



Стална конференција  
градова и општина

Савез градова и општина Србије



Програм „ПОДРШКА ЕУ ИНКЛУЗИЈИ РОМА -  
Оснаживање локалних заједница за инклузију Рома“

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**  
**ОПШТИНА БАЧ**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**

Одељење за инспекцијске послове,  
урбанизам и заштиту животне средине: \_\_\_\_\_

(потпис овлашћеног лица)

Комисија за планове: \_\_\_\_\_

(потпис председника Комисије)

Број:

Дана:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА ВАЈСКА**  
**(ПОТЕС УРБАРИЈАЛ)**

- НАЦРТ ПЛАНА -



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД

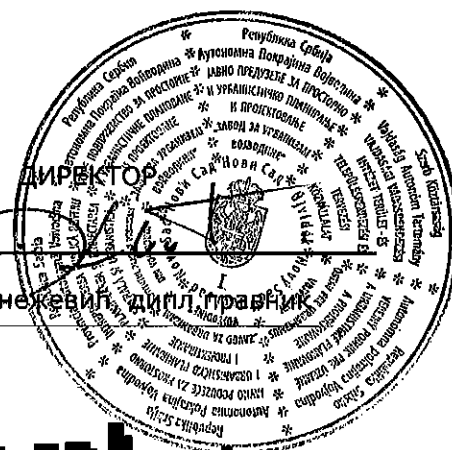


Е - 2688



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Б. Овука  
Радомир Овука, дипл. инж. арх



ДИРЕКТОР

Предраг Кнежевић, дипл. град. инж.

Бач, август 2019. година



Програм финансира

Европска унија

Делегација Европске уније у Републици  
Србији

[www.europa.rs](http://www.europa.rs)

Програм спроводи

Стална конференција градова и општина  
Савез градова и општина Србије

[www.skgo.org](http://www.skgo.org)



Стална конференција  
градова и општина

Савез градова и општина Србије



Програм „ПОДРШКА ЕУ ИНКЛУЗИЈИ РОМА -  
Оснаживање локалних заједница за инклузију Рома“

„Овај документ/публикација направљен/а је уз финансијску помоћ Европске Уније. За садржај овог документа/публикације искључиво је одговорна општина Бач и нужно не представља званични став Европске уније“.

„This publication has been produced with the assistance of the European Union. The contents of this publication are the sole responsibility of Municipality of Bač and can in no way be taken to reflect the views of the European Union“.

**НАЗИВ ПЛАНског  
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА  
ВАЈСКА (ПОТЕС УРБАРИЈАЛ)  
- НАЦРТ ПЛАНА -

**НАРУЧИЛАЦ:**

ОПШТИНА БАЧ

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

ОПШТИНА БАЧ  
Одељење за урбанизам, заштиту животне средине  
имовинско правне и комунално стамбене послове

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

ЈП „Завод за урбанизам Војводине“  
Нови Сад, Железничка 6/III

**ДИРЕКТОР:**

Предраг Кнежевић, дипл.правник

**ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:**

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

**Е-БРОЈ:**

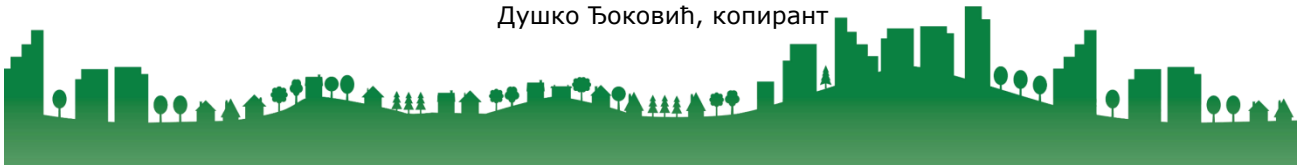
2688

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Радомир Овука, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

Радомир Овука, дипл.инж.арх.  
Зорица Санадер, дипл.инж.елек.  
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.  
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.  
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.  
Милан Жижич, дипл.инж.маш.  
Тања Топо, мастер инж.зашт.жив.сред.  
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт  
Наташа Медић, дипл.инж.пејз.арх.  
Радованка Шкрбић, дипл.инж.арх.  
Марина Митровић, маст.проф.геогр.  
Теодора Томин Рутар, дипл.правник  
Радован Ристић, ел.техничар  
Ђорђе Кљаић, геод.техничар  
Драгана Матовић, оператер  
Душко Ђоковић, копирант



**САДРЖАЈ****А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА****Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
<b>ОПШТИ ДЕО</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b> .....	<b>2</b>
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ .....	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	3
<b>2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b> .....	<b>5</b>
2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА .....	5
2.2. ОПИС ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА .....	5
<b>3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	<b>9</b>
<b>I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> .....	<b>9</b>
<b>1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ</b> ...	<b>9</b>
<b>2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА</b> .....	<b>9</b>
2.1. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА .....	9
2.1.1. Канал .....	9
2.1.2. Ретензија .....	9
2.2. ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА .....	9
2.2.1. Улични коридори .....	9
2.2.2. Парк .....	10
2.2.3. Насип .....	10
2.2.4. Изливни канал .....	10
2.3. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ .....	10
2.4. РАД СА СТАНОВАЊЕМ .....	10
2.5. БИЛАНС ПОВРШИНА .....	11
<b>3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ</b> .....	<b>11</b>
<b>4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ</b> ....	<b>11</b>
4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ .....	11
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ .....	15
<b>4.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА</b> .....	<b>16</b>
4.3.1. Правила парцелације .....	16
4.3.2. Правила препарцелације .....	16
<b>5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b> .....	<b>16</b>
<b>6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ</b> .....	<b>16</b>
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	16
6.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре .....	16
6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре .....	17
6.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру .....	19
6.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	19
6.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре .....	19



6.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре.....	20
6.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру .....	22
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	23
6.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре .....	23
6.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре .....	24
6.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру .....	27
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	27
6.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре .....	27
6.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре .....	28
6.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру .....	31
6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА.....	31
6.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре .....	31
6.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре.....	31
6.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру .....	33
<b>6.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.....</b>	<b>33</b>
<b>7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ</b>	
<b>КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....</b>	<b>34</b>
<b>7.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА.....</b>	<b>34</b>
7.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	35
<b>8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....</b>	<b>36</b>
<b>9. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И</b>	
<b>ЗДРАВЉА ЉУДИ.....</b>	<b>37</b>
<b>10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА,</b>	
<b>АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....</b>	<b>38</b>
10.1. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ.....	38
10.2. АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ/ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИ УДЕСИ .....	40
10.3. РАТНА ДЕЈСТВА/ОДБРАНА.....	40
<b>11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	
<b>ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....</b>	<b>41</b>
<b>12. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА</b>	
<b>ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ</b>	
<b>ДОЗВОЛЕ.....</b>	<b>41</b>
<b>II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....</b>	<b>42</b>
<b>1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>42</b>
<b>2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА .....</b>	<b>42</b>
2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА .....	42
2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ РАДА СА СТАНОВАЊЕМ.....	48
<b>3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....</b>	<b>54</b>
<b>4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ,</b>	
<b>ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И</b>	
<b>УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА .....</b>	<b>54</b>
<b>5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА.....</b>	<b>54</b>
<b>6. ПРИМЕНА ПЛАНА.....</b>	<b>55</b>



**В) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
<b>1.</b>	<b><u>Графички прилози постојећег стања:</u></b>	-
1.1.	Извод из ППППН културног предела Бач:	-
1.1.1.	Прегледна карта са целинама и подцелинама	
1.1.2.	Посебна намена простора	
1.1.3.	Заштита културних и природних добара	-
1.2.	Извод из Просторног плана општине Бач:	
1.2.1.	Рефералне карте: Намена површина	
1.2.2.	Шематски прикази уређења насеља:Вајска – Намена површина	1:5000
1.3.	Граница обухвата Плана и постојећа намена површина са заштитом простора	1:1000
<b>2.</b>	<b><u>Графички прилози планираних решења:</u></b>	
2.1.	Подела простора на карактеристичне целине и одређивање површина јавне намене	1:1000
2.2.	Планирана намена површина са заштитом простора	1:1000
2.3.	Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање, планом саобраћаја и карактеристичним профилима	1:1000
2.4.	План мреже и објеката инфраструктуре - Синхрон план	1:1000
2.5.	Карта спровођења Плана	1:2500

**Г) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал), Решење о неприступању изради Извештаја стратешке процене утицаја Плана на животну средину и Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана
2. Изводи из планских докумената вишег реда
3. Програмски задатак
4. Прибављени подаци и услови за израду планског документа
5. Прибављене и коришћене подлоге за израду планског документа
6. Извештај о обављеном раном јавном увиду
7. Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта
8. Друга документација и подаци од значаја за израду Плана



## **A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**





5000146168775

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредно регистро**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08068313

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО  
ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ  
ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

Скраћено пословно име

ЈР ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина

Нови Сад - град

Место

Нови Сад, Нови Сад - град

Улица

Железничка

Број и слово

6/III

Спрат, број стана и слово

/ /

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања

16.02.1959

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

100482355



**Подаци од значаја за правни промет**  
**Текући рачуни**

160-0000000416883-48  
355-0003200229149-07  
160-0050370002379-64  
355-0003200607844-83  
355-0003200607846-77  
840-0000000714743-84  
355-0003200314850-51  
355-0003200222069-04

**Подаци о статусу / оснивачком акту**

Датум важећег статута   
Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници**

**Физичка лица**

1.	Име	<input type="text" value="Предраг"/>	Презиме	<input type="text" value="Кнежевић"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="1611976820129"/>		
	Функција	<input type="text" value="Директор"/>		
	Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>		

**Надзорни одбор**

**Председник надзорног одбора**

Име	<input type="text" value="Младен"/>	Презиме	<input type="text" value="Гадић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="2401981300078"/>		

**Чланови надзорног одбора**

1.	Име	<input type="text" value="Никола"/>	Презиме	<input type="text" value="Крнета"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="0201983800047"/>		
2.	Име	<input type="text" value="Милан"/>	Презиме	<input type="text" value="Жижић"/>
	ЈМБГ	<input type="text" value="0311967800118"/>		

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**

Назив	<input type="text" value="ОПШТИНА СЕЧАЊ"/>
	<input type="text"/>





**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

30.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од

0,200000000

**Подаци о члану**

Назив

ОПШТИНА СЕНТА

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

11.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од

0,200000000

**Подаци о члану**

Назив

ОПШТИНА СРБОБРАН

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

05.05.2017

износ(%)

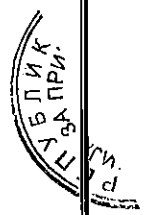
Сувласништво удела од

0,200000000

**Подаци о члану**

Назив

ОПШТИНА СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ



**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD 08.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

**Подаци о члану**

Назив

ОПШТИНА ТИТЕЛ

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD 04.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

**Подаци о члану**

Назив

ОПШТИНА ЧОКА

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD 26.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

**Подаци о члану**

Назив

ОПШТИНА БАЧ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА БЕОЧИН

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.04.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

Подаци о члану

Назив

ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

24.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

**Подаци о члану**Назив   
**Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 износ(%)  
Сувласништво удела од **Подаци о члану**Назив   
**Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 износ(%)  
Сувласништво удела од **Подаци о члану**Назив   
**Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 

износ(%)

Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**

Назив **ОПШТИНА ЖАБАЉ**

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

03.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**

Назив **ОПШТИНА ЖИТИШТЕ**

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**

Назив **ОПШТИНА ИНЂИЈА**

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

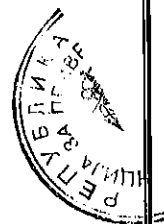
12.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**

Назив **ОПШТИНА ИРИГ**



**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD 12.04.2017

износ(%)

Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**

Назив **ОПШТИНА КАЊИЖА**

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD 26.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**

Назив **ОПШТИНА МАЛИ ИЂОШ**

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

02.06.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА НОВА ЦРЊА

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

16.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА НОВИ КНЕЖЕВАЦ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

10.05.2017

износ(%)

Сувласништво удела од 0,2000000000

Подаци о члану

Назив ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ

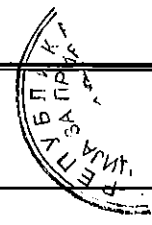
Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD



износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	23.05.2017

износ(%)  
Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**  
Назив **ОПШТИНА АПАТИН**

**Подаци о капиталу**  
**Новчани**  
износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD  
износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD 06.09.2017

износ(%)  
Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**  
Назив **ОПШТИНА АДА**

**Подаци о капиталу**  
**Новчани**  
износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD  
износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD 31.08.2017

износ(%)  
Сувласништво удела од **0,2000000000**

**Подаци о члану**  
Пословно име **ГРАД КИКИНДА**

**Подаци о капиталу**  
**Новчани**  
износ датум



Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	21.08.2017
износ(%)	
Сувласништво удела од	0,2000000000
<b>Подаци о члану</b>	
Пословно име	АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30.06.2002
износ(%)	
Сувласништво удела од	95,0000000000
<b>Подаци о члану</b>	
Назив	ОПШТИНА ОЦАЦИ
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	18.09.2018
износ(%)	
Сувласништво удела од	0,2000000000

<b>Основни капитал друштва</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум

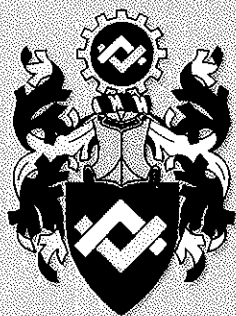
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	
износ	датум
Уписан: 1.680.896,91 RSD	
износ	датум
Уписан: 240.128,13 RSD	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1.680.896,91 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 240.128,13 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30.06.2002
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	18.09.2018

#### Забележбе

1	Тип	-
	Датум	21.09.2005
	Текст	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Радомир Ђ. Овука**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0401956800093

одговорни урбаниста

за руковођење изградом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце

200 0741 04



У Београду,  
15. јули 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ  
*Милош Лазовић*  
Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



БРОЈ: 2027/11  
ДАНА: 29-08-2019

Знак:  
Вежа:

У складу са чланом 38. став 3. 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и члана 27. став 2 тачка 3) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19)

Одговорни урбаниста на изради **Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал)**, Радомир Овука, дипл.инж.арх., број лиценце 200 0741 04

### ИЗЈАВЉУЈЕ

да је **нацрт овог планског документа, после стручне контроле, а пре јавног увида:**

- 1) припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона,
- 2) припремљен и усклађен са извештајем о стручној контроли
- 3) усклађен са планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце:

Радомир Овука, дипл.инж.арх.  
200 0741 04

Печат:



Потпис:

## **Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**



## УВОД

Изради Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска - потес Урбаријал приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска – (потес Урбаријал) („Службени лист општине Бач“, бр. 3/18 и 2/19, у даљем тексту: План).

Саставни део наведене одлуке је Решење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације на животну средину северног дела насеља Вајска – (потес Урбаријал), које је донело Одељење за урбанизам, заштиту животне средине имовинско правне и комунално стамбене послове Општинске управе Бач, под бројем 501-2/2018-IV-03, од 01. фебруара 2018. године.

Носилац израде Плана је Општинска управа Бач, Одељење за урбанизам, заштиту животне средине имовинско правне и комунално стамбене послове, а обрађивач Плана је ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

На основу Програмског задатка и иницијативе корисника простора, усаглашено са плановима вишег реда: Просторног плана посебне намене културног предела Бач („Службени лист АПВ“, број 14/15) и Просторног плана општине Бач („Службени лист општине Бач“, број 8/15) дефинисана је основна намена и коришћење простора у обухвату Плана.

У складу са чл. 45а 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др. закон), након доношења Одлуке о изради Плана обављен је рани јавни увид у периоду од 15.04.2019. до 30.04.2019. године, којим се јавност упознала са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.



## ОПШТИ ДЕО

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

#### 1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана је Одлука о изради Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска – (потес Урбаријал) („Службени лист општине Бач“, бр. 3/18 и 2/19).

Поступак, начин израде и садржина плана детаљне регулације регулисани су одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка 64/10-УС, 24/1, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Релевантни законски и подзаконски акти који регулишу ову област су:

- Закон 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19);
- Закон о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/15 и 83/18);
- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15 и 27/18-др. закон);
- Закон о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 23/01-СУС и „Службени лист СРЈ“, број 16/01-СУС и „Службени гласник РС“, бр. 20/09 и 55/13-УС);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94- др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредби чл. 81. до 96.);
- Закон о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 - др. закон);
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18 и 23/19);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, бр. 44/10, 60/13-УС 62/14 и 95/18-др. закон);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12, престао да важи осим одредби члана 13. став 1. тачка 6) и став 2. у делу који се односи на тачку 6) и члан 14. став 2.);
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, број 36/09 и 10/13);
- Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10);
- Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 25/15);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10);



- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон);
- Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 87/18);
- Закон о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09 - др. закон, 104/09 - др. закон и 10/15);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15);
- Закон о туризму („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон);
- као и други законски и подзаконски акти, који на директан или индиректан начин регулишу ову област.

Стручну основу за израду овог Плана представља информациона и техничка документација, као и услови и подаци добијени од надлежних органа и институција.

## 1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

### Извод из ПППН културног предела Бач („Службени лист АПВ“, број 14/15)

#### I - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

#### I – 3. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА (ПОТЕНЦИЈАЛИ, ОГРАНИЧЕЊА, SWOT АНАЛИЗА)

##### I –3.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

##### I –3.1.1. Карактер и вредности предела

Бођани и Вајска на северу и Плавна на југу, свој положај и просторну структуру прилагодили су облику високе обале Дунава, и кључним комуникацијама и везом са ритским земљиштем у приобалној зони Дунава. Ова насеља спадају у групу насеља која су уличну матрицу прилагодили неправилном облику терена. .....Први пут под именом Вајска насеље се помиње у пописима 1338-1342. године у бачком деканату.....

##### I –3.1.2. Непокретна културна добра

Постојеће стање: На основу утврђених градитељско-урбанистичких, архитектонских, историјских, културолошких и археолошких вредности сачуваног културног наслеђа, издвојена су следећа непокретна културна добра, са циљем њихове институционалне заштите и заштите кроз просторно планирање.

##### I –3.1.2.4. Непокретна културна добра у Ко Вајска

Непокретна културна добра у Ко Вајска под предходном заштитом:

Просторна културно-историјска целина „Циганска махала“ у Улици Пере Сегединца.

##### I –3.1.3. Археолошки локалитети и археолошке зоне заштите

У подручју обухвата Просторног плана до сада је евидентирано 306 археолошких локалитета и издвојено је 6 археолошких зона заштите, које обухватају више локалитета. Археолошки локалитети и археолошке зоне заштите су приказани на Рефералној карти бр. 3.1. „Заштита културних и природних добара“. Попис археолошких локалитета може се наћи у Документационој основи Просторног плана.





**Извод из ППО Бач („Службени лист општине Бач“, број 8/15)**

## II ПЛАНСКИ ДЕО

## II.1. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

## II.1.1. ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ НАМЕНА ПРОСТОРА (ПОЉОПРИВРЕДНО, ШУМСКО, ВОДНО, ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ)

Грађевинско земљиште у површини од 2296,74 ха или 6,25% површине Општине, чини грађевинско подручје насеља у површини од 1655,61 ха.....

При изради шематских приказа уређења насеља и дефинисању њихових грађевинских подручја, водило се рачуна да се избегне проширење грађевинског подручја насеља (предвиђено је минимално ширење у насељу Вајска), уз стимулисање урбане обнове и активирање запуштених локалитета.....

## II.7. ПРОПОЗИЦИЈЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРЕДЕЛА, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

## II.7.4. ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

## III.4.1. Списак непокретних културних добара

## II.7.4.1.4. Вајска

На подручју Вајске, села дванаест киломера удаљеног од Бача, знатнији археолошки локалитети налазе се тек од периода бронзаног доба. Своје трагове оставили су Гети, Келти, Јазиги, Римљани, Хуни, Словени. У вајштанском пољу пронађен је и један гроб из Арпадовога времена. Словенски живаљ заменили су Мађари.

