом, које су у функцији културе, туризма, рекреације или садржаји из области социјалне заштите.

Код изградње нових салаша планира се првенствено намена у функцији пољопривредне производње, а уз основну намену, могуће су и допунске намене као код постојећих салаша.

За уређење и изградњу важе следећа правила:

- минимална површина комплекса са припадајућим обрадивим земљиштем је 3 ha;
- максимална зона за изградњу стамбеног (и економског) објекта је 15% од површине комплекса;
- максимална заузетост комплекса је као код постојећих салаша 4%.

Просторних ограничења у смислу максималне величине комплекса за салаше нема.

Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката пољопривредне производње.

На салашу може бити саграђен само један стамбени објекат са једном стамбеном јединицом.

Поред стамбеног објекта дозвољена је изградња: објеката за смештај пољопривредне механизације, објеката за држање и узгој стоке, објеката за прераду и складиштење пољопривредних производа, објеката за производњу енергије из обновљивих извора за сопствене потребе (постављање соларних панела, изградња мањих постројења за прераду биомасе, издвајање биогаса из биљног и животињаког отпада, за искоришћење геотермалне енергије и сл.), стакленика, као и објеката за употребу у културне, рекреативне и туристичко угоститељске сврхе, уз примену

санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле.

Узгој животиња на салашу у свему прилагодити одредбама Правилника о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Службени гласник РС", број 81/06)

Услови за изградњу стамбеног објекта:

- на комплексу салаша може бити саграђен само један стамбени објекат;
- максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+Пк; објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- висина стамбеног објекта не може прећи 5 m (од нивелете до венца);
- максималан габарит стамбеног објекта је 200 m²;
- кота пода приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; кота пода приземља може бити највише 70 cm виша од нивелете терена; код стамбених објеката који ће имати подрум или сутерен коту приземља изводити тако да се обезбеди правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија;
- минимално растојање објекта од бочне међне линије је 5 m;
- парцеле се могу оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m или транспарентном оградом висине до 1,80 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- најмања ширина приступног пута ка парцели је 3 m.

Услови за изградњу економских и помоћних објекта:

- дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз стамбени објекат: летња кухиња, гаража за путничко возило, оставе хране за сопствене потребе, млекара, сушница, пушница, подрум и слично;
- помоћни објекти се граде у стамбеном делу салаша могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или минимално 7 m удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;
- дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства;
- габарити помоћних и економских објеката дефинисаће се урбанистичком условима у складу са њиховом наменом;
- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцела;
- максимална дозвољена спратност је П; могуће је изградити подрум или сутерен уз примену посебних мера заштите од високих подземних вода;

- дозвољена је изградња чардака у два нивоа уз услов да се горњи ниво користи за складиштење хране за стоку; висина доњег нивоа не може да пређе 2,2 m, а kota венца чардака може бити максималне висине 5,5 m;
- међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је мин. 15 m;
- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, најмање 20 m;
- прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- ако се економски делови суседних комплекса непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m, ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, онда је њихово растојање мин. 15 m односно 20 m, у зависности од врсте економског објекта;
- економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала; могу се градити као приземни објекти са или без подрума;
- најмања ширина приступног пута ка економском делу парцеле је 3 m.

Услови за изградњу објеката и терена за спорт и рекреацију:

- дозвољена је изградња објеката (максималног габарита 200 m²), површина и терена за спорт и рекреацију за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, али само ако постоји и пољопривредна производња на салашу;
- максимална спратност објеката је II;
- минимална удаљеност објеката односно терена од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5 m, а од економског објекта минимална удаљеност је 15 m.

Услови за изградњу објеката за производњу енергије из обновљивих извора енергије за сопствене потребе:

- дозвољена је изградња мањих енергетских производних објеката за прераду биомасе, издвајање биогаса из биљног и животињског отпада, за искоришћење геотермалне енергије и слично, као и постављање соларних панела за производњу топлотне и електричне енергије;
- габарити ових објеката дефинисаће се урбанистичком условима у складу са њиховом наменом и потребама технолошког процеса;
- максимална дозвољена спратност је II;
- удаљеност од стамбеног објекта је минимално 15 m;
- соларни панели могу се постављати као кровни, фасадни и самостојећи елементи. Ако се постављају као самостојећи елементи, максимална површина коју могу да заузимају је 200 m² (ова површина не улази у укупан индекс заузетости).

Услови за изградњу пословних, туристичких, културних и едукативних објекта, објекта у функцији социјалне заштите:

- дозвољена је изградња следећих објекта: објекта за пружање услуга исхране, пића и смештаја, за потребе организовања туристичке и едукативне понуде на салашу или садржаја из области социјалне заштите, као и објекти из области културе, али само ако на њему постоји и пољопривредна производња,;
- пословни објекти (максималан габарит објекта је 200 m²) се граде у стамбеном делу парцеле уз становање;
- обавезно је обезбедити паркирање за сопствене потребе и за госте.

Услови за реконструкцију објекта:

- на постојећим салашима објекти се могу реконструисати у затеченим габаритима (односно тако да се задржи постојећа изграђеност парцеле), или градити у складу са условима за изградњу нових салаша;
- у стамбеном делу парцеле (комплекса) могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за делатности које не угрожавају становање и то за културу, угоститељство, и сл.; препоручује се да пословни простор у стамбеном делу парцеле не буде већи од трећине бруто стамбене површине.

Увођењем допунских делатности у оквир пољопривредних површина обезбеђује се развој сеоског туризма са понудом уз еко и етно туризам, ловни туризам, аутохтоне домаће кухиње, производња етно занатских производа, неговање етничких манифестација и обичаја, и сл. Заступљеност садржаја социјалне заштите омогућиће разноврснију понуду у овој области.

II. Огледна поља Института

Основна и примењена истраживања, која су основна делатност Института, усмерена су на стварање сорти и хибрида ратарских, повртарских, као и великог броја крмних, индустријских, лековитих и зачинских биљака. Резултати се преносе одмах у праксу, па Институт располаже са значајном површином пољопривредног земљишта у функцији огледних поља. Земљиште користи Институт искључиво у пољопривредне сврхе. У случају потребе за ширењем капацитета огледних поља, могуће их је ширити на осталом пољопривредном земљишту.

III. Комплекс ловачког друштва

Обухваћени простор величине око 3,6 ha представља део ловишта „Ченејски салаш“, а користи га Ловачко друштво „Ченеј“.

Комплекс је организован на парцели број 1862 КО Ченеј. Приступ комплексу омогућен је са атарских путева источно и северно од комплекса. Са јужне и западне стране простор је омеђен постојећим мелиорационим каналом. Постојеће регулације атарских путева и мелиорационог канала се задржавају. Комплекс је инфраструктурно опремљен.

