



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ОЏАЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Председник скупштине општине: _____

Власко Грујичић

Број: 011-102/2025-II

Дана: 30.12.2025. године

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОЏАЦИ



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



Е - 2800



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Владимир
С. Пихлер
дипл. инж. арх.
200160718
мр Владимир Пихлер, дипл. инж. арх.



ДИРЕКТОР
Предраг Кнежевић, дипл. правник

Оžаци, децембар 2025. година

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ОЦАЦИ**НАРУЧИЛАЦ:**

ОПШТИНА ОЦАЦИ

СУФИНАНСИЈЕР:Министарство грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре, Немањина 22-26, Београд**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне и
имовинске-правне послове**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад
Нови Сад, Железничка 6/III**ДИРЕКТОР:**

Предраг Кнежевић, дипл. правник

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:

мр Владимир Пихлер, дипл.инж.арх.

Е - БРОЈ:

2800

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

мр Владимир Пихлер, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Тања Ковачевић, маст.инж.арх.
Милко Бошњачић, маст.инж.геод.
Бане Свитлица, дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саоб.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Маринко Гиздавић, инж.елек.
Милан Жижић, дипл.инж.маш.
др Оливера Добривојевић, дипл.прост.план.
Иван Тамаш, дипл.прост.план.
Радованка Зец, дипл.инж.арх.
Наташа Медић Королија, дипл.инж.пејз.арх.
др Тамара Зеленовић Васиљевић
мр Рита Влаовић, дипл.биол.
Теодора Томин Рутар, дипл.правник
Драган Морача, грађ.техн.
Драгана Митић, економ.техн.
Ђорђе Кљаић, геод.техн.
Душко Ђоковић, копирант



САДРЖАЈ**А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА****Б) ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА****В) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

УВОД	1
ОПШТИ ДЕО	2
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	2
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ	4
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	9
2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	9
2.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ОЏАЦИ	12
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	15
3.1. ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА	16
3.2. ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА И ПРИРОДНИ УСЛОВИ	16
3.2.1. Геосаобраћајни положај	16
3.2.2. Геолошке и геоморфолошке карактеристике	17
3.2.3. Сеизмика	17
3.2.4. Педологија	17
3.2.5. Хидролошке и хидрогеолошке карактеристике	17
3.2.6. Климатске карактеристике	17
3.3. ПРИРОДНИ РЕСУРСИ.....	18
3.4. СТАНОВНИШТВО.....	18
3.5. ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ.....	18
3.6. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА, ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	20
3.6.1. Постојеће границе грађевинског подручја насеља Оџаци са претежном наменом површина	21
3.6.2. Објекти и површине јавне намене	24
3.6.3. Земљиште изван постојеће границе грађевинског подручја насеља Оџаци ..	25
3.6.4. Биланс постојеће намене површина у обухвату плана	26
3.7. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ	26
3.7.1. Саобраћајна инфраструктура	26
3.7.2. Водна и комунална инфраструктура	28
3.7.3. Електроенергетска инфраструктура	29
3.7.4. Термоенергетска инфраструктура.....	30
3.7.5. Електронска комуникациона инфраструктура.....	30
3.8. ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО	31
3.9. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	31
3.10. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ И АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ	32
3.11. ПРЕГЛЕД ЕВИДЕНТИРАНИХ И ЗАШТИЋЕНИХ ОБЈЕКТА, СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И ПРИРОДЕ.....	32
3.11.1. Непокретна културна добра	32
3.11.2. Природна добра	34
3.12. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	34
ПЛАНСКИ ДЕО.....	34
І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	34
1. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА	35
1.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА ОЏАЦИ	36
1.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	36