У пописима 1338.-1342. године у бачком деканату помиње се први пут насеље под именом Вајска са свештеником Тамасијем. У атару данашњег села налазила су се и насеља *Nagyeg* и *Nemeti* са жупником који се звао Миклош.

У пореским књигама 1522. године налази се Вајска са 52 опорезована дома. Након битке код Мохача 1526. године већ помињана села *Nagyeg* и *Nemeti* била су избрисана. Вајска се у турском периоду помиње као насеље сомборске нахије, 1554. године у дефтерима је забележено да је имало 4 опорезована дома, 1570.-7, а 1590. -16.

Након Сеобе досељавају се Срби под Арсенијем Чарнојевићем.

У бачкој жупанији 1699. године у пописима сомборског среза Вајска се наводи као мало насеље са свега 4 опорезована домаћинства, 1715. било их је 8, а према наводима Катоне 1734. године Вајска је имала 190 становника, 1762. 347, а 1768. године 45 домаћинстава је било опорезовано.

И ово насеље је страдало у великој поплави 1770. године, када је порушено. Вајску је 1797. године купио Громан Жигмунд од мађарског краљевског министарства.

Велики насип који је требало да Вајску, Каравуково и Богојево одбрани од поплава саграђен је 1866. године по нацрту инжењера *Hevessi Karolya*. Но и поред тога 1876. године Вајску је задесила друга велика поплава.

Непокретна културна добра под претходном заштитом:

Просторна културно - историјска целина:

Циганска махала у Улици Пере Сегединца

## II.7.4.2. Археолошки локалитети и зоне заштите



**II.7.4.2.2. Археолошки локалитети:****К.О. ВАЈСКА**

Локалитет 145. Локалитет са налазима из енеолита и бронзаног доба и хришћанском некрополом из 7. века н. е.

Локалитет 146. Средњовековно насеље и некропола

**2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА****2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА**

Почетна тачка описа границе Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска – (потес Урбаријал) се налази на тромеђи катастарских парцела број 3613/2, 3614 и 4786. Од ове тромеђе граница иде у правцу југоистока секући катастарске парцеле број 4786, 3731, 3737/5, 3748 и 3750 до тромеђе катастарских парцела број 3750, 185 и 186.

Након ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу југозапада пратећи јужне међе катастарских парцела број 3750, 130/2 и 129 до тромеђе катастарских парцела број 129, 127/1 и 94.

Од ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи источну међу катастарске парцеле број 94 до тромеђе катастарских парцела број 94, 125/1 и 128/2.

Након ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу југозапада секући катастарску парцелу број 94 а потом прати југоисточне међе катастарских парцела број 66, 62, 59/4, 59/3, 59/2, 59/1, 58, 57, 51/5, 51/4, 51/3, 51/1, 49, 43, 28/2 и 19 до тромеђе катастарских парцела број 19, 1101/1 и 17.

Након ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу југозапада секући катастарску парцелу број 1101/1 а потом лемећи се иде у правцу северозапада и југозапада пратећи источну и северну међу катастарске парцеле број 1104.

Од ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу запада секући катастарску парцелу 1106 а потом прати јужне међе катастарских парцела број 1946/4 и 1946/2 до тромеђе катастарских парцела број 1946/2, 1185 и 1184.

Након ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу северозапада секући катастарске парцеле број 4563, 4564 и 4786 до тромеђе катастарских парцела број 4786, 3726 и 3727.

Од ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи северозападну међу катастарске парцеле број 4786 до тромеђе катастарских парцела број 3613/2, 3614 и 4786, почетне тачке описа границе обухвата Плана.

Укупна површина обухвата План износи око 19,19 ха.

Предметна локација се налази у катастарској општини Вајска.

**2.2. ОПИС ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Почетна тачка описа грађевинског подручја у обухвату Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска – (потес Урбаријал) се налази на јужној међи катастарске парцеле број 4786. Од ове тачке граница иде у правцу југоистока секући катастарске парцеле број 3731, 3737/5, 3748 и 3750 до тромеђе катастарских парцела број 3750, 185 и 182.

Након ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу југозапада пратећи јужне међе катастарских парцела број 3750, 130/2 и 129 до тромеђе катастарских парцела број 129, 127/1 и 94.



Од ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи источну међу катастарске парцеле број 94 до тромеђе катастарских парцела број 94, 125/1 и 128/2.

Након ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу југозапада секући катастарску парцелу број 94 а потом прати југоисточне међе катастарских парцела број 66, 62, 59/4, 59/3, 59/2, 59/1, 58, 57, 51/5, 51/4, 51/3, 51/1, 49, 43, 28/2 и 19 до тромеђе катастарских парцела број 19, 1101/1 и 17.

Након ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу југозапада секући катастарску парцелу број 1101/1 а потом лемећи се иде у правцу северозапада и југозапада пратећи источну и северну међу катастарске парцеле број 1104.

Од ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу запада секући катастарску парцелу 1106 а потом прати јужне међе катастарских парцела број 1946/4 и 1946/2 до тромеђе катастарских парцела број 1946/2, 1185 и 1184.

Након ове тромеђе граница се ломи и иде у правцу северозапада секући катастарске парцеле број 4563 и 4564 до јужне међе катастарске парцеле број 4786.

Од ове међе граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи југоисточну међу катастарске парцеле број 4786 до почетне тачке описа границе грађевинског подручја у обухвата Плана.

Укупна површина грађевинског подручја у обухвата План износи око 16,29 ха.

Предметна локација се налази у катастарској општини Вајска.

### 3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Простор обухваћен Планом налази се на ободу северног дела грађевинског подручја насеља Вајска у подручју између канала и насипа, који раздваја шири простор алувијалне терасе од инундационог подручја Дунава.

У изграђеном делу простора обухваћеног Планом уочавамо изграђене објекте породичног становања као доминантан садржај. У појединим деловима простора поред породичног становања, а и у његовом склопу развили су се садржаји пословања, односно радни садржаји од којих је најзаступљенији рециклажа отпада (аутомобили ван употребе и бела технике и сл.). У предметном простору уочавамо и постојање делимично спонтано формираних уличних коридора са садржајима комуналне инфраструктуре: саобраћајница, водовод, електроенергетска мрежа и електронска комуникациона мрежа.

У погледу планско-законске заснованости наведених изграђених садржаја и увидом у планске и катастарске податке констатовано је да, изузев усаглашености са глобалном наменом простора из Просторног плана, не постоје остали законски услови који су требали да претходе њиховој реализацији:

- за већину објеката породичног становања не постоје формиране грађевинске парцеле,
- не постоји адекватна планска регулација, као ни уређење површина јавне намене (улични коридори),
- велики део парцеле насипа користи се као улични коридор.

Што се тиче физичких карактеристика самих објеката (главних и помоћних), евидентно је да су грађени од чврстих стандардних материјала, на чврстој подлози, те омогућују њихово безбедно коришћење од стране корисника у складу са наменом.

#### Саобраћајна инфраструктура

У простору обухвата Плана (северни део грађевинског подручја насеља Вајска (потес „Урбаријал“) заступљено је углавном породично становање, са делом простора намењеном радним садржајима.



Од површина јавне намене ту је насип II одбрамбене линије и неуређени улични коридори.

Посматрано са аспекта саобраћајне инфраструктуре, простор намењен за становање има директан контакт са насељском саобраћајном мрежом вишег нивоа, преко прикључака на насељске саобраћајнице из улица Радићеве и Масарикове. Унутар обухваћеног посматраног простора (потес „Урбаријал“), постоје делимично изграђени објекти саобраћајне инфраструктуре (коловоз), али неадекватни у смислу квалитета и обезбеђења саобраћајног приступа и доступности. Ограничења у просторно-саобраћајном смислу се могу идентификовати кроз недовољне регулационе ширине уличних коридора, недовољне ширине коловоза, непостојање основних елемената попречног профила (канал, банке, пешачке стазе), као и недостатак опреме и сигнализације саобраћајница.

## Водна инфраструктура

### Подземне воде

Кретање вода прве-фреатске издани на територији општине Бач, има пресудан утицај на дренажност читавог подручја.

На територији општине, дубина подземних вода није уједначена, и у зависности је од геоморфолошких одлика терена, близине Дунава и педолошког састава земљишта. Дубина је најмања у алувијалној равни где практично избија на површину терена, а на лесним терасама ниво осцилира на већој дубини и има тенденцију кретања ка алувијалној равни.

БУНАРИ		
309 Вајска	кота терена [mАНВ]	79.68
	вишегодишњи просек	77.83
347 Вајска	кота терена [mАНВ]	80.10
	вишегодишњи просек	77.11

### Снабдевање водом

Снабдевање насеља Вајска водом за пиће се обавља са изворишта које се налази у северном делу насеља. Кота терена изворишта је око 83 mАНВ. Извориште чине два бунара, којима су захваћене подземне воде основног водоносног комплекса. Вода је задовољавајућег квалитета. Квалитет подземних вода не задовољава нормативе за воду за пиће - садржај органских материја, амонијум јона и хлорида изнад МДК.

Вајска            Б1 – 8 l/sec  
                      Б2 – 10 l/sec

Насељено место је у потпуности покривено водоводном мрежом која је отворена за евентуално даље проширење. У плану је измена азбестно цементних цеви.

### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Канализација отпадних вода није изграђена, већ се евакуација отпадних вода и даље врши преко непрописно изведених септичких јама, чиме се непосредно угрожава животна средина и здравље људи.

Одвођење атмосферских вода решено је са отвореним каналима положеним уз уличне саобраћајнице са уливом у најближе реципијенте, водотоке, депресије на периферији насеља или непосредно у мелиоративне канале. Канали углавном не врше своју функцију због неодржавања, па су неретко засути и тада постају „упојни канали“.



## Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом постојећих купаца у обухвату Плана, омогућено је преко изграђених електроенергетских објеката дистрибутивног електроенергетског система, средњенапонске, нисконапонске мреже и припадајућих трафостанице 20/04 kV.

Постојећа средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа у овом насељу је већим делом изграђена надземно, а мали део је изграђен подземно. Стубови на којима су постављени водови су челично-решеткасти и бетонски.

Постојећа електроенергетска мрежа у насељу задовољава тренутне потребе и пружа могућност проширења у складу са потребама.

## Гасоводна инфраструктура

У деловима обухвата Плана, у уличним коридорима постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу Вајска није прикључена на гасоводни систем Србијагаса, чије прикључење је условљено изградњом транспортног гасовода за гасификацију општине Бач.

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у обухвата Плана својим положајем пружа могућност даљег проширења.

## Електронска комуникациона инфраструктура

У обухвату Плана, у уличним коридорима је изграђена електронска комуникациона мрежа. За потребе корисника потребно је изградити савремену широкопојасну мрежу за пружање мултимедијалних сервиса.

## Заштићена природна добра

У обухвату Плана не постоје евидентирана подручја од значаја за очување биолошке разноврсности. Подручје обухвата Плана се налази у предеоним целинама културног предела општине Бач (делом у целини Мостонга и алувијална тераса, а делом у целини Дунав са инундационим подручјем), а ван предеоних подцелина.

## Заштићена непокретна културна добра

### Положај у Целинама и подцелинама културног предела

Простор обухвата плана се налази у целинама културног предела општине Бач (делом у целини Мостонга и алувијална тераса, а делом у целини Дунав са инундационим подручјем), а ван предеоних подцелина.

### Археолошки зоне и локалитети

Простором обухвата Плана протеже се археолошка зона:

- Археолошка зона заштите прати обалу дунавског рита, на којој се у континуитету нижу археолошки локалитети из свих периода.

Обала ритског појаса Дунава је у обухвату Плана са два евидентирана археолошка локалитета:

- Локалитет 145 је са налазима из енеолита, бронзаног доба и средњег века, те хришћанском некрополом из 7. века н. е. на којој су сахрањивани хришћани у време Првог аварског каганата;
- Локалитет 146 је позносредњеовековни локалитет са налазима средњовековног насеља Вајска и истовременим гробовима.



## ПЛАНСКИ ДЕО

### I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ

Планом обухваћени простор садржи део земљишта ван грађевинског подручја насеља Вајска: водно земљиште (канал, ретензија), и део грађевинског земљиште унутар грађевинског подручја насеља Вајска (породично становање, рад са становањем, улични коридори, парк, насип, изливни канал).

##### Објекти и површине јавне намене

Површине јавне намене у грађевинском подручју насеља Вајска представљају: улични коридори, парк, насип и изливни канал.

##### Остале површине

Остале површине у грађевинском подручју насеља Вајска намењене су зони породичног становања и зони рада са становањем.

#### 2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

##### 2.1. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

###### 2.1.1. Канал

Уз северну границу грађевинског подручја насеља Вајска, на кат. парцели бр. 4786 КО Вајска, налази се мелиорациони канал 1.09 из система за одводњавање „Плавна“. Његова је намена је прикупљање и одвођење сувишних вода из атара и самог насеља Вајска, а тиме и са површина у обухвату Плана.

###### 2.1.2. Ретензија

Уз севернозападну границу грађевинског подручја насеља Вајска, на кат. парцели бр. 4564 КО Вајска, налази се ретензија потеса „Дубока вена“. Њена је намена је прикупљање сувишних вода из атара и самог насеља Вајска, а тиме и са површина у обухвату Плана.

##### 2.2. ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

###### *ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ*

###### 2.2.1. Улични коридори

Улични коридори формиран претежно спонтаном градњом објеката у недостатку спроведбене законске регулације поседују релативно задовољавајућу ширину. Физичка детерминисаност простора изграђеним објектима и тенденција њихова задржавања и озакоњења резултирали су релативно неправилним обликом усвојених планираних регулационих линија.



### 2.2.2. Парк

На месту укрштања улице Венац са улицом Масарикова релативно велика ширина уличног профила омогућила је да се на неизграђеном делу слободне површине под зеленилом формира парковска површина као место окупљања, одмора, рекреације и игре. Поред адекватног озелењавања, овај локалитет подразумева и опремање оговарајућим партеним мобилијаром и реквизитима за игру деце.

### 2.2.3. Насип

У обухвату Плана налазе се и део парцела водног земљишта (кат парцеле 3749 и 3759 КО Вајска) и које су задржали функцију простора за формирање друге линије одбране од великих вода реке Дунав.

### 2.2.4. Изливни канал

У обухвату Плана налази се површина отвореног канала у функцији прикупљања сувишне атмосферске воде из улица Радићева и Пере Саегединца и спровођење до реципијента (канал).

*ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ*

## 2.2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Породично становање са законски и незаконски изграђеним садржајима (објектима) представља доминантан садржај обухвата плана. Већина објеката настала је спонтано током десетина претходних година. Неки од њих су на грађени на формираним грађевинским парцелама у приватном власништву у северном ободу некадашњег грађевинског подручја насеља Вајска. Преостали објекти грађени су на некадашњем напуштеном општинском пашњаку између насипа и канала (ретензије) спонтано формирајући дворишта и улице. Затечено стање и намера општине да се предметно стање изграђености озакони резултирало је да се Просторним планом општине наведени простор, све до парцеле канала, прогласи грађевинским земљиштем унутар грађевинског подручја насеља Вајска. Привређивање корисника простора, углавном у домену рециклаже отпада и њихов материјални статус омогућили су да већина објеката буде од чврстог материјала, на повољном међусобном растојању, формирајући уличне коридоре задовољавајуће ширине. Спонтаност организације простора и специфичности градње ранијих година резултирала су стварањем просторне целине са запаженим амбијенталним вредностима, те је посматрани локалитет стављен под заштиту као просторно историјска целина. Међутим у новије време повољан материјални статус корисника са једне стране и недостатак планске спроведбене документације са друге, узрокује реконструкцију и доградњу постојећих и незакониту градњу великог броја нових објеката. Све то има за последицу ишчезавања заштићених амбијенталних вредности и претњу да се локалитет неповољно развија. Овим планом се стварају услови за спровођење озаконења постојеће и законски регулисане будуће градње.

## 2.3. РАД СА СТАНОВАЊЕМ

На појединим локацијама поред објеката породичног становања развили су се радни садржаји углавном у домену рециклаже отпада (стари аутомобили, бела техника, и остали предмети ван употребе од гвожђа, челика и сличног чврстог материјала. Појачани ниво буке, количина прашине, као нарушавање амбијенталних вредности (гомиле рециклираног материјала на отвореном простору) и појава осталих утицаја који прате ову врсту радних активности узроковали су да се наведени простор третира посебно са специфичном наменом и параметрима.



**2.4. БИЛАНС ПОВРШИНА**

Намена површина	Постојећа површина ha	%	Планирана површина ha	%
<b>Земљиште ван грађевинског подручја насеља Вајска</b>	<b>2,90</b>	<b>15,11</b>	<b>2,90</b>	<b>15,11</b>
- канал	2,15	11,20	2,15	11,20
- ретензија	0,75	3,91	0,75	3,91
<b>Земљиште у грађевинском подручју насеља Вајска</b>	<b>16,29</b>	<b>84,89</b>	<b>16,29</b>	<b>84,89</b>
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>3,46</b>	<b>18,03</b>	<b>3,48</b>	<b>18,13</b>
- улични коридори	2,97	15,48	2,87	14,96
- парк	-	-	0,10	0,52
- насип	0,49	2,55	0,49	2,55
- изливни отворени канал	-	-	0,02	0,10
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>	<b>12,83</b>	<b>66,86</b>	<b>12,81</b>	<b>66,76</b>
- породично становање	12,83	60,76	11,64	60,66
- рад са становањем	-	6,10	1,17	6,10
<b>Укупна површина у обухвату Плана</b>	<b>19,19</b>	<b>100</b>	<b>19,19</b>	<b>100</b>

**3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ**

Јавне површине у обухвату плана чине површине уличних коридора, парка, насипа и изливног канала.

**4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ****4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ**

Планом регулације одређене су преломне тачке осовинске регулације саобраћајница.