Комплекс ће се развијати у духу ловног и манифестационог туризма кроз спортско-рекреативне садржаје на комплексу, уз могућност едукације из области ловства, а реализација ће се одвијати у две фазе. Прва фаза која се реализује на основу овог плана, обухвата изградњу ловачког дома, стрелишта, волијера и сл.

Комплекс ловачког друштва је отвореног типа и није ограђен. Дозвољено је ограђивање делова комплекса ради интензивног гајења, заштите и лова дивљачи. По потреби, могуће је оградити цео комплекс, а ограда се може поставити унутар комплекса, као транспарентна, максималне висине 2,2 m и минимално 1 m од границе парцеле.

Постојеће површине под високим зеленилом се задржавају и планира се њихово проширење у зони постојеће водене површине у источном делу комплекса.

Максимални индекс заузетости на комплексу је 5%.

Постојећи објекат ловачког дома се задржава уз могућност тоталне реконструкције и доградње. Планирана спратност објекта је П+Пк.

Уз постојећи ловачки дом на комплексу ће се уредити простор за стрелиште, волијере за прихват фазанске дивљачи, а могући су и други објекти у другој фази реализације.

Дозвољена је изградња нових објеката до максималног индекса заузетости 5% комплекса. Планирана спратност објеката је П или П+Пк. Објекти се могу поставити минимално 5 m од границе парцеле.

На комплексу је дозвољена изградња следећих објеката:

- ловно-производних објеката - објекти у функцији производње, гајења и заштите дивљачи. У ову групу објеката спадају фазанерије са пратећим објектима, хранилишта, појилишта, солишта, прихватилишта, објекти за хватање дивљачи и сл.
- ловно-техничких објеката - објекти у функцији лова или радњи које му претходе. У ову групу се убрајају све врсте чека, објекти за примарну обраду и расхлађивање меса дивљачи.
- ловно-туристичких објеката - ловачки домови, ловачке куће и колибе, ресторани и сл.

Ловно-производни објекти се могу градити у складу са ловним основама и посебним прописима којима се уређује област ловства и дивљачи. Ловно-техничке објекте треба градити од природних материјала који ће се уклопити у природни амбијент.

Основ за изградњу и уређење објеката у другој фази реализације је план детаљне регулације, односно урбанистички пројекат, зависно од тога да ли постоји потреба за издвајањем јавних површина.

IV. Остало пољопривредно земљиште

Већина осталог пољопривредног земљишта је у функцији обрадивих површина. Приликом спровођења мера за уређење пољопривредног земљишта обавезна је примена Закона о пољопривредном земљишту (Службени гласник Републике Србије бр. 62/06, 65/08 - др. закон, 41/09).

Ради очувања расположивог и изузетно квалитетног пољопривредног земљишта, на осталом пољопривредном земљишту је дозвољена изградња под условом да инвеститор поседује одређену количину пољопривредног земљишта организованог у целину. У односу на врсту пољопривредне производње, утврђене су две категорије. Ако је пољопривредно земљиште у функцији производње ратарских култура и власник обрађује минимално 30 ha, дозвољена је изградња објеката. За производњу повртарских култура могуће је дозволити изградњу објеката и за поседе који су мањи, односно минимално 10 ha. Објекти не морају бити концентрисани на једној локацији, али препоручује се да се групишу они објекти који захтевају инфраструктурно опремање.

Дозвољена је изградња објеката искључиво у функцији примарне пољопривредне производње. Овим објектима се сматрају објекти за смештај свих видова пољопривредне механизације, објекти за складиштење, сушење и чување пољопривредних производа, ђубрива, репроматеријала.

Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања.

Објектима за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др.).

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина комплекса је 30 ha, односно 10 ha;
- дозвољена заузетост на комплексу је максимално 1%;
- спратност објекта је II (дозвољена је већа висина приземља, а зависи од габарита механизације која се користи на комплексу и намене објекта);
- минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5 m, од државног пута I реда је 20 m, а од државног пута II реда је 10 m;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

Комплекси већи од 100 ha разрадиће се урбанистичким пројектом.

Пољопривредни комплекс који је дефинисан на парцели број 3026 реализоваће се на основу урбанистичког пројекта који је урађен према условима из претходне планске документације.

Стакленици и пластеници

У циљу интензивирања пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту дозвољена је изградња или постављање стакленика и пластеника:

- минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је 5 m;

- парцеле се могу ограђивати транспаретном оградом висине максимално 2,20 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- заузетост земљишта пластеницима је до 75%;
- заузетост земљишта стакленицима је до 50%;
- дозвољава се изградња мањих енергетских производних објеката у функцији грејања и осветљења стакленика и пластеника који ће користити обновљиве изворе енергије (соларна енергија, геотермална енергија). Површина коју заузимају овакви објекти улази у укупну заузетост.

Основ за реализацију је овај план. За површине за изградњу стакленика преко 3 ha стакленика обавезна је израда урбанистичког пројекта.

14.1.2. Изградња на грађевинском земљишту у атару

Реализација на грађевинском земљишту одвијаће се на просторима дефинисаним овим планом. То су простори у намени Институт - зоне изградње, пословни садржаји, постојећи комплекси у функцији пољопривреде, комплекс социјалне заштите, зона сигурности летења, комплекси енергетских објеката и комплекс пречистача отпадних вода.

I. Институт - зоне изградње

За потребе Института формиране су зоне изградње чије су границе дефинисане на графичком приказу и описане у одељку 2. „Обухват плана и границе грађевинских подручја“.

Комплекси који су детаљније разрађени урбанистичким пројектом, реализоваће се на основу њих. То су зоне изградње означене бројевима 2, 3 и 4 на графичком приказу број 2 „План претежне намене земљишта“ у размери 1:20000, односно простори Завода за кукуруз, Завода за повртарство, ратарство, шећерну репу и Завод за земљиште, крмно биље и наводњавање.

Остале зоне изградње спроводиће се на основу овог плана, а разрада урбанистичким пројектом обавезна је у случају промене технологије и потребе за новом организацијом простора.

Постојећи објекти се задржавају уз могућност реконструкције, а нови се могу изградити према следећим условима:

- максимална заузетост унутар утврђене зоне изградње је 30%;
- дозвољена висина објекта је до 12 m, а максималан број етажа је две;
- за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност;
- минимална удаљеност објекта од границе зоне изградње је 5 m, од државног пута II реда је 10 m;
- дозвољена је изградња мањих енергетских производних објеката (за сопствене потребе) за прераду биомасе, издвајање био-гаса из биљног и животињског отпада,

за искоришћење геотермалне енергије и слично, као и постављање соларних панела за производњу топлотне и електричне енергије. Габарити ових објеката дефинисаће се урбанистичким условима у складу са њиховом наменом и потребама технолошког процеса. Соларни панели могу се постављати као кровни, фасадни и самостојећи елементи. Ако се постављају као самостојећи елементи, максимална површина коју могу да заузимају је до 2% (ова површина не улази у укупан индекс заузетости).