2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ	36
2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	36
2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА	37
2.3. ЗОНА РАДА	38
2.4. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА	39
2.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА	40
2.6. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА	40
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА ОЦАЦИ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	41
3.1. ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ	41
3.2. СТАНОВАЊЕ	43
3.2.1. Породично становање	44
3.2.2. Породично становање са радом	44
3.2.3. Становање у блоковима 66 и 67	44
3.2.4. Вишепородично становање	45
3.2.5. Мешовито становање	45
3.2.6. Становање у блоку 69	45
3.3. РАДНИ САДРЖАЈИ	46
3.3.1. Радне зоне и комплекси	46
3.3.2. Пословање	46
3.4. СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО	46
3.4.1. Спорт, рекреација и туризам	46
3.4.2. Зеленило	48
3.5. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ	48
3.6. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА ОЦАЦИ	51
3.7. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ОЦАЦИ НА БЛОКОВЕ	51
4. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	59
4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	59
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	62
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	62
5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ	63
5.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	63
5.2. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	65
5.3. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	69
5.3.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	69
5.3.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре	69
5.3.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре	78
5.3.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру	86
5.3.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	87
5.3.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре	87
5.3.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре	91
5.3.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру	95
5.3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	96
5.3.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре	96
5.3.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре	98
5.3.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру	102
5.3.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	102
5.3.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре	102
5.3.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре	103
5.3.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру	111



5.3.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА	111
5.3.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре.....	111
5.3.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре.....	113
5.3.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру	115
5.3.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	116
5.3.6.1. Зелене површине јавног коришћења	116
5.3.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења	117
5.3.6.3. Зелене површине специјалне намене	119
5.3.6.4. Услови за уређење зелених површина	120
6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ	
КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА,	
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	121
6.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ	
ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	121
6.1.1. Услови и мере заштите културног наслеђа	121
6.1.2. Услови и мере заштите природних добара.....	125
6.2. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ	
ЕНЕРГИЈЕ	125
6.3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И	
ЗДРАВЉА ЉУДИ	128
6.4. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА,	
АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	136
6.4.1. Елементарне непогоде.....	136
6.4.2. Акцидентне ситуације.....	137
6.4.3. Ратна дејстава (одбрана)	140
6.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ	
ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....	141
7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	
ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ	
ДОЗВОЛЕ	141
8. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА	142
8.1. ДИРЕКТНА ПРИМЕНА ПЛАНА	142
8.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА	
СМЕРНИЦАМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ.....	142
8.2.1. Смернице за израду планова детаљне регулације.....	143
8.2.2. Предвиђени рокови за израду плана детаљне регулације и забрана	
изградње нових објеката у целинама за које се обавезно доноси план....	145
8.2.3. Правила за изградњу, реконструкцију, доградњу, адаптацију и	
санацију до доношења плана детаљне регулације	146
8.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА,	
ОДНОСНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ПРОЈЕКТА	
ПАРЦЕЛАЦИЈЕ/ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	147
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	150
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	150
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА У КОЈИМА ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ДИРЕКТНА	
ПРИМЕНА ПЛАНА.....	152
2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	152
2.1.1. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене објектима јавних	
служби и пословању	152
2.1.2. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене становању	157
2.1.3. Правила грађења за верске објекте	163
2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА	166
2.2.1. Правила грађења за породично становање	166
2.2.2. Правила грађења за становање у блоковима 66 и 67	174
2.2.3. Правила грађења за породично становање са радом	179
2.2.4. Правила грађења за вишепородично становање.....	187
2.2.5. Правила грађења за мешовито становање	192



2.2.6. Правила грађења за становање у блоку 69	200
2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ РАДА	204
2.3.1. Правила грађења за радне комплексе	204
2.3.2. Правила грађења за пословање	209
2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА	213
2.4.1. Правила грађења за комплекс купалишта	213
2.4.2. Правила грађења за комплекс отворених спортско рекреативних терена ..	216
2.4.3. Правила грађења за изградњу спортско-рекреативног објекта	217
2.4.4. Правила грађења за мотел	220
2.4.5. Правила грађења за комплекс ресторана и других садржаја	222
2.4.6. Правила грађења за зеленило	225
2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИНФРАСТРУКТУРНИХ И КОМУНАЛНИХ САДРЖАЈА	226
2.5.1. Правила грађења за комуналне и инфраструктурне објекте	226
2.5.2. Правила грађења за верске објекте	226
2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	226
2.6.1. Правила грађења за пољопривредна домаћинства - салаше	226
2.6.2. Правила грађења за објекте за пољопривредну производњу	230
2.6.3. Правила грађења за објекте намењене чувању, преради и финалној обradi пољопривредних производа	233
2.6.4. Правила грађења за објекте за смештај пољопривредне механизације	236
3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	239
4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	240
5. ПРИМЕНА ПЛАНА	240