Списак координата преломних тачака осовинске регулације саобраћајнице

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	6586269.81	5030220.58	39	6586960.70	5030711.57
2	6586287.70	5030239.54	40	6586986.95	5030716.59
3	6586308.58	5030261.35	41	6587017.67	5030722.35
4	6586322.42	5030275.69	42	6587034.11	5030726.01
5	6586339.82	5030292.72	43	6587052.20	5030730.30
7	6586367.57	5030319.35	44	6587068.29	5030734.73
8	6586370.46	5030322.11	45	6587086.12	5030740.98
9	6586383.10	5030336.01	46	6587111.90	5030750.64
10	6586407.49	5030364.00	47	6587125.71	5030756.44
11	6586436.30	5030397.47	48	6587141.83	5030763.48
12	6586456.24	5030423.28	49	6587167.97	5030776.69
13	6586455.90	5030423.86	50	6587197.27	5030791.17
14	6586467.74	5030435.30	51	6587240.22	5030813.08





Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
15	6586487.12	5030456.95	57	6586858.95	5030649.88
16	6586507.15	5030480.12	53	6586905.25	5030686.94
17	6586509.62	5030482.96	52	6587296.35	5030841.72
18	6586534.23	5030511.27	54	6586909.93	5030675.87
19	6586560.31	5030540.86	55	6586921.40	5030649.97
20	6586581.58	5030562.79	56	6586931.76	5030626.80
22	6586617.32	5030598.37	58	6586827.00	5030646.64
21	6586596.46	5030577.18	60	6586806.18	5030644.63
23	6586649.25	5030624.21	59	6586810.06	5030645.00
24	6586683.77	5030650.53	61	6586795.44	5030642.65
25	6586711.97	5030669.56	62	6586757.31	5030627.00
26	6586737.01	5030679.64	63	6586707.80	5030603.30
27	6586771.80	5030686.58	64	6586627.06	5030556.91
28	6586806.71	5030686.85	65	6586604.14	5030523.75
29	6586810.33	5030686.98	66	6586593.44	5030504.18
30	6586831.56	5030687.70	67	6586585.60	5030486.16
31	6586846.59	5030688.67	68	6586582.59	5030477.94
32	6586850.76	5030689.43	69	6586581.49	5030470.15
33	6586876.49	5030693.82	70	6586580.37	5030451.58
34	6586891.15	5030695.95	71	6586620.40	5030377.79
35	6586904.14	5030698.71	73	6586374.10	5030306.96
36	6586911.42	5030700.23	72	6586498.15	5030351.84
37	6586923.80	5030703.52	74	6586412.66	5030495.38
38	6586936.93	5030706.58	75	6586535.37	5030462.35
			76	6586491.62	5030410.29

Регулационе линије парцела - површина јавне намене су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак координата новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	6586899.30	5030691.07	191	6587070.99	5030730.62
2	6586886.14	5030690.10	192	6587078.53	5030733.65
3	6586871.39	5030686.90	193	6587088.31	5030736.21
4	6586866.07	5030685.73	194	6587092.45	5030738.04
5	6586855.64	5030683.56	195	6587092.74	5030737.34
6	6586856.15	5030681.04	196	6587093.13	5030737.45
7	6586860.18	5030660.82	197	6587096.84	5030738.89
8	6586860.21	5030658.41	198	6587107.44	5030743.38
9	6586861.05	5030653.82	199	6587111.72	5030744.91
10	6586862.77	5030644.88	200	6587121.69	5030748.79
11	6586793.95	5030636.36	201	6587123.54	5030749.55
12	6586787.63	5030633.47	202	6587127.73	5030751.30
13	6586780.03	5030630.32	203	6587147.14	5030760.42
14	6586774.21	5030627.34	204	6587165.40	5030769.17
15	6586763.73	5030624.12	205	6587171.72	5030772.15
16	6586753.96	5030619.23	206	6587226.62	5030799.30
17	6586742.28	5030610.25	207	6587298.23	5030836.98
18	6586734.47	5030606.10	208	6587292.64	5030847.60
19	6586729.82	5030603.55	209	6587220.39	5030809.56
20	6586723.85	5030600.33	210	6587202.38	5030798.55
21	6586714.78	5030598.06	211	6587165.43	5030780.02
22	6586701.56	5030589.83	212	6587149.51	5030772.17
23	6586695.02	5030585.10	213	6587140.69	5030768.59
24	6586691.44	5030583.06	214	6587104.97	5030753.02
25	6586687.86	5030581.19	215	6587097.39	5030750.23
26	6586681.36	5030576.90	216	6587085.81	5030745.53
27	6586663.58	5030573.13	217	6587079.70	5030743.31
28	6586653.80	5030566.77	218	6587073.36	5030741.33



Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
29	6586652.60	5030565.62	219	6587067.12	5030739.66
30	6586629.53	5030546.37	220	6587057.34	5030736.97
31	6586625.60	5030543.16	221	6587050.41	5030734.76
32	6586625.00	5030543.31	222	6587036.69	5030730.43
33	6586619.95	5030540.08	223	6587027.19	5030728.66
34	6586613.01	5030529.45	224	6587013.32	5030725.61
35	6586602.65	5030513.16	225	6587006.20	5030724.40
36	6586596.70	5030501.78	226	6587002.34	5030723.86
37	6586588.74	5030484.48	227	6586995.37	5030722.82
38	6586586.79	5030478.38	228	6586990.81	5030722.41
39	6586270.63	5030219.82	229	6586988.95	5030722.05
40	6586266.70	5030223.52	230	6586984.34	5030721.20
41	6586290.42	5030248.67	231	6586963.41	5030716.99
42	6586314.27	5030273.48	232	6586947.80	5030713.62
43	6586318.76	5030277.96	233	6586935.74	5030710.99
44	6586324.10	5030282.93	234	6586935.50	5030712.85
45	6586331.13	5030289.46	235	6586930.32	5030711.05
46	6586339.86	5030298.89	236	6586922.44	5030709.01
47	6586346.23	5030304.61	237	6586909.01	5030707.24
48	6586356.91	5030314.87	238	6586909.43	5030705.33
49	6586362.45	5030321.33	239	6586892.17	5030701.93
50	6586366.21	5030324.64	240	6586891.68	5030704.33
51	6586371.94	5030331.37	241	6586876.44	5030703.04
52	6586377.60	5030338.46	242	6586871.84	5030702.45
53	6586382.49	5030343.56	243	6586870.09	5030701.89
54	6586390.56	5030351.80	244	6586862.26	5030700.68
55	6586402.13	5030365.21	245	6586855.49	5030699.67
56	6586402.37	5030365.09	246	6586851.99	5030699.23
57	6586413.75	5030379.53	247	6586840.85	5030697.61
58	6586413.83	5030379.33	248	6586832.24	5030696.45
59	6586425.32	5030394.22	249	6586832.37	5030695.22
60	6586436.55	5030408.17	250	6586819.03	5030694.62
61	6586446.39	5030420.09	251	6586818.98	5030695.58
62	6586387.08	5030306.67	252	6586788.89	5030692.68
63	6586378.63	5030322.37	253	6586788.31	5030695.85
64	6586402.03	5030344.51	254	6586779.85	5030694.59
65	6586455.46	5030404.55	255	6586768.86	5030694.35
66	6586813.47	5030681.11	256	6586753.86	5030691.55
67	6586821.24	5030681.37	257	6586747.21	5030690.24
68	6586830.27	5030681.61	258	6586744.00	5030689.50
69	6586841.64	5030681.98	259	6586742.34	5030689.20
70	6586848.49	5030682.29	260	6586737.75	5030688.31
71	6586848.49	5030682.29	261	6586733.70	5030686.94
72	6586848.72	5030675.73	262	6586726.11	5030684.38
73	6586849.54	5030675.77	263	6586709.61	5030676.85
74	6586849.75	5030671.18	264	6586705.52	5030674.72
75	6586851.15	5030664.93	265	6586700.90	5030672.15
76	6586839.02	5030662.21	266	6586698.91	5030671.13
77	6586835.32	5030662.15	267	6586695.34	5030668.90
78	6586835.32	5030661.65	268	6586694.88	5030668.28
79	6586835.54	5030657.50	269	6586686.04	5030660.43
80	6586835.69	5030656.20	270	6586676.25	5030652.40
81	6586824.12	5030655.52	271	6586657.54	5030637.35
82	6586815.22	5030656.06	272	6586650.84	5030631.84
83	6586812.35	5030656.06	273	6586638.24	5030623.89
84	6586812.35	5030656.06	274	6586635.01	5030621.28
85	6586812.52	5030660.72	275	6586631.60	5030618.91
86	6586813.95	5030666.72	276	6586628.31	5030616.17
87	6586813.81	5030670.87	277	6586620.61	5030609.06
88	6586813.47	5030681.11	278	6586613.81	5030602.73



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА ВАЈСКА (ПОТЕС УРБАРИЈАЛ)

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
89	6586564.57	5030463.05	279	6586605.59	5030595.51
90	6586580.50	5030494.79	280	6586591.78	5030580.89
91	6586581.50	5030493.78	281	6586584.61	5030573.48
92	6586587.29	5030502.72	282	6586577.21	5030566.73
93	6586598.21	5030521.33	283	6586573.58	5030563.24
94	6586609.13	5030538.26	284	6586572.53	5030562.18
95	6586615.32	5030546.68	285	6586570.01	5030559.60
96	6586621.46	5030552.60	286	6586562.91	5030552.52
97	6586633.97	5030565.19	287	6586560.44	5030549.86
98	6586638.23	5030569.36	288	6586555.86	5030545.10
99	6586658.72	5030580.55	289	6586549.20	5030538.06
100	6586663.59	5030583.96	290	6586542.55	5030530.92
101	6586690.30	5030602.30	291	6586536.03	5030523.54
102	6586691.08	5030602.81	292	6586523.00	5030508.03
103	6586702.62	5030610.60	293	6586517.35	5030500.81
104	6586716.18	5030615.86	294	6586510.09	5030492.62
105	6586719.65	5030616.39	295	6586504.16	5030485.74
106	6586727.11	5030619.58	296	6586503.32	5030484.86
107	6586735.89	5030624.87	297	6586493.60	5030473.24
108	6586743.39	5030628.79	298	6586487.80	5030465.98
109	6586754.57	5030634.03	299	6586485.01	5030462.75
110	6586769.63	5030640.55	300	6586481.64	5030458.74
111	6586779.99	5030644.57	301	6586474.17	5030450.26
112	6586791.48	5030647.69	302	6586468.76	5030444.17
113	6586796.10	5030648.50	303	6586467.48	5030442.76
114	6586801.35	5030649.45	304	6586464.63	5030439.70
115	6586804.16	5030650.39	305	6586460.52	5030435.87
116	6586806.77	5030652.75	306	6586454.39	5030442.49
117	6586807.85	5030656.20	307	6586453.12	5030444.02
118	6586807.98	5030659.67	308	6586451.81	5030446.29
119	6586807.76	5030668.19	309	6586443.64	5030460.36
120	6586807.50	5030673.20	310	6586442.44	5030461.77
121	6586806.93	5030681.11	311	6586435.96	5030468.77
122	6586803.03	5030680.69	312	6586434.47	5030473.70
123	6586796.18	5030680.30	313	6586431.40	5030477.58
124	6586790.88	5030679.61	314	6586426.45	5030483.55
125	6586779.94	5030677.54	315	6586419.66	5030496.27
126	6586779.95	5030678.88	316	6586463.57	5030426.12
127	6586761.25	5030679.04	317	6586470.71	5030432.45
128	6586751.60	5030676.68	318	6586474.64	5030435.87
129	6586741.10	5030673.34	319	6586477.86	5030439.10
130	6586731.55	5030669.33	320	6586477.31	5030439.63
131	6586721.34	5030665.14	321	6586483.31	5030446.56
132	6586712.53	5030660.23	322	6586484.32	5030445.75
133	6586703.06	5030653.91	323	6586486.00	5030448.29
134	6586694.21	5030647.64	324	6586487.58	5030450.09
135	6586682.47	5030638.72	325	6586490.59	5030453.51
136	6586676.78	5030634.67	326	6586497.47	5030460.50
137	6586670.07	5030629.75	327	6586499.57	5030462.98
138	6586666.82	5030627.33	328	6586503.02	5030467.08
139	6586663.26	5030624.54	329	6586505.51	5030470.27
140	6586655.74	5030620.08	330	6586510.95	5030476.59
141	6586654.66	5030621.52	331	6586511.84	5030477.52
142	6586646.54	5030615.43	332	6586511.84	5030477.52
143	6586637.15	5030608.30	333	6586528.24	5030464.14
144	6586627.75	5030599.68	334	6586527.81	5030463.14
145	6586619.77	5030592.36	335	6586524.12	5030458.84
146	6586611.65	5030584.91	336	6586524.32	5030458.66
147	6586601.34	5030575.45	337	6586519.16	5030453.45
148	6586599.52	5030573.94	338	6586513.92	5030446.75



Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
149	6586596.79	5030570.95	339	6586509.54	5030437.40
150	6586592.48	5030566.33	340	6586506.22	5030433.66
151	6586588.62	5030561.41	341	6586503.25	5030430.03
152	6586586.09	5030558.77	342	6586500.12	5030426.45
153	6586581.74	5030554.28	343	6586499.09	5030427.32
154	6586579.37	5030551.85	344	6586495.43	5030423.10
155	6586575.37	5030547.38	345	6586484.85	5030413.34
156	6586572.54	5030544.34	346	6586482.05	5030410.48
157	6586568.91	5030540.23	347	6586479.71	5030406.88
158	6586566.53	5030537.86	348	6586486.54	5030398.34
159	6586563.46	5030534.47	349	6586489.70	5030400.87
160	6586562.40	5030533.23	350	6586495.43	5030406.15
161	6586559.33	5030529.92	351	6586494.46	5030407.12
162	6586555.09	5030525.60	352	6586508.19	5030422.65
163	6586552.57	5030522.74	353	6586514.90	5030430.10
164	6586549.76	5030519.75	354	6586515.64	5030429.52
165	6586546.31	5030515.75	355	6586518.63	5030432.90
166	6586543.50	5030512.70	356	6586522.42	5030437.38
167	6586538.67	5030507.53	357	6586526.37	5030441.41
168	6586531.91	5030499.97	358	6586529.95	5030446.06
169	6586525.09	5030492.40	359	6586533.59	5030450.20
170	6586519.76	5030486.50	360	6586536.81	5030453.53
171	6586515.83	5030481.99	361	6586535.77	5030454.51
172	6586529.38	5030471.14	362	6586541.63	5030460.87
173	6586533.64	5030467.56	363	6586542.78	5030459.78
174	6586544.32	5030466.94	364	6586545.91	5030462.96
175	6586544.82	5030465.51	365	6586568.42	5030458.46
176	6586556.68	5030464.18	366	6586568.42	5030458.46
177	6586564.57	5030463.05	367	6586568.48	5030453.38
178	6586911.92	5030694.34	368	6586568.48	5030453.38
179	6586986.23	5030708.49	369	6586567.97	5030451.52
180	6586997.36	5030711.92	370	6586566.74	5030447.89
181	6587004.90	5030714.19	371	6586554.92	5030434.85
182	6587004.67	5030715.36	372	6586547.71	5030424.19
183	6587020.41	5030718.60	373	6586541.71	5030417.55
184	6587032.76	5030721.67	374	6586535.94	5030410.77
185	6587033.12	5030720.20	375	6586530.80	5030404.28
186	6587040.64	5030722.03	376	6586526.88	5030398.62
187	6587045.08	5030723.19	377	6586516.02	5030385.24
188	6587056.33	5030726.37	378	6586510.88	5030382.27
189	6587059.88	5030727.38	379	6586500.41	5030377.74
190	6587060.74	5030727.55	380	6586497.57	5030382.91
			381	6586493.70	5030378.30

Планом регулације је дат је предлог парцелације на јавним површинама и смернице за парцелацију на осталим површинама – породично становање, рад са становањем.

Парцелацију на осталим површинама – породично становање, рад са становањем дефинитивно одредити након израде пројекта парцелације и препарцелације са пројектом геодетског обележавања и након етажирања стамбених јединица.

#### 4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом нивелације се задржавају постојећи нивелациони елементи – коте нивелете саобраћајнице и нагиби нивелете саобраћајнице.



### 4.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

#### 4.3.1. Правила парцелације

На основу новоодређених регулационих линија од постојећих парцела у обухвату Плана деобом се образују нове парцеле које, или задржавају постојећу, или добијају нову намену.

#### 4.3.2. Правила препарцелације

Од парцела насталих деобом које добијају нову намену и постојећих парцела препарцелацијом се образују нове јединствене парцеле **површина јавне намене**, а то су:

- насељске саобраћајнице
- парк
- насип
- изливни канал

### 5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Овим Планом одређене су површине јавне намене за уређење и/или изградњу објекта јавне намене, и/или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом. Површине јавне намене у обухвату плана чине: улични коридори са колским и пешачким саобраћајницама и комуналном инфраструктуром, парк и насип.

Саобраћајну, комуналну, енергетску и електронску комуникациону инфраструктуру, као и улично и парковско озелењавање, потребно је изводити у складу са важећим законима и прописима који сваку појединачну област уређују.

Површине, садржаји и објекти намењени јавном коришћењу морају бити грађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

На графичком приказу „2.6 План површина јавне намене и начин спровођења Плана“, дат је приказ површина јавне намене у обухвату Плана.

### 6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

#### 6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

##### 6.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

Садржаји у оквиру обухвата Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска и даље ће бити везани на насељску саобраћајну мрежу преко саобраћајница из улица које тангирају/секу предметни део блока:

- улица Масарикова – ГНС – ОП бр.4, на правцу југ - север,
- улице Матије Гупца, Вука Караџића и Радићева – ПНС из правца југа.



Саобраћајна доступност северног дела насеља Вајска - „Урбариал“ у нередном периоду ће бити остварена преко главне насељске саобраћајнице – трасе општинског пута бр.4, Вајска – Жива – насип Дунав, у улици Масариковој (правац – југоисток - север) и приступних насељских саобраћајница у улицама Вука Караџића, Матије Гупца и Радићевој (из јужног дела насеља). Директна саобраћајна доступност ће се остваривати преко приступних саобраћајница унутар блока, у улицама Пере Сегединца и улице Венац. Унутар блока до парцела становања ће се моћи приступити и преко колских и колско-пешачких прилаза.

У оквиру јавних површина, ободних (главне насељске саобраћајнице – трасе ОП бр.4) и унутарблоковских (приступних насељских и колског прилаза) саобраћајница, предвиђена је реконструкција и изградња саобраћајница, површина за немоторна кретања са свим потребним геометријским и нивелационим елементима. Системом саобраћајница са различитим степеном изграђености (колско-пешачки и колски прилаз 2,5-5,0 m, насељске саобраћајнице 3,0-6,0 m) и комбинованим режимом саобраћаја (→,←→) северни део насеља Вајска - „Урбариал“ ће имати одговарајући ниво саобраћајног приступа и опслужености.

Овиме ће се омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава (путничких, возила за снабдевање и ургентних возила) у свим временским условима, обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина и одговарајући ниво услуге.

Површине за стационирање возила (мирујући саобраћај) у северном делу насеља Вајска - „Урбариал“ (узимајући у обзир специфичност предметног простора, величине парцела, постојећу изграђеност и друго) планирати искључиво унутар утврђених парцела. Посебне површине за ту намену у оквиру регулационих ширина насељских саобраћајница нису планиране.

Терминали јавног путничког саобраћаја (стајалишта) нису планирани, ако се за њима укаже потреба могуће их је дефинисати у оквиру уличне регулационе ширине главне насељске саобраћајнице.

Изградњом пешачких стаза у оквиру регулације насељских саобраћајница и пешачких пролаза као посебних површина омогућиће се и неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност.

Положај свих елемената (коловозних површина, пешачких стаза, прикључака и саобраћајних површина) дат је у оквиру графичког приказа број 2.3. у попречном профилу.

### **6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре**

Општи услов за изградњу/реконструкцију саобраћајне инфраструктуре је израда Идејних пројеката и пројеката за грађевинску дозволу за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон и 9/16-УС, 24/18, 41/18, 87/18 и 23/19);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС“, број 7/17);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.



### Главна насељска саобраћајница - траса ОП бр.4

У коридору главне насељске саобраћајнице је потребно планирати реконструкцију елемената попречног профила и саобраћајних прикључака на исту са следећим пројектним елементима:

- Задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- Коловоз има ширину 6,0 m тј. две саобраћајне траке са ширином од мин. 2,75 m и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,25 m;
- Носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;
- Паркирање путничких возила у регулационом профили није дозвољено;
- Главну насељску саобраћајницу искористити за вођење интерног теретног, транзитног и јавног саобраћаја;
- Вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза, ширине мин. 1,2 m, обострано уз регулациону линију.

### Приступне насељске саобраћајнице

- Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 8,0<sup>1</sup> m;
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2x2,75 m или за једносмерни саобраћај, са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- Носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- Паркирање путничких возила у регулационом профили није дозвољено;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- Пешачке стазе изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,2 m где је то могуће у попречном профили ако то није случај мин. ширине је 1,0 m

### Колски прилази парцелама

У оквиру обухвата плана планиране су осим приступних саобраћајница (делимично изграђених) и колски прилази чија је функција везана за обезбеђење прилаза парцелама. Ширине коловоза, као и диспозиција су утврђени на основу локалних услова. При пројектовању и реализацији ових капацитета потребно је узети у обзир следеће просторно-пројектне основе:

- Задржавање постојећих регулационих линија уз минималне корекције у случајевима где је то неопходно (обезбеђење проходности),
- Колско прилазе изводити искључиво за колски приступ грађевинским парцелама;
- У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колског-прилаза је 2,5 m;
- Примена свих осталих услова изградње као и за све остале саобраћајнице у оквиру обухвата плана (коловозне конструкција, услови одводњавања),
- Немоторни (пешачко-бициклички) саобраћај обављати заједно на истим површинама.

<sup>1</sup> За ширине коридора ПНС у појединим случајевима могуће је и једино оправдано (сви случајеви где су услови терена оштри и захтевни) примењивати и мање ширине (редуковани профили само са коловозним и евентуално пешачким стазама) 6,0-8,0 m. У тим случајевима до израде ПДР-е за уличне коридоре, услови изградње на парцелама ће бити условљени померањем грађевинских линија на одређене удаљености које ће омогућити каснију коначну реализацију регулационих линија улица.