- зоне изградње се могу ограђивати транспаретном оградом висине максимално 2,20 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

Комплексе треба озеленити, а заступљеност зелених површина је 30-50%. Треба посадити дрвеће поготово уз саобраћајнице и то у виду двоструких дрвореда, а у делу уз стакленике изоставља се високо дрвеће.

II. Пословни садржаји

Услови изградње за пословне садржаје се директно примењују на подручјима где је овај план основ за реализацију, а усмеравајућег су карактера на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације.

Пословни садржаји планирају се дуж државних праваца ПА-100 и ПА-102, те дуж тзв. „косог пута“ који представља један од улаза у насеље Ченеј. Основна намена планираних садржаја је пословање из области пољопривреде и пољопривредне производње, али и реализација пословних садржаја из других области, а које неће имати штетан утицај на околну пољопривредно земљиште.

Уз област пољопривреде и пољопривредне производње то могу бити различити садржаји из области услужних делатности у пољопривреди, прераде пољопривредних производа и слично. Могућа је реализација најразличитијих садржаја везаних за обраду и прераду пољопривредних производа и производњу и пласман хране, као што су: откупне станице, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду житарица и индустријског биља, млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране, затим производњу предмета од текстила, пластичних маса и другог материјала, односно пратеће делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

На овим просторима могу се реализовати и пословни садржаји терцијарних делатности што подразумева садржаје из области трговине, угоститељства, услужног занатства и саобраћаја, те мањи производни погони.

Могућа је и изградња енергетских производних објеката који користе обновљиве изворе енергије (биомаса, биогас, геотермална енергија, соларна енергија). За изградњу

оваких објеката, односно комплекса који су искључиво у функцији производње енергије, потребна је израда плана детаљне регулације.

Планирана зона пословања у близини аеродрома треба да се оријентише на услужно и производно занатство, туризам, односно садржаје који би на одређени начин надопунили и обогатили функцију аеродрома. Сточне фарме могу се реализовати само у зони пословања уз државни пут ПА-102.

Код одабира делатности треба водити рачуна да се спречи штетан утицај на околно пољопривредно земљиште. Сваки радни комплекс, мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу инфраструктурну опремљеност и мора задовољити услове заштите животне средине.

На простору планираних пословних зона је дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање уз примену модерне технологије и испуњење свих услова заштите човекове околине и то само у најисточнијој зони уз државни пут ПА-102.

Уз државни пут ПА-102 на делу парцеле 3455 реализована је станица за снабдевање возила горивом са ширим садржајима. У делу парцеле према железничкој прузи може се реализовати пословни садржај ако се обезбеди прилаз са јавне површине.

Изградња објеката у инфраструктурним коридорима није дозвољена, а постојећи објекти изграђени у тим коридорима се задржавају уз сагласност надлежног предузећа. За пословне комплексе који се налазе у зони значајних инфраструктурних коридора (уз обавезне услове надлежног предузећа) или су већи од 1 ha обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услови за изградњу пословних објеката:

- дозвољени индекс заузетости је до 25%;
- дозвољена спратност објеката је приземље (П), односно високо приземље (ВП) до максимално П+1; висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 12 m; подрумска или сутеренска етажа се не препоручује, а унутар постојећих комплекса ускладити спратност;
- за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност, односно висина;
- нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а величина за комплексе у зони тзв. „косог пута“ је минимално 3000 m² са фронтом ширине 30 m, док је за остале комплексе у зони државних путева минимална величина парцеле 5000 m² са ширином фронта 30 m;
- дозвољено одступање од утврђених мера је 10%;
- кров објеката треба да је раван или кос благог нагиба до 10%;
- становање унутар ове намене може да се појави као једна стамбена јединица величине 100 m² у саставу неког од објеката;
- минимална удаљеност објеката од државног пута је 10 m, а од путева нижих категорија 5 m;

- објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 м на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 м на супротној страни;
- манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу је 30-50%;
- планирани садржаји ће се оградити лако прозачном оградом до висине 2,2 м;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско - техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.);

Услови за изградњу сточних фарми:

Услови изградње дефинисани за сточне фарме су општи услови који се директно примењују на подручјима где је овај план основ за реализацију, а усмеравајућег су карактера на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације.

- минимална величина комплекса је 1 ha;
- максимална заузетост комплекса је 15% за комплексе величине до 3 ha;
- максимална заузетост комплекса је 12% за комплексе величине преко 3 ha;
- спратност објеката је приземље (П), односно високо приземље (ВП) - висина је зависна од технологије;
- максимална висина пода приземља је 70 cm;
- удаљеност објеката од границе комплекса је 5 m, а од државног пута 10 m;
- заступљеност зелених површина на комплексу је минимално 30% величине комплекса;
- у оквиру сточних фарми дозвољена је изградња мањих енергетских производних објеката за сопствене потребе (издвајање био-гаса из биљног и животињског отпада, искоришћење геотермалне енергије и слично), као и постављање соларних панела за производњу топлотне и електричне енергије. Габарити ових објеката дефинисаће се урбанистичком условима у складу са њиховом наменом и потребама технолошког процеса. Соларни панели могу се постављати као кровни, фасадни и самостојећи елементи. Ако се постављају као самостојећи елементи, максимална површина коју могу да заузимају је до 2% (ова површина не улази у укупан индекс заузетости).
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско - техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

Услови за уређење:

- за све фарме обавезно је поштовање законске регулативе којом се уређује област заштите животне средине. У зависности од капацитета, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/04 и 36/09);

- у оквиру фарме мора да постоји ограђено место за одлагање и збрињавање стајског ђубрива, које мора бити удаљено од бунара са пијаћом водом мин. 20 m и 50 m од објекта за узгој животиња;
- земљиште не сме да буде подводно и мора да има добре отоке атмосферске воде;
- у једном објекту на фарми не може се држати више врста животиња;
- круг фарме мора да буде довољно простран да одговара капацитету фарме, да садржаји у оквиру њега буду функционално повезани, да има контролисан улаз (улазе) и да буде ограђен адекватном оградом;
- прилазни путеви фарми (јавне површине) морају да буду довољно широки и по могућности изграђени од чврстог материјала или са подлогом од шљунка (минимална категорија атарски пут);
- локација за изградњу фарме мора бити снабдевена довољном количином воде за пиће из јавног водовода или властитог бунара;
- отпадне воде морају се скупљати у водонепропусне испусте и морају се пречистити пре испуштања у природне реципијенте. Фекалне воде сакупљају се у одвојене септичке јаме или се испуштају у канализацију;
- простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објекта мора бити смештен, односно изграђен тако да спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, насупрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен најмање 50 m од објекта за животиње;
- локација за изградњу фарме мора имати уредно електроенергетско снабдевање.