Г) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Ред. бр.	Назив графичког приказа	Размера
1.	<u>ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:</u>	
1.1.	Извод из Просторног плана општине Оцаци – намена простора	---
1.2.	Границе плана и обухват постојећег грађевинског подручја са претежном наменом површина	1:5000
2.	<u>ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПЛАНИРАНИХ РЕШЕЊА:</u>	
2.1.	Граница обухвата Плана и граница планираног грађевинског подручја насеља са поделом обухвата Плана на карактеристичне целине и зоне	1:5000
2.2.	Планирана претежна и детаљна намена површина	1:5000
2.3.	Површине јавне намене	1:5000
2.4.	Саобраћајна инфраструктура и регулационо-нивелациони план	1:5000
2.4.1.	План регулације – прилог 1 (детаљ дела блокова бр. 77 и 78)	1:2500
2.4.2.	План регулације – прилог 2 (детаљ дела блокова бр. 56,57,58,59,60 и 60)	1:2500
2.4.3.	План регулације – прилог 3 (детаљ дела блокова бр. 37,38,43,65,66 и 67)	1:2500
2.4.4.	План регулације – прилог 4 (детаљ дела блокова бр. 16,17,18 и 32)	1:2500
2.4.5.	План регулације – прилог 5 (детаљ дела блокова бр. 3,4,5,9,53 и 55)	1:2500
2.4.6.	План регулације – прилог 6 (детаљ дела блокова бр. 10, 11 и 12)	1:2500
2.5.	Водна и комунална инфраструктура	1:5000
2.6.	Електроенергетска инфраструктура	1:5000
2.7.	Термоенергетска инфраструктура	1:5000
2.8.	Електронска комуникациона инфраструктура	1:5000
2.9.	Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине, подела на блокове и начин спровођења Плана	1:5000



Списак табела и слика у тексту**Табеле**

Табела 1.	Површине катастарских општина, број насеља и број становника 2002. године на подручју обухваћеном Просторним планом.....	4
Табела 2.	Преглед броја становника општине Оџаци по пописима у периоду 1948 - 2002. године	4
Табела 3.	Преглед броја становника насеља Оџаци по пописима у периоду 1948 - 2011. године	18
Табела 4.	Процена броја становника у периоду 2012 - 2021. година, по годинама.....	18
Табела 5.	Водни објекти у обухвату Плана	28
Табела 6.	Биланс планиране намене површина у обухвату Плана	35
Табела 7.	Биланс намене површина по зонама	40
Табела 8.	Биланс по наменама површина	51
Табела 9.	Списак координата новоодређених међних тачака	60
Табела 10.	Списак парцела површина јавне намене	63
Табела 11.	Параметри насељских саобраћајница.....	71
Табела 12.	Хијерархијски дефинисани типови насељских саобраћајница.....	71
Табела 13.	Профили функције главне насељске саобраћајнице (ГНС)	72
Табела 14.	Профили функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС)	73
Табела 15.	Профили функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС).....	74
Табела 16.	Водни објекти у непосредној близини	Error! Bookmark not defined.
Табела 17.	Ширина заштитног појаса насељених зграда, у зависности од притиска и пречника гасовода	104
Табела 18.	Ширина експлоатационог појаса гасовода у зависности од притиска и пречник гасовода	104
Табела 19.	Минимална растојања спољне ивице подземних гасовода од других објеката или објеката паралелних са гасоводом.....	105
Табела 20.	Минимална растојања подземних гасовода од надземне електромереже и стубова далековода	105
Табела 21.	Минимална дубина уклањања гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима	106
Табела 22.	Минимална растојања других инфраструктурних објеката од ГМРС.....	106
Табела 23.	Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)	106
Табела 24.	Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода $10 < MOP \leq 16 \text{ bar}$ и челичних и ПЕ гасовода $4 < MOP \leq 10 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима	107
Табела 25.	Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима	107
Табела 26.	Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електромереже и стубова далековода	108
Табела 27.	Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи	108
Табела 28.	Минимална хоризонтална растојања МРС од осталих објеката	108
Табела 29.	Минимална дубина уклањања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима	109
Табела 30.	Дозвољене локације за котларницу ако није изграђена као посебан грађевински објект	110