**Колско-пешачки пролази**

- Колско-пешачке пролазе изводити за једносмерни саобраћај. У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колско-пешачког пролаза је 5,0 m;
- Саобраћајницу градити са једном траком ширине 3,0 m;
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Пешачку стазу изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,0 m.

**Аутобуска стајалишта**

Приликом изградње аутобуских стајалишта придржавати се одредби Закона о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/18, 83/18, и 31/19) и Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС“, број 7/17). Такође, потребно је придржавати се следећих услова:

- Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m);
- Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно, 26,0 m за два или за зглобни аутобус;
- Коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као за средње тежак саобраћај (мин. 60 kN по осовини);
- Одводњавање стајалишта извести са падом од 2% од ивице коловоза.

**Стационарни саобраћај**

Паркинге за путничка возила треба пројектовати у оквиру формираних парцела становања, са паркинг местима димензија 5,0 m x 2,5 m и / или већим у складу са расположивим простором.

**6.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру**

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно причључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине у зависности од зоне основне намене (дато у поглављу II тачка 2. Правила грађења по зонама и целинама), уз сагласност управљача пута.

**6.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА****6.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре****Водни објекти за коришћење вода**

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и водом за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Предвиђено је полагање цевовода у свим улицама обухваћеним Планом, до свих новопланираних објеката, као и реконструкција и замена цевовода у складу са плановима надлежног комуналног предузећа. Постојећа улична водоводна мрежа је од окитена пречника  $\varnothing 65$  mm.

Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. спречило стварање уских грла у потрошњи.





## Водни објекти за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко планираних колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода, односно до коначног реципијента.

Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж уличних саобраћајница и интерних колско-пешачких стаза, користећи расположиве просторе и падове терена. Новопланирана мрежа прикључиће се на планирани насељски канализациони систем када исти буде изграђен. До изградње канализације целог насеља, проблем отпадних вода решаваће се водонепропусним септичким јамама одговарајућег капацитета, са редовним пражњењем аутоцистернама. Пражњење вршити контролисано према условима надлежног ЈКП-а.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају. Атмосферске воде у овом делу насеља се не одводе на адекватан начин, и као последица недостатка кишне канализације стварају се забарене површине у уличним коридорима. Зато изградња каналске мреже којом би се сувишне атмосферске воде прикупиле и одвеле до реципијента представља приоритетан задатак у уређењу овог дела насеља. Планира се изградња отворене каналске мреже положене уз уличне саобраћајнице, нивелацијом усмерене ка нижим деловима насеља, а да се прикупљена вода из канала у улици Пере Сегединца преко новопланираног сабирног канала упусти у мелиорациони канал 1.09 са северне стране Планом обухваћеног подручја, који припада систему за одводњавање „Плавна“. Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар насеља од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша итд.), а етапно реализовати тако да се изграђена делом рационално уклапа у будуће решење.

### Водни објекти општег значаја

У границама обухвата Плана налази се локализациони насип, или насип друге одбрамбене линије одбране од поплава, на катастарским парцелама бр. 3749 и 3759 КО Вајска. Предметне парцеле воде се као водно земљиште и представљају простор за формирање друге линије одбране од великих вода реке Дунав.

Уз северну границу обухвата Плана, ван планског простора, налазе се мелиорациони канал 1.09 на кп 4786 КО Вајска, који је у систему за одводњавање „Плавна“ и ретензија на кп 4564 КО Вајска, а сврха им је прикупљање и одвођење вода из атара и насеља Вајска.

### 6.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре

Изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре вршити према следећим правилима:

- уличну **водоводну мрежу** поставити у зеленом појасу;
- минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;
- при проласку водоводне мреже испод уличне саобраћајнице, водотока и сл., потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;



- сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са законском регулативом и уз сагласност надлежних органа;
- планирати и градити **канализациону мрежу** као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- уличну канализациону мрежу поставити око осовине планираних саобраћајних и пешачких површина;
- минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- динамику изградње канализације усагласити са изградњом саобраћајнице, како се исте не би накнадно раскопавале;
- при проласку канализационе мреже испод уличне саобраћајнице, водотока и сл, при укрштању са насипом и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- канализациону мрежу поставити у профилу на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- испоштовати санитарно-техничке услове за испуштање отпадних вода у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11,48/12 и 1/16);
- Зависно од потреба, код загађивача планирати изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 (Службени гласник РС, број 67/11, 48/12 и 1/16). Садржај штетних и опасних материја ускладити са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 24/14);
- пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање;
- до изградње насељског канализационог система, евакуацију отпадних вода решавати путем водонепропусних септичких јама одговарајућег капацитета, које ће се према потреби празнити ангажовањем надлежног комуналног предузећа.
- **атмосферску канализацију** градити као мрежу отворених канала, положену уз уличну саобраћајницу;
- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа и сл.) планирати одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу. Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање минимално доброг еколошког статуса воде у реципијенту;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- атмосферску канализацију поставити изнад нивоа подземних вода, уз обавезно заптивање спојева.

### Водни објекти општег значаја

За планирање изградње објеката и извођења радова у зони мелиорационих канала поштовати следеће:

- Дуж обала канала планирати стално проходну и стабилну радно-инспекциону стазу ширине минимум 5 m у грађевинском подручју и 10 m у ванграђевинском подручју, за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом појасу не сме се планирати изградња никаквих надземних објеката (зграде, шахтови, вентили и др.), не сме се планирати садња дрвећа, постављање ограда и слично;



- У случају да се планира постављање инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу канала, по траси која је паралелна са каналом, инсталацију планирати по линији експропријације канала, односно на минималном одстојању од ње (до 1 m), тако да међусобно, управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала буде минимум 5 m у грађевинском подручју и 10 метара у ванграђевинском подручју;
- Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и димензионисана на оптерећења грађевинске механизације којом се одржава водни објекат, а која саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно инспекционе стазе;
- Сва евентуална укрштања инсталације са водотоком/каналом планирати под углом од 90°;
- Саобраћајне површине се планирају изван зоне експропријације канала. Уколико је потребна саобраћајна комуникација-повезивање леве и десне обале канала, планирати је уз изградњу пропуста или моста. Техничко решење пропуста или моста мора обезбедити постојећи водни режим и одржавати стабилност дна и косина канала;
- Изливну грађевину пројектовати као армирано-бетонски објекат, тако да својим габаритима не залази у протицајни профил мелиорационог канала – пријемника, и не нарушава стабилност обала канала;
- На месту излива воде, обложити корито канала (косине и дно) у потребној дужини узводно и низводно од излива, облогом од камена или бетонских елемената;
- Обезбедити такво уређење простора и његово коришћење којим се неће угрозити нормално функционисање и одржавање каналске мреже и свих водних објеката, који ће обезбедити слободан протицајни профил, стабилност косина и дна канала, као и несметан пролаз возилима и механизацији у зони водних објеката.

Уређење простора и његово коришћење ни на који начин не сме да ремети могућност и услове одржавања водних објеката, нити спровођење **одбране од поплава**.

Границе и намена водног земљишта не могу се мењати без предходно прибављене сагласности надлежног водопривредног предузећа. На водном земљишту (кп бр. 3749 и 3759 КО Вајска) није дозвољена изградња било каквих објеката, осим саобраћајница и партерног уређења. Предметне парцеле представљају простор за формирање друге линије одбране од великих вода реке Дунав. Насип задржава своју намену.

### **6.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру**

Прикључење планираних објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, тамо где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење планираних објеката на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити на зелене површине унутар парцеле.



### 6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

#### 6.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре

Напајање електричном енергијом обезбеђено је из ТС 110/20 kV „Оџаци“ преко 20 kV извода „Дероња-Вајска“, са могућношћу резервирања преко више 20 kV извода.

На предметном подручју је изграђена 20 kV и 0,4 kV надземна и подземни мрежа и трансформаторске станице 20/0,4 kV напонског преноса, СТС „М.Тита–Масарикова“, и „М.Тита-Радића“ у власништву „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција „Сомбор“, која ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума. Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче.

Средњенапонска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима са голим проводницима и СКС-ом.

Планирана нисконапонска електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна (изведена са голим проводницима и СКС-ом) на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно, кабловским водовима.

Планирана нисконапонска мрежа може бити изграђена продужавањем постојеће мреже у складу са потребама и на местима где постоје потребни технички и електроенергетски услови, или изградњом нове нисконапонске мреже (надземне или подземне) на местима где не постоји постојећа мрежа.

Надземна нисконапонска мрежа ће бити формирана монтирањем нисконапонских проводника самоносивог кабловског снопа (или проводника типа Al/Џе) на претходно постављеним типским стубовима нисконапонске мреже или мешовитог вода. Овај тип нисконапонске мреже градити на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора.

Подземна нисконапонска мрежа ће бити формирана изградњом подземних нисконапонских водова, који ће међусобно повезивати систем кабловских прикључних кутија са припадајућим дистрибутивним трансформаторским станицама. Систем кабловских прикључних кутија ће бити грађен комбиновано, постављањем ових кутија на слободностојећа армирано - бетонска постоља на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора, или њиховом уградњом на делове спољашњих фасада (или зиданих ограда) објеката купаца, уколико се ови грађевински елементи буду градили на регулационим линијама парцела.

У случају да се постојећа нисконапонска мрежа мора продужити, потребно је постојећу надземну мрежу продужавати одговарајућом надземном мрежом, а подземну мрежу продужавати одговарајућом подземном мрежом.

Изградњу нове нисконапонске мреже и подземних нисконапонских водова, мора пратити и изградња одговарајућих дистрибутивних трансформаторских станица и пратеће средњенапонске мреже.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажано-бетонске и стубне трафостанице.

Дистрибутивне трафостанице се планирају као засебни објекти - монтажано-бетонски, намењени за примену у кабловској-подземној средње напонској и нисконапонској мрежи и стубне трафостанице првенствено намењене за примену у надземној средњенапонској и нисконапонској мрежи.



Изградња стубних трафостаница се дозвољава само у склопу надземне мреже.

Тип трансформаторске станице (стубна, монтажно - бетонска,) који ће бити одабран за изградњу, зависиће од типа средњенапонске мреже на коју ће се нова трансформаторска станица прикључити.

Прикључење нових потрошача вршиће се у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати тамо где је грађена подземна електроенергетска мрежа, а расветна тела поставити на стубове. Тамо где је изграђена надземне електроенергетске мреже, светиљке поставити на стубове електроенергетске мреже.

За расветна тела користити изворе светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

### **6.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре**

- Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и „Службени лист СРЈ”, број 18/92);
- стубове надземног вода градити као слободностојеће;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- висина најнижег проводника не сме бити мања од 6,0 m;
- сигурносна удаљеност 20 kV вода од неприступачних делова објеката треба да буде мин. 3,0 m, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта треба да буде 4,0 m;
- електроенергетске каблове полагасти на мин. дубини од 0,8 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положене испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла;
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m;
- при укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла;
- вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења;
- надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода СН (средњенапонских) и НН (нисконапонских) водова за најмање висину стубова увећану за 3 m;
- приликом грађења гасовода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;
- хоризонтални размак енергетског кабла од других енергетских каблова, у које спадају каблови јавне расвете и семафорска инсталација, треба да износи најмање 0,5 m;



- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m;
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт);
- није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод коловоза;
- енергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза;
- при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- на местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке;
- при укрштању са каналом енергетски кабл се поставља у заштитну металну цев Ф 160 mm до 0,5 m шире од спољних ивица канала, тако да је могућа замена кабла без раскопавања канала;
- вертикални размак између најниже коте дна канала и горње ивице металне цеви треба да износи најмање 1,2 m;
- штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- на крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке;
- надземну електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и „Службени лист СРЈ”, број 18/92);
- стубове надземног вода градити као слободностојеће;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- висина најнижег проводника не сме бити мања од 6,0 m;
- сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објекта (кров) треба да буде 3,0 m, а сигурносна удаљеност приступачних делова објекта 4,0 m. За нисконапонску мрежу, за приступачне делове објекта, сигурносна удаљеност износи 1,25 m.

#### **Услови за изградњу јавног осветљења**

- У уличним коридорима где је надземна електроенергетска мрежа расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

#### **Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV**

- Дистрибутивне трансформаторске станице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажано-бетонске, компактне или стубне, а на осталим



- површинама типа стубне, монтажно-бетонске, компактне, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- дистрибутивне трансформаторске станице могу се градити на површинама јавне намене, као и на осталим површинама уз обезбеђење права службености кориснику послужног добра ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ на парцели на којој се гради трансформаторска станица;
  - мин. удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
  - монтажно-бетонске и компактне трансформаторске станице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
  - за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 5,8 x 6,3 m за изградњу једноструке, а 7,1 x 6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трансформаторске станице, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране;
  - за стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,2 x 2,75 m за постављање стуба за трансформаторску станицу;
  - поред објекта трансформаторске станице на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења;
  - напајање трансформаторске станице извести двострано, кабловски са места прикључења, по условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

### **Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објеката трансформаторских станица**

Реконструкција надземних водова свих напонских нивоа и објеката трансформаторских станица вршиће се на основу овог Плана и услова надлежних оператора преносног и дистрибутивног система електричне енергије.

На постојећим и будућим објектима дистрибутивног електроенергетског система ће се вршити радови на одржавању и реконструкцији, у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја, увођења у систем даљинског управљања, као и ради повећања капацитета дистрибутивног електроенергетског система због потреба конзума. Наведени радови подразумевају замену проводника надземних и подземних водова, са или без повећања пресека, замену изолације код надземних водова, замену надземних водова кабловским водовима, замену голих проводника надземних водова ККС-ом, замену трансформатора у трафостаницама исте или веће снаге.

### **Зона заштите електроенергетских објеката**

У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетског објекта, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Оператор дистрибутивног система надлежан за енергетски објекат, дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.

Власници и носиоци права на непокретностима које се налазе у заштитном појасу, испод или поред енергетског објекта не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без претходне сагласности енергетског субјекта који је власник, односно корисник енергетског објекта.



Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајње фазног проводника дефинисан је Законом о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14) и износи:

- 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV:
  - за голе проводнике 10 m;
  - за слабо изоловане проводнике 4 m;
  - за самоносеће кабловске снопове 1 m.

Заштитни појас за подземне водове (каблове), од ивице армирано-бетонског канала износи:

- 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 m.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

- 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, 10 m.

### 6.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- Услове, начин и место прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима;
- прикључење корисника на ДСЕЕ се планира на средњенапонском нивоу (20kV) и на нисконапонском нивоу (0,4kV), у зависности од захтеване снаге и потреба корисника;
- за прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити подземни или надземни прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат, према улици, или у зиданој огради, такође на регулационој линији улице;
- за кориснике са предвиђеном максималном једновременом снагом до 43,47 kW прикључење се врши са нисконапонске мреже, уз проверу задовољења напонских прилика, граде се искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПОММ-1 - за једно бројило снаге до 43,47 kW, ПОММ-2, ПОММ-4, ПОММ-6), постављених на припадајућем армирано-бетонском постољу САБП/300, САБП/600 са или без КПК ЕВ-1П, САБП/800 са или без КПК ЕВ-2П, са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника или на јавној површини у траси мреже поред прикључног стуба надземне мреже или прикључног дистрибутивног разводног ормана подземне кабловске мреже;
- за кориснике са предвиђеном максималном једновременом снагом преко 43,47 kW до 200kW прикључење ће се вршити нисконапонским подземним водом директно из трансформаторске станице;
- прикључци снаге са везивањем у напојној дистрибутивној трафостаници (20/0,4kV), уколико постоје довољни слободни капацитети у трафостаници, се граде искључиво као кабловски подземни једноструким или двоструким водом типа РР00-УАС 4x150 mm<sup>2</sup> уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту (типски ормани ПИ-1/а, ПИ-1/б и ПИ-1/ц), постављених на армирано-бетонском постољу са или без кабловске прикључне кутије у истом и са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника на граници са јавном површином.

## 6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

### 6.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре

За грејање објеката насеља Вајска, а тиме и објеката у обухвату Плана, као енергент може се користити електрична енергија, чврсто или течно гориво и природни гас када се за то стекну услови.





У насељеном месту Вајска постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа ДГМ Вајска од полиетиленских и челичних цеви. Гасоводна мрежа тренутно није у функцији јер није изграђен транспортни гасовод из правца Бачке Паланке за снабдевање целе општине Бач природним гасом и након чије изградње и пуштања у рад ће се створити услови за прикључење насеља Вајска на гасоводни систем Србијагас-а, а тиме и могућност прикључења будућих потрошача на дистрибутивну гасну мрежу у насељу Вајска.

У деловима обухвата Плана, у уличним коридорима постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у обухвата Плана својим положајем пружа могућност даљег проширења.

У новопланираним и постојећим улицама у којима није изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, предвиђена је изградња дистрибутивне гасоводне мреже у уличном коридору.

Приликом одржавања, заштите, уређења и изградње термоенергетске инфраструктуре потребно је испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15), као и техничке услове добијене од надлежних институција, органа, организација, јавних и енергетских система и привредних субјеката са чијим инфраструктурним објектима се гасовод укршта, паралелно води или пролази у близини.

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90).

#### **6.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре**

##### ***Правила грађења за гасоводе притиска до 16 бара***

У насељеним местима гасовод се по правилу гради у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима.

Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од објекта у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	<b>MOP ≤ 4 bar (m)</b>	<b>4 bar &lt; MOP ≤ 10 bar (m)</b>
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1,0 m, уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност објекта.

Обавезна мера заштите за смањење минималног хоризонталног растојања за гасоводе од полиетилена (у даљем тексту: ПЕ гасовод) - примена физичке заштите гасовода од оштећења при радовима у близини гасовода (постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, итд.), при чему гасовод мора бити физички заштићен на делу гасовода где је хоризонтално растојање смањено и додатно по 1,0 m на обе стране.

Поред ових мера могу се применити и следеће додатне мере заштите: повећана дубина укопавања гасовода, постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, као и друге сличне мере.



Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода  $4 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $4 < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$ до:	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
другог гасовода	0,20	0,60
водовода и канализације	0,20	0,40
вреловода и топловода	0,30	0,50
проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,30	0,60
телекомуникационих каблова	0,30	0,50
шахтова и канала	0,20	0,30
високог зеленила	-	1,50

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $\text{MOP} \leq 4 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $\text{MOP} \leq 4 \text{ bar}$ до:	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
другог гасовода	0,20	0,40
водовода и канализације	0,20	0,40
вреловода и топловода	0,30	0,50
проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,20	0,40
телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
шахтова и канала	0,20	0,30
високог зеленила	-	1,50

Растојања дата у табели могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2,0 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу.

Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

### Локација МРС, МС и РС

Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет $\text{m}^3/\text{h}$	МОР на улазу	
	$\text{MOP} \leq 4 \text{ bar}$	$4 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3,0 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3,0 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5,0 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)



Растојање се мери од темеља објекта до темеља МРС МС, односно РС.

МРС капацитета до  $160 \text{ Nm}^3/\text{h}$  не морају да имају ограду.

Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката су:

Објекат	МОР на улазу		
	МОР $\leq 4$ bar	4 bar < МОР $\leq 10$ bar	10 bar < МОР $\leq 16$ bar
Коловоз насељских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < МОР $\leq 16$ bar:		
	1 kV $\geq U$	Висина стуба + 3 m*	
	1 kV < U $\leq 110$ kV	Висина стуба + 3 m**	
* али не мање од 10 m.			
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана.			

Минимално хоризонтално растојање МРС, МС и РС од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС, МС и РС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

На укрштању гасовода са насељским саобраћајницама, као и водотоцима са водним огледалом ширим од 5,0 m, угао осе гасовода према тим објектима по правилу мора да износи  $90^\circ$ .

Угао укрштања на местима где је то технички оправдано, дозвољено је смањити на минимално  $60^\circ$ .