За фарме које по капацитету имају обавезу израде студије процене утицаја на животну средину, обавезна је израда плана детаљне регулације, а за фарме које због капацитета не подлежу обавези израде студије о процени утицаја на животну средину, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

III. Пољопривредни комплекси

На простору плана реализовано је више комплекса у функцији пољопривреде. У овом делу плана дефинишу се они комплекси који су део грађевинског земљишта у атару, а то су следећи комплекси:

- фарма свиња,
- фарма јунади,
- Радна јединица ратарство - комплекс хмељарника,
- фарма кока „Агроопрема“,
- фарма кока „Јаје продукт“ и
- фарма кока на парцели број 2135 КО Ченеј.

Планом су дефинисане границе комплекса и описане у поглављу 2. „Обухват плана и границе грађевинских подручја“.

АД индустрија меса „Неопланта“ из Новог Сада располаже са три пољопривредна комплекса у атару насеља. То су Фарма свиња, Фарма јунади и Радна јединица ратарство. Овим планом се условљава урбанистичка разрада за комплексе фарми, а

детаљнији услови су дефинисани у делу 15.2. „Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат“.

Радна јединица ратарство-комплекс хмељарника налази се северно од Ченеја у простору атара. Комплекс је организован на површини од 3,12 ha, а користи околно пољопривредно земљиште за производњу хмеља. Планирано је проширење комплекса на запад ради изградње дорадног центра за производњу семена, па ће укупна површина комплекса хмељарника бити организована на 5,68 ha.

Комплексу се приступа са постојећег асфалтираног атарског пута који представља источну границу комплекса. Постојећи објекти се задржавају уз могућност доградње, реконструкције и адаптације, а нови се могу реализовати у западном делу комплекса уз поштовање урбанистичких параметара: спратност П+Пк или ВП, максималан индекс заузетости 12%. Остали услови изградње и уређења примењују се као за објекте сточних фарми дефинисани у претходном тексту.

Комплекс се може реализовати на основу овог плана, а нова технологија и организација простора, захтевала би разраду урбанистичким пројектом. На графичком приказу број 3 „План површина јавне намене“ у размери 1:20000 дати су елементи за реализацију.

Фарма кока „Агроопрема“ је реализован комплекс на парцели број 2353. Овим планом дефинише се комплекс као део грађевинског земљишта у атару и прихватају се постојећи објекти, а нови се не планирају. Постигнути индекс заузетости је 14%. Учешће зелених површина на комплексу је минимално 60%.

Прилаз комплексу омогућен је преко атарског пута на јужној страни комплекса фарме. Јужни део парцеле до грађевинског подручја насеља Ченеј, који остаје пољопривредно земљиште, ће се озеленити високом вегетацијом у циљу формирања тампон зоне према насељу.

За фарму кока „Јаје продукт“ такође се утврђује обавеза разраде урбанистичким пројектом, па су детаљнији услови дефинисани у делу 15.2. „Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат“.

Фарма кока на парцели број 2135 КО Ченеј делимично је реализована. Приступ фарми је са државног пута ПА-100. Планом је дозвољена даља изградња до заокруживања планираног процеса производње – фарма кока носиља капацитета 28.000 кока носиља и 14.000 младих кока. Дозвољена је изградња објеката према условима за изградњу сточних фарми утврђенима у претходном поглављу, а пошто је фарма величине 1,75 ha, дозвољени индекс изграђености је 15%.

На свим пољопривредним комплексима дозвољена је изградња мањих енергетских производних објеката (за сопствене потребе) за прераду биомасе, издавање био-гаса из биљног и животињског отпада, за искоришћење геотермалне енергије и слично, као и постављање соларних панела за производњу топлотне и електричне енергије. Габарити ових објеката дефинисаће се урбанистичком условима у складу са њиховом наменом и потребама технолошког процеса. Соларни панели могу се постављати као кровни, фасадни и самостојећи елементи. Ако се постављају као

самостојећи елементи, максимална површина коју могу да заузимају је до 2% (ова површина не улази у укупан индекс заузетости).

На графичком приказу број 3 „План површина јавне намене“ у размери 1:20000 дати су елементи за реализацију.

IV. Комплекс социјалне заштите

Објекат „старе школе“ који се налази уз Змајевачки пут је у функцији рехабилитационог центра за лечење од болести зависности. Комплекс је реализован на парцели број 1698 КО Ченеј на државном земљишту.

Постојећи објекти се задржавају уз могућност доградње, реконструкције и адаптације уз утврђене урбанистичке услове: максималан индекс заузетости 15%, спратност објеката П+Пк и удаљеност од регулационе линије је 10 m.

V. Зона сигурности летења

Планом је утврђена зона сигурности летења и представљена на графичком приказу број 3 „План претежне намена земљишта“ у размери 1:20000. Објекти, инсталације и уређаји унутар ове зоне (антенски стубови, димњаци, торњеви, далеководи...) који могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја (као препрека или услед емисије или рефлексије радио-зрачења) могу да се изграде уз претходну сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

VI. Енергетски објекти

Планом су обухваћена три значајна енергетска објекта, односно комплекси који ће се реализовати према условима из овог плана.

Трансформаторска станица 400/220/110 кВ

Комплекс ТС „Нови Сад 3“ организован је на парцелама бројеви 3431 и 3432. Величина комплекса је 14,21 ha. Због нових саобраћајних услова, односно панираног денивелисаног прелаза општинског пута преко железничке пруге за Бечеј, постојећи приступ комплексу се укида. Нови приступ комплексу оријентисан је на атарски пут (парцела број 4501/2) са западне стране комплекса.

На комплексу је могућа реконструкција у циљу стварања услова за прикључење планираних далековода и изградњу нових трафо-поља. Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката.

Главна мерно-регулациона гасна станица

Комплекс главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) дефинисан је у јужном делу атара на делу парцеле број 3856/4. Величина комплекса је 0,09 ha.

На комплексу је могућа изградња термоенергетских објеката у функцији преноса, технолошке обраде и дистрибуције гаса.

Разводно постројење

На парцели број 2214 планирано је разводно постројење. Приступ постројењу је преко постојећег атарског пута који је оријентисан на државни пут II-102.

На комплексу је могућа реконструкција у циљу стварања услова за прикључење нових 20 kV водова.

VII. Пречистач отпадних вода

Пречистач отпадних вода планиран је на западном делу парцеле 1922/4 на комплексу величине 1 ha. Приступ је омогућен преко планираног коловоза са западне стране комплекса.