Слике

Слика 1.	Модел атмосферске канализације насељеног места Оџаци	91
----------	--	----



A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



	 5000232269645	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредну регистрацију	
---	--	---	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08068313
----------------------------	----------

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће
--------------	-----------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	JAVNO PREDUZEĆE ZA PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD
Скраћено пословно име	JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	НОВИ САД	
Место	НОВИ САД	
Улица	Железничка	
Број и слово	6/III	
Спрат, број стана и		

СЛОВО	/ /	
Адреса за пријем електронске поште		
Е- пошта	zavurbvo@gmail.com	

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		
	325-9500600027866-66 325-9500700176810-64 325-9601700058594-60 325-9601600004203-31 200-3431420101891-37 160-0000000416883-48 160-0050370002379-64 840-0000000714743-84 325-9500600027867-63	
Контакт подаци		
Интернет адреса	www.zavurbvo.co.rs	
Подаци о статуту / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	09.10.2019

	Датум важећег оснивачког акта	18.09.2019
--	-------------------------------	------------



Законски (статутарни) заступници

Физичка лица	
1.	Име Предраг Презиме Кнежевић
	ЈМБГ 1611976820129
	Функција Директор
	Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора	
	Име Маја Презиме Мићић
	ЈМБГ 2709987186506
Чланови надзорног одбора	
1.	Име Никола Презиме Крнега
	ЈМБГ 0201983800047
2.	Име Милан Презиме Жижић
	ЈМБГ 0311967800118

Чланови / Сувласници

Подаци о члану	
Пословно име	Opština Žitište
Регистарски / Матични број	08030715

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име Општина Sečanj

Регистарски /
Матични број 08019215**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

30.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име Општина Senta

Регистарски /
Матични број

08038490



Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

11.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Општина Србобран

Регистарски /
Матични број

08013438

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

05.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Titel

Регистарски /
Матични број

08050724



Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

04.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Čoka

Регистарски /
Матични број

08381984

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

26.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име ОПШТИНА БАЧ

Регистарски /
Матични број 08012814**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

12.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име Општина Беоцин

Регистарски /
Матични број 08439940**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

26.04.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Bačka Topola

Регистарски /
Матични број

08070555



Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

24.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Bečeј

Регистарски /
Матични број

08359466

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

17.05.2017

Удео

износ(%)

0.200000000000



Подаци о члану

Пословно име

Општина Бачки Петровац

Регистарски /
Матични број

08127808

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

02.06.2017

Удео

износ(%)

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Општина Врбас

Регистарски /
Матични број

08285071

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

29.05.2017



износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име Општина Жабалъ

Регистарски /
Матични број 08157111

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

03.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име OŠTINA INĐIJA

Регистарски /
Матични број 08027536

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

12.05.2017



износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име Opština Irig

Регистарски /
Матични број 08032165

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

12.04.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име OPŠTINA KANJIŽA

Регистарски /
Матични број 08141231

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

26.05.2017



износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Mali Idoš

Регистарски /

Матични број

08695059

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

02.06.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Nova Crnja

Регистарски /

Матични број

08013705

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

16.05.2017



износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Novi Kneževac

Регистарски /
Матични број

08385327

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

10.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Plandište

Регистарски /
Матични број

08057567

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

23.05.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

ОПШТИНА АПАТИН

Регистарски /
Матични број

08350957

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

06.09.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

Opština Ada

Регистарски /
Матични број

08070636



Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

31.08.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

GRAD KIKINDA

Регистарски /
Матични број

08176396

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

21.08.2017

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

OPŠTINA ODŽACI



Регистарски /
Матични број

08327700

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

18.09.2018

износ(%)