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од  $60^\circ$  потребно је прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 80 cm мерено од горње ивице гасовода.

Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је:

Објекат	Минимална дубина укопавања (cm)
до дна одводних канала путева	100
до дна регулисаних корита водених токова	100
до горње коте коловозне конструкције пута	135

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 50 cm.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе МОР  $\leq 4$  bar - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за челичне гасоводе 4 bar < МОР  $\leq 10$  bar - по 2 m од осе гасовода на обе стране;
- 3) за ПЕ гасоводе 4 bar < МОР  $\leq 10$  bar - по 3 m од осе гасовода на обе стране;

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.



У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m.

Приликом изградње гасовода укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са захтевима Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15) и условима управљача јавног пута.

### Гасне котларнице

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90):

- Вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима и одводне вентилационе решетке која се уграђује на наспрамном зиду котларнице (при врху зида);
- Одвод продуката сагоревања се врши преко димњака са димњачком цеви. Не постоји опасност од прескока пламена;
- Код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације у котларници;
- Изградити АБ постоље за катао.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности без писменог одобрења оператора дистрибутивног система. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

#### 6.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење на гасоводну инфраструктуру извести у складу са условима и сагласностима добијеним од надлежног дистрибутера за гас и у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

## 6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

### 6.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре

За потребе корисника планског простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу у саобраћајним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса. Постојећа надземна електронска комуникациона мрежа се задржава. Електронску комуникациону мрежу градити подземно, обострано дуж уличних коридора. По потреби електронска комуникациона мрежа се може градити и надземно.

Плановима развоја, планирано је даље осавремењавање телекомуникационих чворишта, у циљу пружања нових телекомуникационих сервиса корисницима. Планира се даље постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима који ће се постављати на јавној површини, као и изградња Wi-Fi приступних тачака и приводних каблова до тих тачака.

### 6.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе електронских комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др.);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно и надземно у уличним коридорима;
- стубове ЕК мреже градити као слободностојеће;



- стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- висина најнижег проводника не сме бити мања од 6,0 m;
- ЕК мрежа се може поставити и на постојеће стубове нисконапонске електроенергетске и електронске комуникационе мреже у складу са сагласношћу и условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије, односно оператора електронске комуникационе мреже;
- ЕК подземну мрежу градити у коридорима саобраћајница, зеленим површинама или у случају потребе у пешачким површинама;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,6-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3, 0,4 до 0,8 код полагања у мини ров и 0,1-0,15 у микроров у коловозу, тротоару и сл.;
- ако већ постоје трасе, нове ЕК каблове полагати у исте;
- минимално вертикално растојање (приликом укрштања инсталација) и хоризонтално растојање (паралелан ход инсталација) између трасе свих наведених ЕК инсталација, и траса свих других будућих подземних инсталација (водовода, атмосферске канализације, фекалне канализације, електроенергетских каблова за напоне до 1 kV, инсталација КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска), мора бити 0,5 m;
- минимална хоризонтална удаљеност средњенапонских 20 kV (за напоне преко 1 kV) електроенергетских каблова (на деоници паралелног вођења) у односу на трасе постојећих ЕК инсталација мора бити: 1,0 m;
- уколико се прописана удаљеност у односу на ЕК инсталације не може постићи, на тим местима неопходно је 20 kV електроенергетски кабл поставити у гвоздене цеви, 20 kV електроенергетски кабл треба уземљити и то на свакој спојници деонице приближавања, с тим да уземљивач мора да буде удаљен од ЕК инсталација најмање 2,0 m;
- минимална вертикална удаљеност (при укрштању инсталација) високонапонских ВН 20 kV електроенергетских каблова у односу на трасе постојећих ЕК инсталација треба да буде мин. 0,5 m;
- уколико се прописано одстојање не може одржати каблове на месту укрштања треба поставити у заштитне цеви у дужини од око: 2,0–3,0 m, а вертикална удаљеност не сме бити мања од 0,3 m. Заштитне цеви за електроенергетски кабл треба да буде од добро проводљивог материјала, а за ЕК каблове од лоше проводљивог материјала;
- на местима укрштања све будуће подземне инсталације, обавезно положити испод наведених постојећих ЕК инсталација, а угао укрштања треба да буде што ближе 90 степени, али не сме бити мањи од 45 степени;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- уколико се у непосредној близини траса свих наведених подземних ЕК каблова, и празних ПЕ цеви пречника 40 mm, планирају колски прилази, коловози, индустријски путеви, паркинг простори, или неке друге површине са тврдим застором, ивица истих мора бити на минималном хоризонталном растојању у односу на трасе ЕК каблова од 1,0 m;
- ивице бетонских постоља: стојећи ИРО-а (изводно-разводних ормана), електронских комуникационих уређаја: МСАН, миниДСЛАМ, миниИПАН, ДСЛАМ и изводних ЕК стубова који су постављени у зеленом појасу улице, морају бити на минималном хоризонталном растојању у односу на трасу будућих подземних инсталација, ивице коловоза, приступних путева, паркинг простора и свих других тврдих застора од 1,0 m;
- уколико се планирани коловози, колски прелази, паркинг простори или неке друге површине са тврдим застором прекривају трасу наведених постојећих ЕК каблова, исти морају бити израђени од решеткстих „МЕ-БА“ елемената да би се омогућио стални приступ ЕК кабловима, или се на целој дужини ЕК кабла коју прекрива коловоз, колски прилаз, паркинг простор и сл, мора планирати полагање празне заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm (поред трасе постојећег кабла на дубини од око 0,8–1,0 m).



### **Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја (ИПАН)**

ИПАН, МСАН, мини ДСЛАМ и ДСЛАМ уређаји се могу градити у оквиру уличних коридора (улични кабинети) и осталих јавних површина, са обезбеђеним директним приступом уређају преко јавних површина, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру, или обезбеђењем засебне парцеле као јавне површине за изградњу ИПАН са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

#### **6.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру**

- Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним или надземним прикључком по условима надлежног предузећа;
- у циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме, унутар парцеле корисника или до објекта на јавној површини.

## **6.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА**

### **Зеленило уличних коридора**

Приликом организације, уређења и пројектовања зелених површина уличних коридора требало би предвидети простор за заштитно зеленило које је насељу потребно. Тамо где је то могуће, требало би уредити травне површине и поставити дрвореде високих, средњих или ниских лишћара који су отпорни на недовољну количину неге. А на местима где ипак не постоји довољна ширина да би се садили виши лишћари, могу се садити дрвореди од нижих врста.

### **Парковско зеленило**

На месту укрштања улице Венац са улицом Масарикова релативно велика ширина уличног профила омогућила је да се на неизграђеном делу слободне површине под зеленилом формира парковска површина. Пројектовањем/планирањем парковске површине предвидети више функционалних простора са којима би овај део насеља Вајска добило место за социјализацију, рекреацију, одмор и место за игру деце.

Реконструкцијом овог простора би требало уклонити девастиране биљне врсте, и садити нове здраве саднице аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста отпорних на станишне услове. Такође приликом планирања/пројектовања парка потребно је предвидети баријере којима би оградиле парк и заштитили зелену површину. За баријере се могу користити ивичњаци, бетонске кугле и стубови за оградавање.

Према улицама Венац и Масарикова би требало поставити ободно зеленило које може бити од ниских и високих дрвенастих врста, као и од жбунастих врста.

Формирати мрежу пешачких стаза са адекватним поплочањем (нпр. бехатон, штампани бетон) која би повезала различите крајеве парка и како би се избегло гажење травних површина.

Такође, потребно је постављање додатних елемената урбаног мобилијара (надстрешнице, клупе, расвета, корпе за отпатке, канделабри, справе за игру деце, фонтана). Справе за игру деце поставити на тартан подлогу.



**За зеленило уличних коридора**, као и за **парковско зеленило** Препоручује се примена следећих дрвенастих врста: *Tilia argentea* (сребрнолисна липа), *Koelreuteria paniculata* (келреутерија), *Styphnolobium japonicum* (софора), *Paulownia tomentosa* (пауловнија), *Liriodendron tulipifera* (тулипановац), *Liquidambar styraciflua* (ликвидамбар), *Fraxinus excelsior* (бели јасен), *Celtis australis* (копривић), *Acer pseudoplatanus* (горски јавор), *Betula verucosa* (бреза), *Prunus pisardii* (црвенолисна трешња), *Cercis siliquastrum* (јудино дрво).

Од четинарских врста предвиђене су следеће саднице: *Cedrus deodara* (кедар), *Chamaeciparis lawsoniana* (пачемпрес), *Cupresus sempervirens* (чемпрес) и *Abies concolor* (дугоигличава јела).

Пожељно је уношење жбунастих врста декоративних цветова или плодова, као и различитих нијанси листова у циљу повећања естетских вредности парка. Препоручује се примена следећих жбунастих врста: *Magnolia spp.* (магнолија), *Forsythia x intermedia* (хибридна форзиција), *Pyricantha coccinea* (ватрени грм), *Prunus laurocerasus* (ловор вишња), *Thuja occidentalis* (западна туја), *Juniperus squamata* (хималајска боровица), *Juniperus virginiana* (вирџинијска клека), *Juniperus chinensis* (кинеска боровица).

### Услови за озелењавање

- Обавезна израда пројеката озелењавања за зеленило уличних коридора и за парковско зеленило, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- Растојања стабала у дрвореду зависе од њихове висине и износе од 5m-маx 15m. Потребно је за сваку улицу изабрати само једну врсту;
- Травњаци морају бити формирани од меша трава отпорних на гажење;
- Биљке одабране за озелењавање би требале бити аутохтоне;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- Дрвеће и шибље садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	маx 1,5 m маx 1,5 m	
Канализације		
Електрокаблова	маx 2,0 m	0,5 m
ТТ и КДС мреже	1,5 m	
Гасовода	1,5 m	

- Дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4,5 -7 m;
- Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне и предложене врсте;
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 год. старости.

## 7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

### 7.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

На основу услова добијених од Покрајинског завода за заштиту природе у обухвату Плана не постоје евидентирана подручја од значаја за очување биолошке разноврсности.



Пошто се подручје налази у целинама културног предела општине Бач (делом у целини Мостонга и алувијална тераса, а делом у целини Дунав са инудационим подручјем), а ван предеоних подцелина, обавезна је примена следећих смерница дефинисаних ПППН културног предела Бач:

- морају се испоштовати сви услови и мере заштите предела, културне баштине, природе и заштите животне средине дефинисани Просторним планом посебне намене.

Концептом озелењавања унутар граница Плана:

- Формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању;
- Очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) становања и осталих јавних намена и повезати их у целину;
- У случају озелењавања путног појаса фреквентних градских саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима;
- Избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила;
- Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20%, а оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;

На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће:

- Циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*AHanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

## 7.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Пошто се простор обухвата плана налази у целинама културног предела општине Бач (делом у целини Мостонга и алувијална тераса, а делом у целини Дунав са инудационим подручјем), а ван предеоних подцелина, обавезна је примена следећих смерница дефинисаних ПППН културног предела Бач:

- морају се испоштовати сви услови и мере заштите предела, културне баштине, природе и заштите животне средине дефинисани Просторним планом;
- дозвољена је изградња производних енергетских објеката на обновљиве изворе енергије, осим ветропаркова и малих хидроелектрана, на грађевинском земљишту, и то само унутар радних комплекса и радних зона, уз напомену да је за исте неопходно прибавити услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе;
- дозвољено је мењати основну намену површина ван граница предеоних подцелина само ако се тим изменама не нарушава посебна намена и дефинисане мере заштите;
- унутар предеоне целине „Дунав са инудационим подручјем“ забрањена је изградња подрума због најмање дубине подземних вода;

У простору обухвата плана протеже се археолошка зона са два археолошка локалитета. На археолошким локалитетима у зонама заштите не смеју се спроводити било какви земљани и грађевински радови који их могу угрозити или оштетити.

Пре предузимања било каквих земљаних радова и грађевинских радова на простору свих обележених археолошких локалитета и археолошких зона неопходно је тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите и Програм мера заштите археолошких локалитета.





## 8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих извора енергије и подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима, ради смањења текућих трошкова.

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уштеде енергије и обезбеђивања одрживе градње, применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објеката, неопходно је унапредити енергетска својства објеката. Применом одговарајућих система, материјала, уређаја, енергената и слично, оствариће се унапређење енергетске ефикасности.

Штедњу и рационално коришћење енергије не треба схватити као ограничавање друштвеног и личног стандарда. Коришћење обновљивих извора енергије утиче на раст животног стандарда, очување и заштиту животне средине: биомаса, биогаз, геотермална енергија, сунчева енергија, енергија ветра и друго.

Енергетска ефикасност изградње на простору у обухвату Плана постиже се:

- подизањем зеленила у коридорима саобраћајница (смањује се загревање тла и ствара се амбијент сличан природном),
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова-као компензација окупираном земљишту,
- сопственом производњом енергије и другим факторима,
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација објекта према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- примену адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- примена прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- примену адекватног система грејања и припреме санитарне топле воде (примена савремених котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, примена савремених топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- стварање унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могуће у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- примену адекватног унутрашњег осветљења (примена савремених сијалица и светиљки ради обезбеђивања потребног квалитета осветљености).

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објеката не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење објеката.



## 9. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

У контексту заштите и одрживог развоја предметног подручја и живота и здравља људи, у складу са планираним концептом уређења, који је опредељен за изградњу садржаја претежно породичног становања, Планом су дефинисане мере заштите животне средине (мере заштите ваздуха, воде, земљишта, мере заштите од буке). Неопходно је обезбедити функционисање планираних садржаја на оптималан начин, у циљу превенције деградације и заштите исцрпљивих природних ресурса и унапређења микроклиматских и санитарно хигијенских услова предметног простора.

Основна мера за спречавање и ограничавање негативног утицаја на квалитет животне средине, с обзиром на присуство и близину радних садржаја у склопу зоне становања са радом, односи се на вршења мониторинга квалитета ваздуха и нивоа буке.

Заштита ваздуха од евентуалног загађења ће се обезбедити поштовањем одредаба Закона о заштити ваздуха, којим су уређене обавезе субјеката чије делатности утичу или могу утицати на квалитет ваздуха и обезбеђењем природног гаса за грејање објеката у обухвату Плана односно прикључењем на дистрибутивну гасну мрежу.

Поред адекватног снабдевања свих улица и објеката питком водом, као и за заштиту од пожара, заштита вода од загађења обезбеђује се изградњом сепаратне канализационе мреже, забраном испуштања загађених вода и свих штетних материја у реципијенте, пречишћавањем отпадних вода до одговарајућег капацитета, као и предузимањем других општих и посебних мера.

Мере за санирање штетних утицаја на земљиште првенствено се односе на примену свих законских прописа и стандарда при изградњи инфраструктурних објеката, као и заштиту од евентуалних загађења.

Заштита земљишта од потенцијалне деградације ће се обезбедити:

- изградњом санитарне и атмосферске канализације, као и предузимањем превентивних мера при претакању или претовару материја које имају загађујући карактер;
- адекватним управљањем комуналним и осталим врстама отпада који настаје на простору у обухвату Плана и
- редовним одржавањем простора за држање посуда за привремено сакупљање отпада (контејнера и канти), њиховим пражњењем од стране надлежног комуналног предузећа и применом мера којима се спречава расипање отпада по околини из посуда за сакупљање.

Привредна друштва, друга правна лица и предузетници који у обављању делатности утичу или могу утицати на квалитет земљишта, дужни су да обезбеде техничке мере за спречавање испуштања загађујућих, штетних и опасних материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта и обезбеде друге мере заштите у складу са Законом о заштити земљишта и другим законима.

Власник или корисник земљишта или постројења чија делатност, односно активност може да буде узрок загађења и деградације земљишта, дужан је да пре почетка обављања активности изврши испитивање квалитета земљишта.

Забрањено је испуштање и одлагање загађујућих, штетних и опасних материја и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште. Особине земљишта могу да се мењају само у циљу побољшања квалитета у складу са његовом наменом.

Мере и услове заштите од буке јединица локалне самоуправе утврђује у складу са Законом о заштити од буке у животној средини.



Обавезе јединице локалне самоуправе односе се на акустичко зонирање на својој територији (што обухвата и предметни простор), одређивање мера забране и ограничења у складу са Законом, доношење локалног акционог плана заштите од буке у животној средини, обезбеђење и финансирање мониторинга буке у животној средини на својој територији и вршење надзора и контроле примене мера заштите од буке у животној средини.

Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини прописани су индикатори буке у животној средини, граничне вредности, методе за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке на здравље људи. Према потреби, надлежни орган може утврдити потребу мониторинга буке у складу са Правилником о методологији за одређивање акустичких зона, Законом и важећим подзаконским актима.

На подручју обухвата Плана нема евиденције о постројењима која подлежу Закону о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине. За постројења и активности која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, наведеним Законом су дефинисане врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, као и услови и поступак издавања интегрисане дозволе.

Постројења у којима се обављају активности, у којима је присутна или може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних (у даљем тексту: севесо постројење), регулисана су Законом о заштити животне средине и другим подзаконским актима, као техничка јединица унутар комплекса где се опасне материје производе, користе, складиште или се њима рукује.

Озелењавање простора у обухвату Плана формирањем планираних категорија, биће у функцији унапређења санитарно хигијенских и амбијенталних услова овог дела насеља.

Да би се избегао негативан утицај на живот и здравље људи, при изградњи инфраструктурних објеката је неопходно водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним удаљеностима инфраструктурних објеката од одређених садржаја.

За све објекте који могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган прописује потребу израде студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 69/05) и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08). У оквиру Процене утицаја дефинишу се мере активне заштите простора у контексту заштите животне средине, у току редовне експлоатације и у случају акцидента.

## **10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

### **10.1. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ**

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање



мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства. Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама утврђују се конкретне мере и активности у циљу спречавања и ублажавања последица од катастрофа, кроз План смањења ризика катастрофа и План заштите и спасавања.

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од: земљотреса, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, атмосферске падавине (киша, град, снег), ветрови.

Према подацима Републичког сеизмолошког завода, на карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, у обухвату Плана је могућ *земљотрес* јачине VII степени сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације. На основу интензитета и очекиваних последица земљотреса, сматра се да ће се за VII степен манифестовати „силан земљотрес“. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета према ЕМС-98, како би се максимално предупредиле могуће деформације објеката под сеизмичким дејством.

Мере заштите од земљотреса подразумевају правилан избор локације за градњу објеката, примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката, поштовање прописане минималне ширине саобраћајних коридора и минималне међусобне удаљености објеката како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања и др. Такође, мере заштите подразумевају строго поштовање и примену важећих грађевинско-техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Могућност настанка пожара је већа у урбаним срединама које имају развијенију привреду, већу густину насељености, производне објекте и складишта робе и материјала са веома високим пожарним оптерећењем и сл. Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите, односно подразумевају примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи свих објеката који су планирани на овом простору.

Активности и мере заштите од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом и обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.);
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између производних, складишних, пословних објеката, помоћних објеката и сл.);
- дефинисањем безбедносних појасева између објеката, којима се спречава ширење пожара;

у складу са Законом о заштити од пожара, правилницима и важећим техничким прописима и стандардима који уређују ову област.

Такође, неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова, за објекте који су обухваћени Планом, прибави посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).



На посматраном подручју нема површинских водотокова, те овај простор није угрожен од *поплава*. Одвођење сувишних атмосферских вода врши се отвореним каналима који се налазе дуж саобраћајница, до реципијента, најближе каналске мреже у окружењу.

Заштита објеката од *атмосферског пражњења* обезбедиће се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Заштиту од *града* обезбеђују лансирне (противградне) станице, са којих се током сезоне одбране од града испалају противградне ракете. Законом о одбрани од града уведена је заштитна зона око лансирних станица од 500 m, у којој је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката, као и извођење радова који могу нарушити испаливање противградних ракета на градоносне облаке. На основу података добијених од Републичког хидрометеоролошког завода Србије на предметном подручју се не налази ни једна противградна станица.