Садржаји на локалитету су дефинисани на основу Главног пројекта постројења за пречишћавање отпадних вода за насеље Ченеј који је израдио „Хидрозавод дтд“ из Новог Сада.

На локалитету за прераду отпадних вода планира се изградња следећих објеката: постројење за механички третман, разделна грађевина, два СБР базена, силос за муљ, командна зграда, црпна станица техничке воде, мерач протока пречишћене воде, водомерни шахт, испусна грађевина, трафо станица, цевне везе и манипулативне површине.

Уколико дође до промене технологије прераде отпадних вода, што би за последицу имало промену распореда објеката и инсталација, условљава се израда урбанистичког пројекта за локалитет пречистача отпадних вода.

14.2. Грађевинско подручје

I. Породично становање

Породично становање је планирано на површини од 162,52 ha, што износи 1,90 % од укупне површине у обухвату плана. Постојеће становање заузима највећи део ове површине, док се мањи део слободних површина планира за породично становање.

Постојећа парцелација са традиционалном типологијом војвођанских "ушорених" парцела послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Грађевинске парцеле намењене за становање састоје се из стамбеног дела, економског дела и баште, воћњака или повртњака. Парцеле намењене становању не морају имати економско двориште.

За породично становање утврђени су следећи критеријуми:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 700 m², а максимална површина се не ограничава;
- минимална ширина уличног фронта је 15 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %.
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 600 m² (2x600 m²), а минимална ширина уличног фронта је 12 (2x12) m;
- стамбени део парцеле обухвата део парцеле оријентисан према улици и пружа се до 25 m удаљености од регулационе линије;
- индекс заузетости парцела је 30 %, а индекс изграђености је 0,5;
- постојеће парцеле мање од 700 m² се задржавају, а изградња је могућа у складу са утврђеним параметрима.

Услови за изградњу стамбених објеката:

- на једној грађевинској парцели може се градити само један стамбени објект са највише два стана, лоциран на стамбеном делу парцеле (уколико постоји и економски део парцеле);
- максимална спратност објеката је П+Пк, могуће је изградити подрумску и сутеренску етажу ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- висина стамбеног објекта не може прећи 7 m (од нивелете до венца);
- кота приземља стамбене намене је до 1,2 m, а код нестамбене намене је 0,2 m;
- растојање грађевинске од регулационе линије износи минимално 5 m и максимално 15 m, али се приликом изградње објеката у прекинутом низу дозвољава смицање до 2 m у односу на суседне објекте.

Услови за изградњу економских и помоћних објеката:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцела;
- међусобно растојање економских објеката зависи од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара;
- сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање;

- оставе, гараже, летње кухиње, млекаре и сл. који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране за стоку и сл. граде се на економском делу парцеле;
- дозвољена је изградња чардака у два нивоа уз услов да се горњи ниво користи за складиштење хране за стоку; висина доњег нивоа не може да пређе 2,2 m, а ката венца чардака може бити максималне висине 5,5 m;
- економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала; могу се градити без ограничења габарита, као приземни објекти са или без подрума, изузев услова о броју условних грла стоке (мини-фарме нису дозвољене) и да заузетост грађевинске парцеле буде до 30%.

Објекти (стамбени, помоћни и економски) се могу градити на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 50/11).

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс уз стамбени објекат.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности, чијим обављањем се не угрожава становање).

Парцеле могу бити и чисто пословне намене, уколико парцела нема економски део. Код избора делатности водити рачуна о томе да делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења воде и ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

За пословне садржаје морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

У оквиру намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m². За фитнес и велнес центре, који захтевају мање површине сала и објеката, примењују се услови за породичне објекте, док је за комплексе са теренима на отвореном потребно формирање парцела минималне површине 2.000 m², са фронтом од 25 m, а остали услови за реализацију као за породично становање.

II. Пословање са становањем

Планом је у зони државног пута ПА-100 у блоку 10 и дуж тзв. „косог пута“ у блоковима 33 и 34 планирана намена пословање са становањем. Унутар ове намене могу се реализовати чисто пословни објекти, а дозвољава се и учешће становања. Становање, као пратећа намена, може се организовати у засебном објекту или у делу пословног објекта. Габарит стамбеног објекта не може бити већи од 200 m².

Становање у блоку 10 оријентисати према стамбеној улици западно од планираног блока, односно према блоку 11. Ако се гради слободностојећи стамбени објекат унутар блокова 33 и 34, препоручује се положај тог објекта према улици.

Дозвољен је широк спектар делатности из области пољопривреде, из области услужних делатности у пољопривреди, прераде пољопривредних производа и слично, као и из терцијарног сектора, уз услов да су испуњени услови компатибилности са становањем и мере за заштиту животне средине. У зони државног пута могуће је реализовати и садржаје из области саобраћаја.

Услови за изградњу објеката су:

- максималан индекс заузетости 30 %;
- максимална спратност пословног објекта је П+1, односно 12 m у максимално две надземне етажеске;
- максимална спратност стамбеног објекта је П+Пк; висина стамбеног објекта не може прећи 7 m (од нивелете до венца);
- могуће је изградити подрумску и сутеренску етажу ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а величина је минимално 3000 m² са фронтом минималне ширине 30 m;
- минимална удаљеност објеката од државног пута је 10 m, а од путева нижих категорија 5 m;
- растојање грађевинске од регулационе линије износи минимално 5 m и максимално 15 m;
- за паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута а број паркинг места утврђује се зависно од делатности која се реализује;
- кровови пословних садржаја треба да су равни или са благим нагибом до 10%, а кровови стамбених објеката коси, нагиба 30-40°;
- планирани садржаји се могу оградити лаком прозачном оградом висине до 2,20 m, не дозвољава се реализација пуне ограде, а могуће је затварање до висине 0,60 m.

III. Пословање

Нови пословни садржаји у грађевинском подручју Ченеја нису планирани. Комплекс Земљорадничке задруге Ченеј у Улици Вука Караџића на парцели 210 је

једини пословни садржај који се задржава, а објекте је могуће реконструисати или доградити до дозвољеног индекса. У случају потпуне реорганизације пословног комплекса, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услови за изградњу и уређење грађевинског земљишта за пословне садржаје:

- дозвољени индекс заузетости је до 30%, а дозвољено одступање је до 10%;
- дозвољена спратност објеката је приземље (П), односно високо приземље (ВП) до максимално П+1; висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 12 m; могуће је изградити подрумску и сутеренску етажу ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност;
- пословни садржаји могу бити из области терцијарног сектора уз услов да се неповољни утицаји на стамбене и пољопривредне зоне неутралишу унутар објеката;
- минимална удаљеност објеката од регулације улице је 5 m;
- објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни;
- манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу је 30-50%;
- планирани садржаји ће се оградити лаком прозračном оградом до висине 2,2 m;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско - техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

IV. Центар

Центар Ченеја формиран је у зони укрштања две значајне насељске саобраћајнице, а чине га три целине. За све три целине примењују се урбанистички параметри: спратност објеката до П+1 са косим кровом, индекс заузетости до 50%.

Прву целину чине јавни садржаји (парцеле бр. 147,148 и 149), односно месна канцеларија и пошта са ТТ централом. Ови садржаји се задржавају у постојећем приземном објекту на углу улица Вука Караџића и Партизанске. Планирана заузетост парцеле до максимално 50 % омогућиће проширење капацитета ТТ централе и побољшања услова коришћења месне канцеларије.

Могућа је реконструкција и модернизација или рушење постојећег и изградња новог објекта спратности П+1 са косим кровом. Постојећи садржаји могу се допунити. Препоручује се изградња објекта на грађевинској линији повученој од регулационих линија, да би се ослободио угаони простор за озелењени сквер око постојећег Споменика палим борцима и жртвама фашистичког терора у Ченеју.

Колски приступ се задржава из Партизанске улице, а паркирање се уређује у регулацији обеју улица. Услови озелењавања се односе на могућност уређења

слободних површина између регулационе и грађевинске линије како би се обликовао пожељан амбијент центра насеља. Слободни отворени простори декоративно се озелењавају и опремају елементима за одмор и окупљање становника.

Другу целину чине две парцеле (бр. 145 и 146) на углу улица Вука Караџића и Матице српске. Ове парцеле се могу реализовати као чисто пословне, пословно-стамбене или стамбено-пословне са укупно три јединице од којих минимално једна мора бити пословна. Пословни садржаји треба да су из области услужних делатности и трговине или слични који ће употпунити понуду у центру насеља.

Трећу целину чини простор у западном делу блока 20 на углу улица Вука Караџића и Партизанске где се планирају садржаји центра за лоцирање различитих активности које недостају Ченеју. Простор се намењује за развој пословних активности, нарочито у области трговине, угоститељских и занатских услуга, као и културе и образовања.

Парцеле бр.177, 178 и 179 се спајају у једну грађевинску парцелу или се од њих могу формирати две нове грађевинске парцеле подједнаке површине. Објекте лоцирати тако да прате линију постојећих суседних објеката. Дозвољена спратност објеката је П+1 са косим кровом, а индекс заузетости на парцели је до 50 %. С обзиром да је на овом простору могућа значајна изградња (око 1700 m²), на једној парцели може се реализовати више објеката функционално организованих у целину (могућа је реализација атријумских или полуатријумских објеката). Паркинг простор се обезбеђује на свакој парцели. Код обликовања објеката водити рачуна о амбијенталним вредностима.

Центар у Пејићевим салашима организован је на парцели број 3618. На парцели егзистира објекат „старе школе“ као месна канцеларија. На парцели је и уређено дечије игралиште, а дозвољена је изградња предшколске установе у објекту спратности П поштујући нормативе за ову врсту објеката. Максималан индекс заузетости на парцели је 50%.

V. Основна школа

Комплекс основне школе организован је на простору величине 0,53 ha. Постојећи објекат школе спратности П+1, габарита око 450 m², изграђен је на парцели број 150/1, унутар које ће се уредити и спортски терен, а започета је и изградња фискултурне сале са надстрешницом уз постојећи објекат школе.

Планирани капацитет школе износи 210 ученика (узраста 7-14 година) у осам или девет одељења са по 23-26 деце. Применом норматива за димензионисање школског простора (25 m² по ученику), утврђује се да површина комплекса није задовољавајућа, тако да је потребно обезбедити још слободног простора. Планирано проширење комплекса је према истоку и југу на парцеле бр.150/2, 153/1, 153/2, 155/2 и 155/3.

У планираном проширењу могуће је доградити школски објекат до дозвољеног индекса заузетости од 30% и спратности до П+1 за недостајуће садржаје: кабинете за посебне предмете и трпезарију са приручном кухињом. Остатак парцеле уредити као спортске терене или радионице на отвореном, те адекватно озеленити.

VI. Предшколска установа

Објекат предшколске установе реализован је на парцели број 175/1. Реализован је објекат површине око 610 m² за планирани капацитет 30 деце у јаслама и 60 деце у предшколском целодневном и полудневном боравку.

Објекат је лоциран у парку на парцели величине око 5.100 m². Како је површина планиране парцеле већа од потребне по нормативу, то би се изградњом приземног објекта уз заузетост парцеле од 15 % могао обезбедити смештајни простор за "еко-вртић" у којем би се омогућио једнодневни пријем гостујућих група деце из новосадских установа, која би се, боравећи у "еко-вртићу" и обилазећи салаше, упознавала са сеоским животом и вредностима очуване природне средине. Слободни простор за игру деце организује се на травњаку ограђеном живицом уз ограду, а у највећој мери на простору засенченом крошњама постојећег дрвећа.

На Пејићевим салашима, могућа је изградња предшколске установе уз објекат месне канцеларије, односно "стару школу" на парцели број 3618 унутар планираних садржаја у центру. Како се овај простор намењује за јавну намену, у зависности од будућих потреба димензионисаће се капацитет приземног објекта у складу са нормативима.

VII. Социјална установа

У блоку 9 на углу Улице Вука Караџића и државног пута II-102 у једном од објеката „старе школе“ лоциран је садржај у функцији социјалне заштите. Користи се као школа за децу ометену у развоју. Планира се проширење овог садржаја према северу на део парцеле број 2295/1.

Садржаји социјалне заштите планирани су на простору величине око 0,8 ha и унутар њега могуће је организовати и неке друге садржаје из домена социјалне заштите. Услови реализације су као за породично становање.

VIII. Здравствена станица

Задржава се објекат здравствене станице са апотеком, површине 200 m² и кућа домара, изграђени на парцели број 176. Уколико се укаже потреба за проширењем објекта, омогућава се доградња приземног анекса до максималне заузетости парцеле од 25 %.

IX. Спортски центар

Спортски центар планиран је у блоку 37 на делу парцеле број 402. Комплекс је величине 3,42 ha и представља мањи спортско-рекреациони центар вишенаменог карактера са отвореним уређеним простором намењеним за спорт и рекреацију.

Поред приступа из Ратарске улице, омогућен је и приступ преко колско-пешачких пролаза ширине 5 m са југа из Партизанске улице и са истока из Улице Реље Савића. Пролаз из Партузанске улице је паралелан мелиорационом каналу, а то је уједно и приступ до једне парцеле породичног становања.