Преовлађујући *ветрови* на овом простору дувају из југоисточног правца (кошава) и северозападног правца. Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере које подразумевају формирање одговарајућих зелених (ветрозаштитних) појасева уз саобраћајнице и на местима где за то постоје услови.

## 10.2. АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ/ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИ УДЕСИ

У контексту процене појаве акцидената, на основу доступних података, утврђено је да се у обухвату Плана не налазе севесо постројења/комплекси.

Међутим, у случају изградње нових севесо постројења/комплекса, а у складу са Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Службени гласник РС“, број 41/10), као полазни основ за идентификацију повредивих објеката разматра се удаљеност од минимум 1000 m од граница севесо постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне - зоне опасности, одређује на основу резултата моделирања ефеката удеса. Такође, идентификација севесо постројења/комплекса врши се на основу Правилника о листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте докумената које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса („Службени гласник РС“, бр. 41/10 и 51/15).

Због претходно наведеног је потребно пажљиво планирати лоцирање и изградњу нових севесо постројења/комплекса и њихових максималних могућих капацитета севесо опасних материја, како би се избегле лоше инвестиције за оператере, али и обезбедило адекватно управљање безбедношћу од хемијског удеса и ограничиле последице тих удеса по здравље људи и животну средину.

## 10.3. РАТНА ДЕЈСТВА/ОДБРАНА

За простор који је предмет израде Плана детаљне регулације **нема посебних услова и захтева** за прилагођавање потребама одбране земље коју прописују надлежни органи.

У складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18), ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, 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.

Као други заштитни објекти користе се просторије, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње и/или реконструкције стамбених и пословних објеката, препоруча је да се над подрумским просторијама или просторијама приземља (ако објекат нема изграђен подрум) гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.



Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

## **11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ**

Овим Планом се дају услови за уређење и изградњу површина јавне намене (јавних површина и објеката јавне намене за које се утврђује јавни интерес), као и других објеката за јавно коришћење, којима се обезбеђује приступачност особама са инвалидитетом.

Приступачност јесте резултат примене техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објеката и јавних површина, помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

Објекти за јавно коришћење у обухвату Плана су: колске и пешачке саобраћајнице.

При планирању, пројектовању и грађењу саобраћајних (колских и пешачких) површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

## **12. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

Планом су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на насељску комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Такође, прикључци на јавну комуналну мрежу се изводе према техничким условима и уз сагласност предузећа, надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

Оптимални стандард комуналне опремљености грађевинског земљишта подразумева могућност колског прилаза и прикључака на уличну (јавну) водоводну, канализациону, електроенергетску, гасну и електронску комуникациону мрежу.

За потребе издавања одговарајућих дозвола и аката у складу са Законом, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање објеката одређене намене.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање одговарајућих дозвола и аката у складу са Законом, дат је по зонама и целинама у обухвату Плана, за које се одговарајуће дозволе и акта у складу са Законом издају директном применом овог Плана:

1. Зона породичног становања: саобраћајна, комунална, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура.
2. Зона становања са радом: саобраћајна, комунална, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура.



## II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења се доносе за зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле као основ за издавање локацијских услова.

За потребе реализације планских решења у обухвату Плана дефинисани су урбанистички критеријуми и услови за градњу планираних садржаја:

- конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине VII степени сеизмичког интензитета према ЕМС-98 скали;
- спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине;
- обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе;
- препорука је да се, пре извођења радова на реконструкцији, санацији и адаптацији објеката становања, претходно прибаве посебни услови о мерама техничке заштите од надлежне институције;
- при пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара;
- објекти јавне и пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

### 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

#### 2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

##### Врста и намена објеката

На парцелама породичног становања у обухвату плана могуће је озакоњење постојећег као и градња новог главног и другог стамбеног, пословног, помоћних и економских објеката.

Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти.

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице а према општинској Одлуци о држању домаћих животиња), затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).



Пословне делатности које се могу дозволити у зони породичног становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање/занатску производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

### **Услови за формирање грађевинске парцеле (минимална и максимална површина)**

Пошто је у питању озакоњење постојећег стања изграђености, граничне површине планираних парцела није могуће дефинисати. Због ограничених просторних могућности дакле растојање главног стамбеног објекта од границе са суседном парцелом није условљено. Фронтони парцела према уличном коридору се формирају усаглашено затеченим положајем главних стамбених објеката. Граница према суседу са једне стране се поставља на ивицу сопственог стамбеног објекта према суседу, док се граница са друге стране поставља на ивицу суседног објекта. Бочна граница даље се наставља ка дубини парцеле задржавајући, ако је то могуће, свој правац, ако не она се формира на ивици затечених помоћних и економских објеката ако постоје. Попречна граница парцеле на супротној страни од фронта према улици углавном је дефинисана регулационом линијом према парцели канала у северном и северозападном делу обухвата плана, затим према регулационој линији према парцели насипа у источном делу и регулационом линијом према уличним коридорима у средишњем делу обухвата Плана.

### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0-5,0m или више ако то дозвољавају просторни услови. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи на мин. 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

У зонама нове градње главни објекат се гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Такође у зонама нове градње, слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на растојању од 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на растојању минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације или на минималном растојању од пола висине објекта.





У изграђеним блоковима (изграђеност већа од 50%) дозвољава се реконструкција или доградња на мањем растојању од 1,00 m или на међи, односно на простору постојећег објекта. Ако се главни и помоћни објекат реконструишу у зонама нове градње примењују се услови из претходног пасуса.

Ако се објекат гради реконструише или дограђује на мањем растојању од 1,0 m од границе са суседном парцелом не може се деловима објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле.

На зиду који је лоциран према заједничкој међи не могу се постављати отвори, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације, или осветљења, минималне висине парапета 1, 80 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

### **Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

- Индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 50%.
- У оквиру парцела породичног становања обезбедити минимално 30% зелених површина.

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење);
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

### **Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.



**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом) или за половину висине вишег објекта.

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на заједничкој граници парцеле.

Други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.



Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до укупне висине од 2,0, сем у зони становања мањих густина-виле, где је могућа изградња једино оних ограда за које није потреба грађевинска дозвола односно живих ограда и ограда од лаких материјала. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка).

За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, која се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

### **Заштита суседних објеката**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.



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

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m.

Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.



Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

### **Архитектонско обликовање и материјализација**

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентиране објекте и објекте под заштитом и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Потенцира се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25°-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

## **2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ РАДА СА СТАНОВАЊЕМ**

### **Врста и намена објеката**

Главни објекти: пословни објекти, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, производни и складишни објекти.

Други објекти: у зависности од величине парцеле и потребе власника, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, као другог објекта на парцели, уз главни пословни, производни или складишни објекат.

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, дворишни камини, надстрешнице и вртна сенила, магацини, портирнице, вагарске и чуварске кућице, колске ваге, силоси, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, трафо станице, котларнице, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици и сл.).



**Делатности** које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и услужне (трговина, занатство, угоститељство) делатности мањих и средњих капацитета, уз обезбеђене услова заштите животне средине, као што су: откупне станице пољопривредних производа, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекарне, кланице и сл.), прераду житарица, конзервирање воћа и поврћа (хладњаче, сушаре и сл.), производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, рециклажу, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, угоститељски, продајни објекти, логистички центри и слично.

**Врста објеката:** објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

- За слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 600,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат и објекте у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m<sup>2</sup>.

### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле**

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m, односно мин. 6,0 m, ако објекат има гаражу у подземној или приземној етажи. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле али не мањем од половине висине вишег објекта.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле**

- Индекс заузетости парцеле је максимално 60%;
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

У зони мале привреде са становањем дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни и породични стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк;
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина зависи од технолошког процеса производње, односно складиштења;



- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку);
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље).

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

### **Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Објекти на парцели могу да се граде као слободностojeћи и у низу (у оквиру парцеле). Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностojeћих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m (основни габарит са испадом), ако објекти имају отворе пословних и стамбених просторија са те стране.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на 0,0 m од заједничке границе парцеле.



Помоћни објекти се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког пословног, производног или стамбеног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m, односно у складу са законском регулативом, која ову област дефинише.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а само изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.





За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора и једно паркинг место на један стан, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, која се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа. Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање и интервенције ватрогасног возила.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност. При пројектовању и грађењу имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или других прикладних материјала.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле. Потенцира се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 10-40°, у зависности од кровног покривача.

Слободне (неизграђене) површине треба парковски озеленити. За путничка возила обезбедити еко паркинге (на 2-3 паркинга посадити дрво).

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати рекламне јарболе и тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

### **Заштита суседних објеката**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;



- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m.

Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.



### 3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Геолошки завод Србије обавља основна геолошка истраживања и друга геолошка истраживања, као и послове примењених геолошких истраживања од важности за Републику Србију, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Основна геолошка истраживања се изводе за потребе просторног планирања и вредновања укупних геолошких потенцијала одређеног подручја, намене и подобности геолошке средине као простора за градњу објеката. Примењена инжењерско геолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерско геолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима. За подручје обухвата Плана нема детаљних података о инжењерско-геолошким истраживањима.

У геоморфолошком погледу посматрано подручје се налази на контакту алувијалне равни Дунава и лесне терасе. Терен је изграђен од прашинасто-песковите глине и лесоидне прашине. На простору нису регистровани морфолошки облици који указују на процес клизања тла. Према расположивим сазнањима предметно подручје не располаже минералним богатством значајним за експлоатацију и у том контексту нема ограничења за изградњу објеката.

Изградња објеката мора бити пројектована и изведена према свим условима противпожарне и сеизмичке заштите (VII степен сеизмичког интензитета према ЕМС-98), што подразумева примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката у сеизмичким подручјима.

### 4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

За формирање новопланираних парцела јавне намене (улични коридори, насип, изливни канал), те за формирање новопланираних парцела породичног становања и рада са становањем, прописује се обавезна израда пројекта парцелације или препарцелације са пројектом геодетског обележавања. Урбанистичким пројектима ће се израђивати у случају потребе за урбанистичко архитектонском разрадом захтевнијих објекта. Урбанистичко архитектонски конкурс није предвиђен за простор обухвата Плана.

### 5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

у зони становања

- Индекс заузетости: 50%
- Спратност објеката:
  - главни објекат: постојећа спратност (П и П+1+Пк)
  - помоћни објекат: максимум П
- Остварени проценат зеленила: минимум 30%



у зони становања са радом

- Индекс заузетости: максимално 60%;
- Спратност објеката: П+Пк и П+1
- Остварени проценат зеленила: минимум 30% (укључујући и приступне стазе)

## **6. ПРИМЕНА ПЛАНА**

План детаљне регулације северног дела насеља Вајска - потес Урбаријал представља основ за израду пројеката парцелације и препарцелације, употребне дозволе у поступку озакоњења објеката играђених без грађевинске дозволе, односно издавање информације о локацији и локацијских услова у законски заснованом поступку доношења документације за потребе нове градње за предметни простор.



## **В) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**



## **Г) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**



1. Одлука о изради Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал), Решење о неприступању изради Извештаја стратешке процене утицаја Плана на животну средину и Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана





## 8.

На основу члана 46. став 1. 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, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута општине Бач („Службени лист општине Бач“, број 1/2015) Скупштина општине Бач, по прибављеном мишљењу Комисије за планове, број: 350-1-1/2018-IV-03 од дана 19. јануара 2018. године, на 14. седници одржаној 7. Фебруара 2018. године, доноси

### ОДЛУКУ

#### О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА ВАЈСКА (ПОТЕС УРБАРИЈАЛ)

##### Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) (у даљем тексту: План).

##### Члан 2.

Овом одлуком утврђује се оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана ће се дефинисати Нацртом Плана.

Почетна тачка описа оквирне границе Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) се налази на тромеђи улице Венац, катастарска парцела 1946/2, улице Др. Ненадовића, катастарска парцела 1184 и катастарске парцеле 1185.

Од тромеђе граница у правцу севера пресеца улицу Венац, мења правац ка североистоку и прати границу грађевинског подручја насеља Вајска до тачке на међи канала, катастарска парцела 4786 и катастарске парцеле 3731, скреће ка југу и пратећи границу грађевинског подручја пресеца парцеле 3731, 3737, 3748 и 3750 до тачке на међи насипа, катастарска парцела 3750 и 179 где поново мења правац и наставља у правцу југозапада и пратећи јужну међу насипа, катастарска парцела 3750 долази до четворомеђе насипа и катастарских парцела 130/2, 130/3 и 131/2.

Од четворомеђе граница у правцу југозапада прати јужну међу катастарских парцела 130/2 и 129 и даље ка југу прати источну међу улице Радићеве, катастарска парцела 94 до тромеђе улице и катастарских парцела 125/1 и 128/2.

Од тромеђе граница у правцу југозапада пресеца улицу и прати јужну међу катастарских парцела





66, 62, 59/4, 59/3, 59/2, 59/1, 58, 57, 51/5, 51/4 и 51/3 до тромеђе катастарских парцела 51/1, 51/2 и 51/3 и наставља у правцу југа прати источну међу катастарске парцеле 51/1, мења правац ка западу и пратећи јужну међу катастарских парцела 51/1, 49, 43 и 28 долази до тромеђе катастарских парцела 24, 28 и 30.

Од тромеђе граница у правцу југа прати западну међу катастарске парцеле 30 до тромеђе катастарских парцела 18, 20 и 30, мења правац ка западу, прати јужну међу катастарских парцела 20 и 19, пресеца улицу Вука Караџића, катастарска парцела 1101/1 а затим у правцу севера пратећи западну међу улице долази до четворомеђе улице, насипа, катастарска парцела 3749 и катастарских парцела 1105 и 1104.

Од четворомеђе граница у правцу југозапада прати јужну међу катастарске парцеле 1105, пресеца улицу Масарикову, катастарска парцела 1106 и њеном западном међом у правцу севера долази до тромеђе улице и катастарских парцела 1107 и 1946/2.

Од тромеђе граница наставља у правцу југозапада и прати јужну међу улице Венац, катастарске парцеле 1946/2 до почетне тачке описа оквирне границе обухвата Плана.

Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Вајска.

Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом обухвата Плана износи око 15,57 ha.

Графички приказ оквирне границе обухвата планског подручја је саставни део ове Одлуке.

### **Члан 3.**

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су планом вишег реда – Просторним планом општине Бач („Службени лист општине Бач“, бр. 8/15 и 9/15).

За израду Плана потребне су подлоге: катастарско-топографски план у размери 1:1000.

### **Члан 4.**

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана су одрживи развој, рационално коришћење земљишта кроз интегрални и континуални приступ планирању.

### **Члан 5.**

Визија израде Плана је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и економску, еколошку и социјалну оправданост планираних намена.

Циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја су: дефинисање регулације и уређења јавних и осталих површина у смислу побољшања квалитета живота, утврђивање намене земљишта на предметном подручју и дефинисање правила уређења и грађења, формирање и редефинисање саобраћајне и друге инфраструктуре.

### **Члан 6.**

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја заснива се на обезбеђењу услова за планско коришћење простора, у складу са природним и створеним вредностима и потребама социјалног и економског развоја.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чине површине јавне намене (улични коридори) и осталих намена (зона становања и радне површине).

### **Члан 7.**

Ефективан рок за израду Нацрта Плана је 4 (четири) месеца, од дана достављања обрађивачу Извештаја о изршеном раном јавном увиду и достављања обрађивачу услова надлежних органа и институција за потребе израде Плана.

### **Члан 8.**

Средства за израду Плана обезбеђује општина Бач.

Оквирна процена финансијских средстава за израду Плана износи 1.188.000,00 динара.

**Члан 9.**

Обрађивач Плана је Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка број 6/III.

**Члан 10.**

После доношења ове Одлуке, носилац израде Плана општина Бач, организоваће упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и ефектима планирања, у поступку оглашавања раног јавног увида.

Рани јавни увид оглашава се седам дана пре отпочињања увида, у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца плана и траје 15 дана од дана објављивања.

**Члан 11.**

Пре подношења органу надлежном за његово доношење, План подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид.

Излагање Плана на јавни увид оглашава се у дневном листу и локалном листу и траје 30 дана од дана оглашавања, када ће се објавити подаци о времену и месту излагања Плана на јавни увид, о начину на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид.

**Члан 12.**

Саставни део ове Одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) на животну средину, које је донело Одељење за урбанизам, заштиту животне средине и имовинско правне односе, Општинске управе општине Бач под редним бројем 501-2/2018-IV-03, од дана 01. фебруара 2018. године.

**Члан 13.**

План ће бити сачињен у 4 (четири) примерка у аналогном и 4 (четири) примерка дигиталном облику, од чега ће један примерак потписаног Плана у аналогном облику и један примерак Плана у дигиталном облику чувати у својој архиви Обрађивач, а преостали примерци ће се чувати у органима Општине.

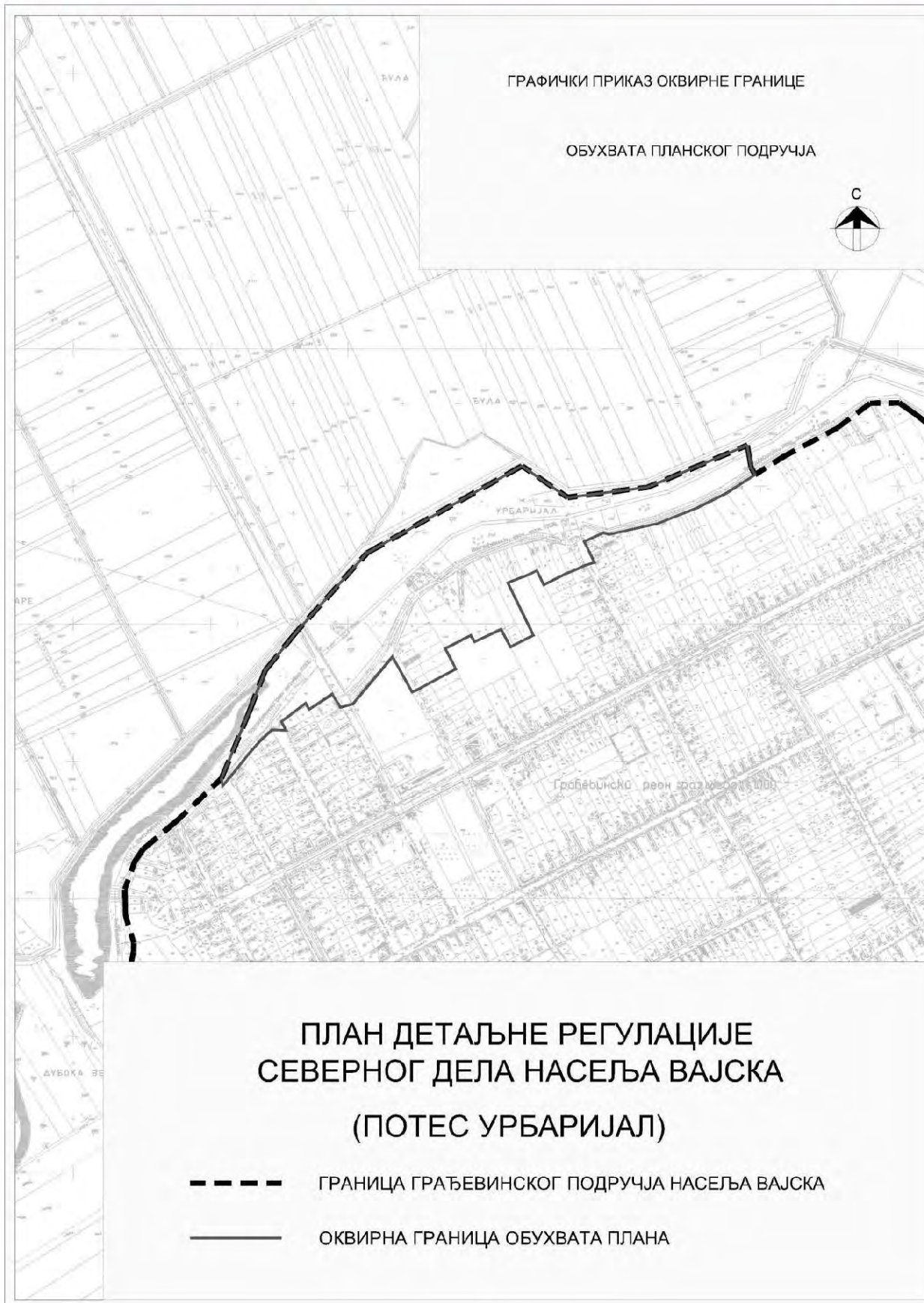
**Члан 14.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Бач“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАЧ

Број:011-4/2018-I  
Дана: 07.02.2018. године

Председник Скупштине  
Новаковић др Зоран с.р.