Задржава се фудбалски терен, а у северном делу планираног комплекса према Ратарској улици лоцираће се вишенаменски објекат у функцији спорта са пратећим клупским и комерцијалним садржајима. Индекс заузетости на парцели ограничава се на 10%, спратност на максимално 2 етаже са висином до 12 m. Грађевинска линија објекта је удаљена минимално 5 m од регулационе линије.

Јужни део парцеле уредиће се за спонтану рекреацију и рекреацију деце. Овај део парцеле треба адекватно озеленити са акцентом на јужни део комплекса да би се простор спортског центра одвојио од дворишта парцела породичног становања.

X. Уређене јавне површине

Уређене јавне површине планиране су на површини 3.200 m² на парцели број 175/2 и на делу парцеле број 190. Оне повезују садржај пијаце са садржајима центра насеља. На овим површинама није дозвољена изградња објеката већ само уређење партера.

Унутар парцеле број 178/2 лоцирана је мерно-регулациона гасна станица. Овај део простора треба адекватно озеленити високом вегетацијом.

Уређење партера трга-сквера, који је планиран на делу парцеле 190, треба да је такво да омогући пешачка кретања у више праваца и да садржи мањи поплочани простор са клупама под одговарајућим зеленилом за окупљање људи.

XI. Површине за хидротехничке захвате

Парцела број 439/63 је дефинисана као површина за хидротехничке захвате. На парцели је постојећи бунар и пумпна станица који се задржавају за случај потребе интервентног снабдевања водом у насељу Ченеј.

15. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Фарма свиња

На крајњем северу атара налази се фарма свиња која је организована на површини око 25 ha. Ово је највећа фарма у Србији, а последњих година интензивно се бави побољшањем постојеће генетике. На фарми се врши селекција сваког грла које остаје да буде крмача, па се повећао и број прасића по свакој крмачи. Стога се планира проширење, али и због потребе за реализацијом нових површина за одлагање стајског отпада и побољшања услова производње. На фарми се планира и биогасно постројење са чиме би се успоставили сви еколошки захтеви за нешкодљиво уклањање остатака фецеса, односно осоке која се ствара на фарми. Планирано је ширење комплекса северозападно и јужно од постојећег и то на парцеле бр. 2203/2 и 2183/4. Простор ће се детаљније разрадити урбанистичким пројектом, а на основу програмских елемената које ће доставити инвеститор.

Комплексу се приступа са државног пута ПА-100 и постојећег атарског пута. Постојећи објекти се задржавају уз могућност доградње, реконструкције и адаптације, а нови се могу реализовати уз поштовање урбанистичких параметара: спратност П+Пк или ВП, максималан индекс заузетости 12%. Остали услови изградње и уређења дефинисани су у претходном тексту под насловом „Услови за изградњу сточних фарми“.

Фарма јунади („Матица“)

Фарма је реализована на површини од око 15 ha. Лоцирана је уз западну границу грађевинског подручја насеља Ченеј. Због близине насеља, комплекс треба реорганизовати тако да фарма јунади остане у јужном делу, а да се према насељу формира зелени појас. Простор ће се детаљније разрадити урбанистичким пројектом, а на основу програмских елемената које ће доставити инвеститор.

Комплексу се приступа са општинског пута, односно Улице Вука Караџића и постојећег асфалтираног пута. Постојећи објекти се задржавају уз могућност доградње, реконструкције и адаптације, а нови се могу реализовати у западном делу комплекса уз поштовање урбанистичких параметара: спратност П+Пк или ВП, максималан индекс заузетости 12%. Остали услови изградње и уређења дефинисани су у претходном тексту под насловом „Услови за изградњу сточних фарми“.

Фарма кока „Јаје продукт“

Реализација фарме „Јаје продукт“ започета је на салашу 138 (парцеле бр. 3036, 3037 и 3038). Приступ фарми је са државног пута ПА-100. Планирани капацитет је 120.000 комада кока носила, а да би се заокружио планирани процес производње, изградиће се објекти који недостају (сушара, силос за житарице и хладњача за конзумна јаја) на комплексу величине 5,05 ha. Реализација комплекса одвијаће се уз примену свих неопходних мера у циљу заштите животне околине, а у том смислу обавезно је озелењавање комплекса на 30% површне. Дозвољени индекс заузетости на комплексу је 12%, а остали урбанистички параметри дефинисани су у поглављу V. „Пословни садржаји -Услови за изградњу сточних фарми“.

Пијаца

Најзначајнија комунална површина у насељу Ченеј је планирани комплекс пијаце. Комплекс је планиран на простору величине 1,4 ha, а налази се у зони између Улице Вука Караџића и Ратарске улице, на парцели број 190.

Постојећи мелиорациони канал који отежава приступ са северне стране, Улица Вука Караџића, планира се за зацењвање.

Пијаца обухвата отворени и затворени простор (објекте за пратеће садржаје у функцији пијаце).

Отворени простор обухвата средишњи део комплекса, на коме се планира продајни простор са приручним складиштима. У овом делу се планира постављање

типских наткривених тезги. Планира се да око 50 % укупне површине пијаце заузима простор са тезгама.

Могуће је планирати наткривање отвореног дела пијаце, чиме би се побољшали услови функционисања, имајући у виду, пре свега, временске прилике. Ка отвореном простору пијаце и регулацији улице може се формирати трем, који би био саставни део отвореног дела пијаце, како у функционалном тако и у визуелном смислу.

Затворени простор пијаце планира се у објектима организованим по ободу комплекса, око отвореног простора пијаце. У објектима се планира простор за продају меса, млека и млечних производа, магацински простор, санитарни чвор и просторије заједничке службе. За продају меса, млека и млечних производа може се планирати јединствен простор, у оквиру кога ће бити постављене расхладне витрине, што би представљало рационалније решење од поделе на појединачне пословне просторе, мада се поједини могу планирати за продају меса и месних прерађевина (месаре). Магацинске просторе треба оријентисати према Ратарској улици. У склопу магацинског простора могуће је лоцирање услужних расхладних комора за краткотрајно складиштење кварљиве робе.

Максимални индекс заузетости објеката је 30 %.

Спратност објеката је II, с тим да се планира са већом спратном висином (до 6,00 m). Кота пода приземља је на максимално +0,20 m од коте нивелете.

Објекте поставити тако да је грађевинска линија одмакнута од регулационе линије Улице Вука Караџића 20 m, од Ратарске улице 10 m, а од суседних парцела са западне и источне стране 5 m.

Паркинге планирати између регулационих и грађевинских линија према Улицама Вука Караџића и Ратарској.

Око отворених и затворених простора пијаце неопходно је обезбедити минимални зелени заштитни појас према парцелама са западне и источне стране, довољан број места за паркирање, као и зелене површине које доприносе естетском и функционалном уређењу укупног простора.

16. ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом су одређени простори за које је неопходна даља разрада и утврђена су усмеравајућа правила.