Примљено:	19. 02. 2018
Број	присл. / изд. / ред.
25/15	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АП-ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА БАЧ

ОПШТИНСКА УПРАВА БАЧ

Број: 501-2/2018-IV-03

Датум: 01. фебруара 2018. године

На основу члана 9. став 3. и 4. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени Гласник РС“, број 135/04 и 88/2010), у вези са чланом 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Одлуке о општинској управи Бач („Службени лист општине Бач“ 18/2008, 11/2010, 30/2013, 14/2014, 14/2015 и 3/2016), Општинска управа Бач, д о н о с и:

**РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ИЗВЕШТАЈА СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА ВАЈСКА (ПОТЕС УРБАРИЈАЛ) НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**

- Не приступа се изради Извештаја стратешке процене утицаја **Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал)** на животну средину.
- Израда Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал), сагледавање стања у оквиру границе обухвата плана, планирање, уређење и заштита планског подручја има за циљ: дефинисање регулације и уређење јавних и осталих површина у смислу утврђивања намене земљишта на предметном подручју, дефинисање правила уређења и грађења, формирање и редефинисање саобраћајне и друге инфраструктуре.
- Оквирном границом Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) обухваћен је део територије насеља Вајска, у к.о. Вајска, на територији Општине Бач, у површини од 15,57 ха.
- Сходно одредбама члана 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени Гласник Републике Србије, број 135/04 и 88/2010), Одељење за урбанизам, заштиту животне средине и имовинско-правне послове, у поступку доношења овог Решења утврдило је да предметним Планом нису планирани будући развојни пројекти одређени прописима, којима се уређује процена утицаја на животну средину.
- Просторним Планом Општине Бач („Службени Лист Општине Бач“ број 08/2015), шематским приказом насеља Вајска - северни део насеља Вајска (потес Урбаријал), који је и предмет овог Плана, планиран је као зона становања и истим нису планиране друге делатности. Такође, предметним Планом нису планирани пројекти који би имали значајан утицај на животну средину. Израдом Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) и дефинисањем грађевинских парцела индивидуалног становања, као и раздвајањем јавног земљишта од осталог земљишта, биће остварени услови за изградњу инфраструктурних објеката - колских саобраћајница, канализационе, водоводне, гасне и електродистрибутивне мреже, чиме ће се значајно побољшати услови за живот и становање а самим тим постићи и повољан утицај на животну средину.
- Ово Решење чини саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал).

- Предлог овог Решења доставља се органу надлежном за послове заштите животне средине и заинтересованим органима и организацијама.
- Ово Решење се објављује у „Службеном листу општине Бач“.

### Образложење

Изради предметног Плана приступиће се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал).

Оквирном границом Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) обухваћен је део територије насеља Вајска у к.о. Вајска, на територији Општине Бач, у површини од 15,57 ха.

Израда Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) поверен је ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

Просторним Планом Општине Бач („Службени Лист Општине Бач“ број 08/2015), шематским приказом насеља Вајска - северни део насеља Вајска (потес Урбаријал), који је и предмет овог Плана, планиран је као зона становања и истим нису планиране друге делатности. Такође, предметним Планом нису планирани пројекти који би имали значајан утицај на животну средину. Израдом Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) и дефинисањем грађевинских парцела индивидуалног становања, као и раздвајањем јавног земљишта од осталог земљишта, биће остварени услови за изградњу инфраструктурних објеката - колских саобраћајница, канализационе, водоводне, гасне и електродистрибутивне мреже, чиме ће се значајно побољшати услови за живот и становање а самим тим постићи и повољан утицај на животну средину.

Сходно члану 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени Гласник РС“, број 135/04 и 88/10) овај орган прибавио је Мишљење о неприступању изради Извештаја стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) на животну средину, број 501-1-1/2018-IV-03.

На основу члана 11. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени Гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), уз Допис број 501-2/2018-IV-03, Општинска управа Бач доставила је на Мишљење предлог Решења о неприступању изради извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) на животну средину следећим заинтересованим органима и организацијама: Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине Нови Сад, ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, ЈП „Војводинашуме“ Петроварадин. У законом прописаном року своје мишљење доставили су: ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад (дана 19. јануара 2018. године), Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине Нови Сад (дана 26. јануара 2018. године) и ЈП „Војводинашуме“ Петроварадин (дана 01. фебруара 2018. године).

На основу наведеног, Општинска управа Бач донела је Решење као у диспозитиву.



**ПО ОВЛАШЋЕЊУ В. Д. НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ БАЧ**  
**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Гурај Јаворњик, дипл. грађ. инж.



## Члан 4.

Ова Одлука ступа на снагу даном доношења и има се објавити у „Службеном листу општине Бач“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАЧ

Број: 011-10/2019-I

Дана: 31. јануара 2019. године

Председник скупштине општине Бач

Новаковић др Зоран с.р.

## 15.

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута општине Бач ("Службени лист општине Бач", бр. 1/2015 – пречишћен текст, 19/2017 и 31/2017), Скупштина општине Бач, по прибављеном мишљењу Комисије за планове бр. 350-1-01/2019-IV-02 од 09. јануара 2019. године, на 20. седници одржаној 31. јануара 2019. године, донела је

### О Д Л У К У

#### О ИЗМЕНИ И ДОПУНИ ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА ВАЈСКА (ПОТЕС УРБАРИЈАЛ)

## Члан 1.

У Одлуци о изради плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) („Сл. лист општине Бач“, бр. 3/2018) мења се члан 7. тако да сада гласи:

“Ефективни рок за израду Нацрта Плана је 4 (четири) месеца, од дана достављања обрађивачу Плана Извештаја о извршеном раном јавном увиду и достављања услова надлежних органа и институција за потребе израде плана.

Крајњи рок за доношење Плана је 30. октобар 2019. године.”

## Члан 2.

Мења се став 1. члана 8. Одлуке тако да сада гласи:

„Средства за израду Плана обезбедиће се из средстава у оквиру Програма „Подршка инклузији Рома - Оснаживање локалних заједница за инклузију Рома који финансира Европска унија из средстава ИПА II 2016, а спроводи Стална конференција градова и општина и средстава која обезбеђује општина Бач.,,

## Члан 3.

Одлука о изради плана детаљне регулације северног дела насеља Вајска (потес Урбаријал) („Сл. лист општине Бач“, бр. 3/2018) у свему осталом остаје неизмењена.

## Члан 4.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАЧ

Број: 011-11/2019-I

Дана: 31. јануара 2019. године

Председник скупштине општине Бач

Новаковић др Зоран с.р.



У Одлуци о радноправном статусу изабраних и постављених лица у општини Бач, мења се члан 3. који сада гласи:

„Заменик председника скупштине и чланови Општинског већа Општине Бач, обављају ове функције као лица која се не налазе на сталном раду у општини.“

#### Члан 3.

У свему осталом Одлука о радноправном статусу изабраних и постављених лица у општини Бач остаје неизмењена.

#### Члан 4.

Ова Одлука ступа на снагу даном доношења и има се објавити у „Службеном листу општине Бач“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАЧ

Број: 011-9/2019-I

Дана: 31. јануара 2019. године

Председник скупштине општине Бач  
Новаковић др Зоран с.р.

## 14.

На основу члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи самоуправи („Службени гласник Републике Србије“ број 129/2007, 83/2014 - др. закон, 101/2016 - др. закон и 47/2018) и члана 40. Статута општине Бач („Службени лист општине Бач“ број: 1/2015- пречишћен текст, 19/2017 и 31/2017), Скупштина општине Бач, на 20. седници од 31. јануара 2019. године, донела је

### О Д Л У К У

**о покретању иницијативе за измену Закона о територијалној организацији Републике Србије, ради измене назива катастарске општине, на подручју општине Бач**

#### Члан 1.

ПОКРЕЋЕ СЕ ИНИЦИЈАТИВА за измену члана 16. став 1. тачка 11. Закона о територијалној организацији Републике Србије ("Сл. Гласник РС", бр. 129/2007, 18/2016 и 47/2018), ради брисања назива Катастарске општине „Плавна II“ и уписа назива катастарске општине „Плавна“ уместо назива катастарске општине „Плавна I“ за насељено место Плавна, на подручју општине Бач“.

#### Члан 2.

Предлаже се да члан 16. став 1. тачка 11. Закона о територијалној организацији Републике Србије који се односи на општину Бач сада гласи:

Назив и седиште општине	Насељено место	Катастарска општина
Бач	Бач	Бач
	Бачко Ново Село	Бачко Ново Село
	Бођани	Бођани
	Вајска	Вајска
	Плавна	Плавна
	Селенча	Селенча

#### Члан 3.

По прибављеном мишљењу Скупштине Аутономне Покрајине Војводине ову Одлуку потребно је доставити Министарству надлежном за послове локалне самоуправе.

## 2. Изводи из планских докумената вишег реда





## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

### Извод из ПППН културног предела Бач („Службени лист АПВ”, број 14/15)

#### I - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

#### I – 3. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА (ПОТЕНЦИЈАЛИ, ОГРАНИЧЕЊА, SWOT АНАЛИЗА)

##### I –3.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

##### I –3.1.1. Карактер и вредности предела

Бођани и Вајска на северу и Плавна на југу, свој положај и просторну структуру прилагодили су облику високе обале Дунава, и кључним комуникацијама и везом са ритским земљиштем у приобалној зони Дунава.

Ова насеља спадају у групу насеља која су уличну матрицу прилагодили неправилном облику терена. ....Први пут под именом Вајска насеље се помиње у пописима 1338-1342. године у бачком деканату.....

##### I –3.1.2. Непокретна културна добра

Постојеће стање: На основу утврђених градитељско-урбанистичких, архитектонских, историјских, културолошких и археолошких вредности сачуваног културног наслеђа, издвојена су следећа непокретна културна добра, са циљем њихове институционалне заштите и заштите кроз просторно планирање.

##### I –3.1.2.4. Непокретна културна добра у Ко Вајска

Непокретна културна добра у Ко Вајска под предходном заштитом:

Просторна културно-историјска целина „Циганска махала“ у Улици Пере Сегединца.

##### I –3.1.3. Археолошки локалитети и археолошке зоне заштите

У подручју обухвата Просторног плана до сада је евидентирано 306 археолошких локалитета и издвојено је 6 археолошких зона заштите, које обухватају више локалитета. Археолошки локалитети и археолошке зоне заштите су приказани на Рефералној карти бр. 3.1. „Заштита културних и природних добара“. Попис археолошких локалитета може се наћи у Документационој основи Просторног плана.

#### II – ПРИНЦИПИ, ЦИЉЕВИ И ОПШТА КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

#### II – 2. ОПШТИ И ОПЕРАТИВНИ ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

##### II – 2.1. КУЛТУРНИ ПРЕДЕО, КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

##### II – 2.1.2. Културна добра

Општи циљ у контексту развоја културног предела је очување локалног идентитета кроз интерпретацију, заштиту и унапређење Културног предела Бача.

Оперативни циљеви су:

- утврђивање границе подручја Културног предела Бача као подручја посебне намене, дефинисање предеоних подцелина и успостављање њихових режима заштите;



- очување и ревитализација културних вредности и заштита природних елемената предела пре свега у погледу задржавања и очувања постојећих структура и њихове међусобне повезаности;
- очување постојећих структура насеља и њихових атара;
- очување, уређење и одрживо коришћење наслеђених геолошких, геоморфолошких и хидрографских карактеристика које су важно обележје подручја.

## II – 2.3. ДЕМОГРАФИЈА, ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И МРЕЖА НАСЕЉА

### II – 2.3.1. Демографија

Општи циљ демографског развоја подручја обухваћеног изразом Просторног плана односи се на успоравање негативних тенденција и спречавање даљег погоршања виталних карактеристика популације.

Оперативни циљеви будућих демографских кретања посматраног подручја односе се на побољшање старосне и образовне структуре, као и на стварање услова за повећање степена запослености становништва, односно смањивање степена дневних миграција.

### II – 2.3.2. Мрежа насеља

Општи циљеви су:

- одрживи просторно - функционални развој заснован на моделу функционалних урбаних подручја.
- просторно и функционално, економски, социјално и еколошки уравнотежени урбани развој;
- усаглашавање просторно - функционалне матрице насеља са капацитетима средине, разрешавање конфликтних интереса и развојних проблема у простору, и подизање квалитета физичког простора.

Оперативни циљеви су:

- јачање и развој функција у складу са развојем Културног предела Бача;
- јачање идентитета насеља на основу културне, природне и привредне матрице;
- унапређење идентитета и уређености урбаних центара и њихових функционалних веза уз јачање сарадње подунавских општина;
- побољшање доступности руралног подручја повећањем квалитета локалне путне мреже, развојем комуналне инфраструктуре, фиксне и мобилне телефоније, и вишим квалитетом услуга јавних служби у циљу обезбеђивања веће привлачности за живљење на селу;
- контрола привредних активности, коришћења и изградње простора у подручју Културног предела Бача;
- очување слободног простора од дивље градње;
- заштита јавног интереса, јавних добара и јавног простора.

## IV – ПРАВИЛА УПОТРЕБЕ ЗЕМЉИШТА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### IV – 1.4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

#### IV – 1.4.2. Мере заштите и уређења непокретних културних добара

Генералне смернице за очување културних добара су следеће:

- очувати старе, постојеће специфичне урбане матрице насеља, са регулационим елементима првобитне мреже улица и блокова (раскрснице са угаоним објектима, крстови, распећа, парковске површине, спомен обележја, локације старих гробаља);



- није дозвољено спајање више парцела ради изградње већих структура на регулационим линијама старе урбане матрице, нити увлачење грађевинске линије са циљем постизања нових целина у централним зонама насеља;
- забрањено је складиштење отпадних и штетних материја у непосредној близини културних добара, као и изградњу индустријских и објеката инфраструктуре (бензинске пумпе, подстанице, трафо станице и сл.);
- забрањено је постављање високих антенских постројења у непосредној близини културног добра и у зони центра насеља;
- дозвољена је промена намене културног добра (културно добро може добити намену у оквиру културног туризма регије: манифестације локалног карактера са темом виноградарства, повртарства, воћарства, лова; формирање музејских поставки, културних маршрута и сл.);
- препоручује се оснивање карактеристичних етно целина за ову територију - окућница са музејском поставком и пратећим садржајима;
- културна добра означити путем путарских информационих табли;
- за све објекте наведене у списку, као и за њихову непосредну околину (припадајуће парцеле) важе одредбе Закона о културним добрима. За радове на тим објектима (адаптације, реконструкције, ревитализације, доградње, пренамене, премештања), сходно члановима 99-110. Закона о културним добрима власници - носиоци права коришћења морају прибавити посебне услове – мере техничке заштите од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, као и да прибаве сагласност на пројектну документацију;
- за археолошке локалитете важе исте одредбе Закона о културним добрима, које обавезују власника или инвеститора да пре предузимања било каквих земљаних радова обезбеди посебне услове од Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

## V – ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

### V – 2.5. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ЧИЈЕ ЈЕ ДОНОШЕЊЕ У НАДЛЕЖНОСТИ ОПШТИНЕ

При изради планских докумената чије је доношење у надлежности јединице локалне самоуправе и чији су делови у граници подручја обухвата Просторног плана, не може се мењати посебна намена простора.

У граници подручја обухвата Просторног плана је и посебна намена дефинисана:

- Просторним планом подручја посебне намене међународног водног пута Е-80 – Дунав (паневропски коридор VII);
- Просторним планом подручја посебне намене транснационалног гасовода „Јужни ток“.

У подручју у којем је наведеним просторним плановима подручја посебне намене прописана директна примена примењују се ови просторни планови подручја посебне намене.

У граници подручја обухвата Просторног плана јединице локалне самоуправе, општине: Бач, Бачка Паланка и Оџаци, су донеле планска документа (просторне планове општина и урбанистичке планове). Ови планови ће се примењивати на следећи начин:

- у подручју ван границе посебне намене - ван границе Културног предела Бач, примењиваће се важећи плански документи јединица локалне самоуправе (просторни и урбанистички планови општина Бач, Бачка Паланка и Оџаци), уз поштовање напред наведених просторних планова подручја посебне намене и њима дефинисаних правила уређења и грађења;



- у подручју посебне намене - Културном пределу Бач, примењиваће се важећи плански документи јединица локалне самоуправе уз обавезну примену смерница и мера заштите у заштитним зонама и правила уређења и грађења у предеоним подцелинама, датих овим Просторним планом.

При усаглашавању планских докумената чије је доношење у надлежности јединице локалне самоуправе не може се мењати посебна намена простора. У подручју посебне намене планови нижег реда морају да се усагласе са овим Просторним планом.

При усаглашавању планских докумената чије је доношење у надлежности јединице локалне самоуправе, а у вези имплементације бицикличких стаза: међународних, националних и међунасељских, њихова реализација је на следећи начин:

- унутар насеља трасе бицикличких стаза могуће је дефинисати техничком документацијом, у оквиру регулационих профила насељских саобраћајница кроз које се воде предметне стазе;
- у ваннасељским деоницама, уколико се бицикличке стазе воде унутар регулационих профила путева I и II реда, општинских путева, насипа, поред услова и сагласности управљача и израде одговарајуће техничке документације, обавезна је примена мера заштите (сегрегација моторног и немоторног саобраћаја) бицикличких токова у оквиру заједничког коридора;
- уколико се бицикличке стазе воде независно, ван постојећих коридора (путеви, насипи и др.), потребно је утврдити регулацију истих израдом одговарајућег урбанистичког плана и касније израдити техничку документацију саме стазе.

Унутар предеоних целина Културног предела Бач, а ван предеоних подцелина, обавезна је примена следећих смерница дефинисаних Просторним планом:

- морају се испоштовати сви услови и мере заштите предела, културне баштине, природе и заштите животне средине дефинисани Просторним планом;
- забрањена је изградња ветроелектрана и соларних електрана на пољопривредном, шумском и водном земљишту, као и малих хидроелектрана на водном земљишту;
- дозвољена је изградња производних енергетских објеката на друге обновљиве изворе енергије на пољопривредном земљишту уз обавезну израду плана детаљне регулације за потребе дефинисања грађевинског земљишта и услова за уређење и изградњу;
- дозвољена је изградња производних енергетских објеката на обновљиве изворе енергије, осим ветропаркова и малих хидроелектрана, на грађевинском земљишту, и то само унутар радних комплекса и радних зона, уз напомену да је за исте неопходно прибавити услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе;
- на пољопривредном земљишту, на 100m од регулационе линије коридора јавне саобраћајне површине ван насеља, забрањена је изградња нових садржаја;
- дозвољено је мењати основну намену површина ван граница предеоних подцелина само ако се тим изменама не нарушава посебна намена и дефинисане мере заштите;
- унутар предеоне целине „Дунав са инундационим подручјем“ забрањена је изградња подрума због најмање дубине подземних вода;
- планским решењима побољшати доступности и приступ (ваздух, копно и вода) у смислу обезбеђивања алтернативних саобраћајних друмских праваца између различитих туристичких дестинација, планирањем система одморишта и видиковаца са потребном опремом, планирањем побољшања услуга и опреме у маринама, услуга ваздушних веза, јавног саобраћаја и такси услуга;
- планским решењима побољшати услове за изградњу објеката за потребе задовољавања услуга из области угоститељства (смештај, исхрана и пиће, организовање манифестација), јавних услуга (водоснабдевање и одвођење/пречишћавање отпадних вода, прикупљање отпада, снабдевања енергијом и итд.).



## Извод из ППО Бач („Службени лист општине Бач“, број 8/15)

### II ПЛАНСКИ ДЕО

#### II.1. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

##### II.1.1. ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ НАМЕНА ПРОСТОРА (ПОЉОПРИВРЕДНО, ШУМСКО, ВОДНО, ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ)

Грађевинско земљиште у површини од 2296,74 ха или 6,25% површине Општине, чини грађевинско подручје насеља у површини од 1655,61 ха.....

При изради шематских приказа уређења насеља и дефинисању њихових грађевинских подручја, водило се рачуна да се избегне проширење грађевинског подручја насеља (предвиђено је минимално ширење у насељу Вајска), уз стимулисање урбане обнове и активирање запустених локалитета.....

#### II.7. ПРОПОЗИЦИЈЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРЕДЕЛА, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

##### II.7.4. ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

###### III.4.1. Списак непокретних културних добара

###### II.7.4.1.4. Вајска

На подручју Вајске, села дванаест километара удаљеног од Бача, знатнији археолошки локалитети налазе се тек од периода бронзаног доба. Своје трагове оставили су Гети, Келти, Јазиги, Римљани, Хуни, Словени. У вајштанском пољу пронађен је и један гроб из Арпадовог времена. Словенски живаљ заменили су Мађари.

У пописима 1338.-1342. године у бачком деканату помиње се први пут насеље под именом Вајска са свештеником Тамасијем. У атару данашњег села налазила су се и насеља *Nagyeg* и *Nemeti* са жупником који се звао Миклош.

У пореским књигама 1522. године налази се Вајска са 52 опорезована дома. Након битке код Мохача 1526. године већ помињана села *Nagyeg* и *Nemeti* била су избрисана. Вајска се у турском периоду помиње као насеље сомборске нахије, 1554. године у дефтерима је забележено да је имало 4 опорезована дома, 1570.-7, а 1590. –16.

Након Сеобе досељавају се Срби под Арсенијем Чарнојевићем.

У бачкој жупанији 1699. године у пописима сомборског среза Вајска се наводи као мало насеље са свега 4 опорезована домаћинства, 1715. било их је 8, а према наводима Катоне 1734. године Вајска је имала 190 становника, 1762. 347, а 1768. године 45 домаћинстава је било опорезовано.

И ово насеље је страдало у великој поплави 1770. године, када је порушено. Вајску је 1797. године купио Громан Жигмунд од мађарског краљевског министарства.

Велики насип који је требало да Вајску, Каравуково и Богојево одбрани од поплава саграђен је 1866. године по нацрту инжењера *Hevessi Karolya*. Но и поред тога 1876. године Вајску је задесила друга велика поплава.



**Непокретна културна добра под претходном заштитом:**

Просторна културно - историјска целина:

Циганска махала у Улици Пере Сегединца

II.7.4.2. Археолошки локалитети и зоне заштите

II.7.4.2.2. Археолошки локалитети:

К.О. ВАЈСКА

Локалитет 145. Локалитет са налазима из енеолита и бронзаног доба и хришћанском некрополом из 7. века н. е.

Локалитет 146. Средњовековно насеље и некропола

**III ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ**

**III.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

**III.1.4. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

**III.1.4.1. Грађевинско подручје насеља**

**III.1.4.1.1. Опис граница грађевинских подручја насеља уређених овим планом (шеме насеља)**

Границе грађевинских подручја насеља Бачко Ново Село, Бођани, Вајска и Плавна су утврђене и дефинисане Одлуком о одређивању грађевинског подручја („Службени лист општине Бач“, број 4/87).....

**III.1.5. ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ ЦЕЛИНА И ЗОНА У НАСЕЉИМА ЗА КОЈА ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ САДРЖИ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА**

Просторни план општине садржи шематске приказе уређења насеља Бачко Ново Село, Бођани, Вајска, Плавна и Селенча за која су дати: опис границе грађевинског подручја насеља, подела грађевинског подручја на површине за јавне и остале намене, дефинисана намена површина и трасе основне комуналне инфраструктуре и дата правила грађења по зонама - зона централних садржаја, зона становања, зона радних садржаја и зона спорта и рекреације.

**III.1.5.1. Уређење и изградња јавних површина и објеката у насељима за која плански документ садржи шематски приказ уређења**

Кроз шематски приказ уређења насеља је, такође, дата подела грађевинског подручја на површине за јавне и остале намене. Површине јавне намене су јавне површине (улични коридори, јавне зелене површине, канали и каналско земљиште) и јавни објекти (локалне управе, социјалне заштите, образовања, здравства, културе, спорта и комуналних садржаја), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса.

Површине за остале намене су подељене на три специфичне зоне: зона централних садржаја, зона становања и зона радних садржаја. Зона централних садржаја је најдинамичнији и највиталнији део насеља, у којем се, испреплетано са становањем и пословањем, налази мноштво јавних објеката. Зона становања заузима највећи део површине насеља, а највише је заступљено породично становање малих густина, у виду слободностојећих објеката на великим парцелама.



Зона радних садржаја је намењена првенствено привредном активностима, које због своје природе не могу бити лоциране у оквиру других зона (индустрија, производни погони, складишта, стоваришта, сервиси).

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и сл.). На површинама јавне намене, осим јавних објеката, дозвољена је изградња и простора/објеката стамбене и пословне намене.....

Објекти јавне намене морају бити тако пројектовани и изведени да особама са посебним потребама у простору (деци, старим особама, хендикепираним и инвалидним лицима) омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад. У објекте јавне намене убрајају се болнице, домови здравља, домови културе, школе, домови за старе, рехабилитациони центри, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, саобраћајни терминали, објекти за потребе локалне самоуправе и други објекти.

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, шеталишта, скверова и игралишта, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са важећим Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Уређење и изградњу објеката јавне намене у насељима за које овај Просторни план садржи шематске приказе уређења, изводи у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, комунални садржаји...), као и са урбанистичким условима из овог Просторног плана.....

Уређење и изградња уличних коридора: Насеља карактеришу улични коридори одговарајућих ширина, у које ће се сместити све површине и објекти саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре.

Улични коридори су део површине за јавне намене у којим је утврђена (или ће бити утврђена) регулација и нивелација саобраћајне, водоводне, канализационе, енергетске и електронске комуникационе инфраструктуре и површине намењене за подизање уличног зеленила.

У оквиру уличних коридора формирати линијско зеленило (високи, средњи и ниски лишћари или партерно зеленило) у зависности од ширине уличног профила које ће повезати зелене површине насеља, посебно јавне, у систем зелених површина.

За постојеће уличне коридоре услови за изградњу се издају на основу овог Просторног плана. За нове уличне коридоре неопходна је израда плана детаљне регулације у складу са смерницама датим у овом Просторном плану.....

Насељска саобраћајна мрежа - у наредном планском периоду саобраћајна уређеност насеља (Бођани, Вајска, Плавна, Селенча, Бачко Ново Село) се битније неће мењати (узимајући у обзир величине насеља, наслеђену саобраћајну мрежу и степен моторизације), с тим да се планира успостављање насељског система улица-саобраћајница са утврђивањем хијерархијских нивоа и то:

- главна насељска саобраћајница (ГНС);
- сабирна насељска саобраћајница (СНС);
- приступне насељске саобраћајнице (ПНС).



Главна насељска саобраћајница (ГНС) чини основни саобраћајни капацитет насеља и она ће кумулисати сав саобраћај на нивоу насеља и усмераваће га према жељеним одредиштима у окружењу. Главну насељску саобраћајницу извести са две саобраћајне траке и са елементима који припадају рангу државног/општинског пута, са ширином коловоза мин. 7,1 (6,6)м.

Сабирна насељска саобраћајница (СНС) кумулише интерне саобраћајне токове између насеља и сировинског залеђа - атара. Потребно их је реконструисати или градити од савремених материјала са носивошћу за лак саобраћај, са ширином коловоза 6,0 m (изузетно 5,5 m) за двосмерни саобраћај.

Приступне насељске саобраћајнице (ПНС) омогућавају приступ до свих осталих насељских (стамбених и др.) садржаја и потребно је да имају ширину коловоза 5,0 m за двосмерни или 3,0 m за једносмерни саобраћај.

У наредном периоду потребно је у свим насељима утврдити и изградити/реконструисати микролокалитете аутобуских стајалишта (у облику сепарисаних ниша) у централној зони и зонама уз значајне саобраћајнице, која ће омогућити комфоран трансфер путника.

У свим насељима потребно је успоставити континуирани систем пешачких стаза ради омогућавања кретања пешака ван коловоза, како би се обезбедила потпуна безбедност кретања ове популације. Пешачке стазе у свим насељским улицама треба изградити најмање са једне стране улице како би се обезбедили услови за кретање пешака при свим временским условима (са ширинама од 1,0 - 1,5 m). Евентуалне бициклистичке површине у оквиру коридора главних насељских саобраћајница могуће је планирати и градити или као траке (у оквиру коловозних површина), или као стазе (независно вођене) са одговарајућим ширинама (траке 1,0–1,5 m; стазе 1,75-2,0 m). У централним зонама насеља може се успоставити пешачки трг за масовно окупљање пешака у пригодним приликама. Такође централне садржаје потребно је опремити са одређеним бројем паркинг места за путничка возила, како би се елиминисала стохастична појава паркираних возила на коловозу.

Водоводна и канализациона мрежа - приликом реконструкције постојеће водоводне мреже, односно изградње нових деоница, применити пластичне цеви ПВЦ, односно ПЕ цев) за одговарајући радни притисак до 10 бара. Траса за постављање водоводних цеви предвиђа се у појасу од 1,0m уз тротоаре, како би остатак уличног профила био слободан за остале инфраструктурне инсталације. При реализацији водовода придржавати се техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже. Пројектовање и изградњу објеката водовода вршити у сарадњи са јавним комуналним предузећем, а на техничку документацију објеката прибавити сагласност истог.

На територији целог насеља канализациону мрежу изградити као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде. Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити у складу са условима дефинисаним Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање. Комуналне отпадне воде одводити до постројења за пречишћавање отпадних вода.

Атмосферску воду са тротоара, платоа, саобраћајница и сл., оријентисати ка постојећим и предвиђеним отвореним уличним каналима. Недостајућу атмосферску канализацију градити као отворену кишну канализацију за условно чисте атмосферске воде које се не пречишћавају, а делимично као зацевљену, у центру насеља, у деоницама испод паркинг простора, проширења коловоза, укрштању са саобраћајницама и томе сл., и тамо где ширина уличног профила не дозвољава изградњу отворених канала. Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору.





Имајући у виду потенцијалне потребе за снабдевање технолошком водом пољопривредних домаћинстава, могуће је бушење бунара уз претходно прибављене услове надлежног водопривредног предузећа.

- Прикључак објеката на насељску водоводну мрежу извести преко водомера који се поставља на парцели корисника, на мин. 1,0m иза регулационе линије.
- Одводњу условно чистих атмосферских вода решавати у оквиру парцеле, риголама или нивелацијом према зеленим површинама или уличним каналима.
- Одвођење отпадних фекалних вода решити затвореним канализационим системом у оквиру парцеле, а прикључак на насељску канализациону мрежу извести по условима надлежног комуналног предузећа (када се за то стекну услови).

Електроенергетска мрежа – Електроенергетску мрежу и трафостанице 20/0,4kV градити у уличним коридорима у складу са условима датим овим Просторним планом за електроенергетску инфраструктуру и важећим законским прописима и техничким условима.

Гасоводна мрежа – Гасоводну мрежу градити у уличним коридорима по условима датим овим Просторним планом за гасоводну инфраструктуру.

Електронска комуникациона мрежа – електронску комуникациону мрежу градити у уличним коридорима, по потреби двострано, по правилима грађења датим за подземну мрежу из Просторног плана.

Парковско зеленило - најмање 70% површине треба да буде под зеленилом (од тога цветњаци 2-4%). Ове површине озеленити аутохтоним и декоративним садним материјалом. Потребно је формирати мрежу стаза, платое, места за одмор. Стазе и платои треба да чине максимум 30% од укупне површине парка/сквера, а евентуални објекти макс. 5% од укупне површине. Потребно их је опремити клупама, корпама за отпатке, светиљкама, справама за игру деце и др.

Заштитно зеленило - на овим површинама није дозвољена изградња објеката. Дозвољено је озелењавање у складу са станишним условима. Површине озеленити аутохтоним садним материјалом.

Улично зеленило - од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом. У свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила формирати једностране или двостране дрвореде или засаде шибља. У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0 m од ивице коловоза, а шибље 2,0 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7 m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5,0-15,0 m.

За сваку улицу у којима не постоје дрвореди изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови). Постојеће дрвореде неговати и заштитити. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима.



### III.1.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

У грађевинским подручјима насеља потребно је обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину,
- изграђену јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције,
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера,
- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме,
- прикључење на зацељену атмосферску канализациону мрежу, или отворене канале за прихват вишка атмосферских вода, ако за то постоје услови, по условима надлежног стараоца.

### III.1.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

#### III.1.8.4. Услови, смернице и мере заштите, уређење и унапређење културних добара

##### III.1.8.4.2. Услови за заштиту археолошких локалитета

Пре предузимања било каквих земљаних радова на простору свих обележених археолошких локалитета и археолошких зона обавезно је тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите (Завод има право, уколико се покаже као неопходна мера заштите да затражи претходна археолошка ископавања или археолошку контролу земљаних радова).

### III.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### III.2.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

##### III.2.4.1. Правила грађења у грађевинском подручју насеља

###### III.2.4.1.2. Правила грађења у зони становања

###### Врста и намена објеката

У зони становања, као главни објекти, дозвољени су: породични и вишепородични стамбени објекти, пословни, производни и верски објекти и у комбинацијама. Могућа је изградња два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, ако су задовољени сви остали услови прописани за ову зону (урбанистички показатељи, међусобна удаљеност објеката и др.), као и услов да у случају накнадне деобе парцеле оба објекта имају могућност приступа јавном путу (директно или преко приватног пролаза).

Као други објекти на парцели дозвољени су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, објекти за смештај пољопривредних машина и возила, складишни објекти, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафостанице, радио-базне станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.



У оквиру зоне становања није дозвољена изградња фарми, производних и складишних објеката већих капацитета, осим за потребе пољопривредног газдинства, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

#### Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 400 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m), минимална површина је 400 m<sup>2</sup> (2x200 m<sup>2</sup>);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200 m<sup>2</sup>;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, минимална површина 600 m<sup>2</sup>;
- ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Просторним планом;
- такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Просторним планом за одређену врсту објеката.

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбени објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m, а за објекат у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина парцеле је 15,0 m;
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката минимална површина парцеле је 600m<sup>2</sup>.

#### Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија најчешће се поклапа са регулационом линијом или се поставља на удаљености до 5,0 m од регулационе линије. Изузетно, удаљеност главних објеката од регулационе линије може бити и већа, уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката, који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се граде у истој линији као и главни објекти.



Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Изградња вишепородичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта (без испада) може се дозволити на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, а 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу је минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- на парцелама које су намењене становању 40%
- на парцелама које су намењене становању са пољопривредом 50%
- на парцелама које су намењене становању са пословањем 60%
- на парцелама нестанбене намене (које су намењене искључиво за пољопривреду или пословање или верски објекат) 40%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,0.

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главних објеката (стамбени, пословни и други) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Други објекти на парцели (економски и помоћни) су спратности П до макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална укупна висина објекта не може прећи 8,0 m. Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност два породична стамбена објекта, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом). Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом). Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз стамбени објекат, тј. на међусобном растојању од 0 m.



Такође, пословни, економски и помоћни објект могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објект има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од организације економског дворишта. Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса. Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други јавни објект у окружењу. Удаљеност ђубришта и пољског WC-а од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који јавни објект. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина вишег објекта. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m, а изузетно може бити и мање, односно, објект се гради на међи само уз сагласност суседа. Економски објект на парцели где је двојни објект се гради на 0 m од заједничке границе парцеле. Уколико је растојање економског објекта и стамбеног објекта на суседној парцели мање од прописаног, неопходна је писмена сагласност власника суседног стамбеног објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Услови за изградњу помоћних и економских објеката, углавном, су већ наведени у претходним тачкама (намена, спратност, положај на парцели, међусобна удаљеност).

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m.

Ограде на регулационој линији, која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и зидане од тврдог материјала, висине најмање 1,5 m.



Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

**Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

**Заштита суседних објеката**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

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

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.



Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етажне, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5 m, изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле), где је минимална удаљеност 0 m. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Просторног плана и јавног предузећа које газдује јавним земљиштем - уличним коридором.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.



Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру у улици извести подземним или надземним прикључним водом, са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Кућни-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Електронска комуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ЕТ мрежу извести прикључним каблом са ЕК мреже у улици.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору. Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Максимални нагиб кровних равни је 20-35о, уколико је предвиђен, односно постоји назидак у поткровној етажи, док је без назитка максимални нагиб кровних равни 45о, уз услов да када се ради о таванским просторијама није дозвољено „маскирање“ поткровне етаже.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити објекти на суседној парцели;
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Просторним планом;
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Просторног плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Просторним планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно





обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3 m од било ког објекта и границе парцеле. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом, а одатле на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

### III. 4.1.3. Правила грађења у радној зони

#### Врста и намена објеката

У зони радних садржаја као главни објекти дозвољени су: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама. У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња и једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника), у виду породичног стамбеног објекта, односно, у склопу пословно-стамбеног објекта, а као други објекти на парцели дозвољени су: гараже, оставе, силоси, сточне стаје, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафостанице, радио-базне станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине, као што су: млинови, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и сличног, као и подизање газдинства и фарми, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

Објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

#### Услови за формирање грађевинске парцеле

- Величина парцеле у зони радних садржаја, која је превасходно намењена изградњи привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле. Површина грађевинске парцеле износи минимално 600 m<sup>2</sup>, са ширином уличног



фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Просторним планом. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није лимитирана.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од одређеног технолошког процеса производње у оквиру радног комплекса грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде увучена за минимално 5,0 m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији. Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у радној зони је 70%, укључујући манипулативне платое и унутрашње саобраћајнице.  
Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,5.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- пословни, пословно-стамбени и стамбени: макс. П+1+Пк;
- производни и складишни: макс. П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње;
- помоћни и инфраструктурни: П.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу. Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Изградња објеката у прекинутом низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели радног комплекса поред примарних (пословних, производних и складишних) објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

При одређивању локације стамбеног објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу парцеле са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора - гараже за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже, односно прикључења на исту), треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.



Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2 m. Ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са суседима. Капије и врата на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

**Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0m x 6,0 m. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m<sup>2</sup> по бициклу.

**Заштита суседних објеката**

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

**Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

**Саобраћајна инфраструктура:** Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Просторног плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем - уличним коридором, минималне ширине: колски прилаз минимално 3,5 m а пешачки прилаз минимално 1,5 m.

**Водопривредна инфраструктура:** Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката у радном комплексу на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.



Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

Трафостанице градити као зидане, монтажно-бетонске или стубне, на сопственој парцели, за рад на 20 kV напонском нивоу. Трафостанице градити унутар комплекса или на јавној површини, мин. површина за изградњу монтажно-бетонске трафостанице треба да буде 5,0 m X 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Електроенергетску мрежу унутар радних комплекса треба каблirati. Расветна тела поставити на стубове за расвету. За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска, како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са важећим правилником.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонталу.

Електронска комуникациона инфраструктура:

Прикључење објеката на ЕК мрежу извести прикључним каблом са ЕК мреже у улици ЕК мрежу унутар комплекса каблirati.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале).

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а нагиб крова у складу са врстом кровног покривача.



Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или других савремених материјала, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру радног комплекса.

#### Услови за обнову и реконструкцију објеката

Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови живота и рада на суседним парцелама.

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Просторним планом. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Просторног плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6m од било ког објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог.



Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3,0 m од било ког објекта и границе парцеле, као и мин. 10,0 m од бунара. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