Аеродром

Регионални просторни план Аутономне Покрајине Војводине планира да се аеродром „Ченеј“ дефинише као регионални аеродром. Стога се планира проширење и осавремењавање овог аеродрома у складу са захтевима корисника тог простора. Простор ће се разрадити планом детаљне регулације или просторним планом подручја посебне намене

Планом је простор величине 172 ха предложен за проширење и модернизацију аеродрома и дефинисан као јавно грађевинско земљиште.

На аеродрому "Ченеј" предвиђа се редован линијски саобраћај, туристички чартер, раднички чартер летови и авио-такси летови. Поред тога, задржаће се и функције спортске и пољопривредне авијације.

Аеродром треба димензионисати тако да буде одговарајућег капацитета и намене. Планом треба дефинисати границу аеродрома, локацију оператера аеродрома, локацију пратећих објеката и њихову технолошку и функционалну повезаност са површинама за кретање ваздухоплова, како би се омогућило безбедно одвијање ваздушног саобраћаја на аеродрому.

Комплекс аеродрома има оријентацију на државни пут ПА-100, а планира се и повезивање са железницом. У ту сврху планира се колосек који ће повезати комплекс аеродрома са пружним правцем регионалног карактера Нови Сад – Бечеј. Приликом утврђивања обухвата плана који ће дефинисати изградњу аеродрома, обавезно је у границу обухвата укључити и везу са железницом.

У циљу спречавања постављања објеката у близини аеродрома који могу да буду препрека и да доведу до његове неупотребљивости, око аеродрома се морају утврдити површине за ограничење препрека, што је важно при утврђивању обухвата плана. Површине за ограничење се утврђују у складу са одредбама Закона о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 73/10 и 57/11) и Правилника о аеродромима („Службени гласник РС“, бр. 23/12 и 60/12).

Рибњак

Рибњак је планиран северно од зоне аеродрома на површини око 57 ха. Просторни план дефинисао је да се простор планираних рибњака реализује на основу плана детаљне регулације ако је рибњак већи од 10 ха, односно у случају потребе утврђивања јавног или грађевинског земљишта.

Као слатководна аквакултура, рибњак обухвата узгој и лов рибе уз коришћење разних поступака за побољшање приноса тих организама у односу на могућности у природном окружењу.

Комплекс је планиран у северном делу атара на пољопривредном земљишту величине око 57 ха. Приступ комплексу треба оријентисати на државни пут ПА-100. Изградња објеката на комплексу дозвољена је са максималним индексом заузетости 20%, а објекти су подељени на технички део (објекти за запослене, пословни објекти, објекат за боравак, као и потребни пратећи објекти) и изоловани производни део. Постоји могућност и организовања специјализованог објекта угоститељских услуга. Дозвољена спратност објеката је П+Пк.

Комплекс рибњака, уколико је могуће, треба да је ограђен.

План детаљне регулације урадиће се на основу програма достављеног од инвеститора.

За подизање рибњака на обрадивом пољопривредном земљишту потребна је сагласност Министарства за пољопривреду, водопривреду и шумарство.

Гробље

Гробља су простори специјалне намене према начину уређења и општем пијетету и културолошком значењу места и сходно томе их треба и планирати.

Комплекс православног гробља насељеног места Ченеј налази се у зони државног пута ПА-100 уз Српску православну цркву „Силазак светог духа“. Северну границу комплекса представља планирани општински пут којим ће се остварити боља повезаност са Пејићевим салашима и Немановцима.

Постојеће гробље (површина око 2 ha) не задовољава потребе за сахрањивањем, па се предвиђа његово проширење ка југу на део парцеле број 3820. Према критеријуму за димензионисање гробља (0,4 ha површине на сваких 1000 становника), ова површина би могла задовољити потребе у планском периоду. Међутим, одсељени Ченејци имају обичај сахрањивања на завичајном гробљу, због чега се оставља могућност ширења гробља у правцу истока.

Постојећи објекти се задржавају уз могућност реконструкције, адаптације и по потреби доградње.

Планирани комплекс је организован на површини 5,15 ha у две просторне целине. Једну целину чини црквени објекат са портом и објекат за становање, а припадају црквеној општини. Други део је јавно земљиште и чини га објекат "старе школе" и гробна поља. Објекат "старе школе" налази се у северном делу комплекса и функционално га треба припојити црквеној порти. То ће омогућити формирање парковске површине са платоом, а објекат треба реконструисати тако да буде у функцији погребне делатности (капела, опроштајна дворана). За организацију гробних поља предлаже се ортогонално – геометријски концепт уређења простора, што ће обезбедити рационални вид коришћења простора, уз неопходно уважавање постојеће организације гробних поља.

Планом детаљне регулације гробља у Ченеју треба да се дефинише проширење и уређење гробља са свим просторно-урбанистичким, санитарно-хигијенским, природним и правним критеријумима. При изради планске документације треба водити рачуна о културним добрима евидентираним унутар овог комплекса и мерама заштите које је утврдио овај план. Обавеза плана је да дефинише простор за паркирање корисника, а препорука овог плана је да то буде у зони оријентисаној ка планираном општинском путу.

Планирани далеководи

За изградњу далековода 400 (110) kV обавезна је израда плана детаљне регулације. Далеководи ће се градити у коридору постојећих далековода 400 (100) kV и у новим коридорима, а према условима Јавног предузећа „Електромреже Србије“.

17. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из ППГ
2. План претежне намене земљишта 1 : 20 000
3. План површина јавне намене 1 : 20 000
4. План инфраструктуре 1 : 20 000
5. Спровођење плана 1 : 20 000
6. План намене земљишта
 - 6.1. План намене земљишта –Ченеј 1 : 5000
 - 6.2. План намене земљишта –Пејићеви салаши и Немановци 1 : 5000
7. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом регулације површина јавне намене
 7. 1. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом регулације површина јавне намене - Ченеј 1 : 5000
 7. 2. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом регулације површина јавне намене - Пејићеви салаши и Немановци 1 : 5000
8. План водне инфраструктуре
 - 8.1. План водне инфраструктуре - Ченеј 1 : 5000
 - 8.2. План инфраструктуре - Пејићеви салаши и Немановци 1 : 5000
9. План енергетске инфраструктуре – Ченеј 1 : 5000
10. Урбанистичка регулација – пречистач отпадних вода 1 : 2500
11. Измена атарских путева 1 : 2500
12. Карактеристични профили

План генералне регулације насељеног места Ченеј садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План генералне регулације насељеног места Ченеј доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације насеља Ченеј ("Службени лист Града Новог Сада" број 5/05).

До доношења планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката забрањује се изградња нових објеката на обухваћеном простору.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-70/2013-I
31. октобар 2014. године
НОВИ САД

Председник

Проф. др Сениша Севић