Удео

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА
ВОЈВОДИНА

Регистарски /
Матични број

08068615

Подаци о капиталу

Новчани

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

Удео

износ(%)

94.800000000000



Подаци о члану

Пословно име Општина Темерин

Регистарски /
Матични број 08330514

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

17.07.2019

Удео

износ(%)

0.200000000000

Подаци о члану

Пословно име Општина Sremski Karlovci

Регистарски /
Матични број 08139199

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 80,042.71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

08.05.2017



износ(%)

Удео

0.200000000000

Основни капитал друштва

Новчани

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

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

износ

датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD

17.07.2019

Забележбе

1	Тип	Забележка уписана по ЗПД из 2004. године
	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



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 13.01.2025. године у 12:22:15 часова

Стр Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО
ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ



ЛИЦЕНЦА

ЗА ИЗРАДУ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ
И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА

"ЈР ЗАВОД ЗА URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD"
Нови Сад, Железничка бр. 6/III

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 010A01/25

ЈУН 2025, Београд

ГОДИНА И МЕСТО



мр Ђорђе Милић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 000681215 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 03.03.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД из Новог Сада, ул. Железничка бр. 6/III, министар за јавна улагања, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „А категорија“, број лиценце: 010A01/25 за израду свих докумената просторног и урбанистичког планирања према члану 10. Закона о планирању и изградњи.
- IV Трошкове поступка у износу од 1.148.886,00 динара сноси **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Одредбом члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект „JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355, поднео је, дана 20.01.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „А категорија“, а потом и допуњу захтева дана 10.02.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 14.02.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**47 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**23 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **23** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „А категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **26 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије, саобраћаја, пејзажне архитектуре, машинства, пољопривреде и дипломирани просторни планери), и
 - **23 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01**, **2 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-02**, **1 лице** са активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-02**, **9 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **2 лица** са активном лиценцом одговорног планера

ознаке **ПП 01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-01, 1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-02** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02, 1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-02** и активном лиценцом урбанисте ознаке **УП 02-02, 1 лице** са активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02, 1 лице** активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом архитекте урбанисте ознаке **УП 02, 2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и **1 лице** са активном геодетском лиценцом првог реда;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **1.148.886,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „А категорија“ подносиоцу захтева „**JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD**“, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћења министра
грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01
од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-11294/2017 од 05. децембра 2017. године

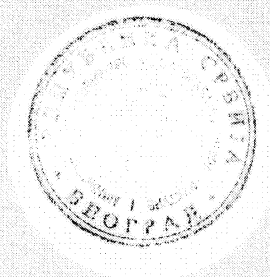
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Владимир С. Пихлер

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 01079074048

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1607 18



У Београду,
30. марта 2018. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Зоран З. Михајловић
Проф. др
Зоран З. Михајловић

Б) ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА



198. На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025) и члана 40. Став 1. тачка 5. Статута општине Оџаци («Сл. лист општине Оџаци», број 2/2019), Скупштина општине Оџаци, на 16.седници одржаној 30.12.2025. године, доноси

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ОЈАЦИ

Члан 1.

Овом одлуком доноси се План генералне регулације насеља Оџаци (у даљем тексту: План) који је израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка 6/III, под бројем Е–2800, а који је саставни део ове Одлуке,.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуални део Плана се објављује у Службеном листу општине Оџаци, сходно члану 41. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025).

Графички део Плана садржи:

Ред. бр.	Назив графичког приказа	Размера
1.	ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:	
1.1.	Извод из Просторног плана општине Оџаци - намена простора	-----
1.2.	Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са претежном наменом површина	1:5 000
2.	ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПЛАНИРАНИХ РЕШЕЊА:	
2.1.	Граница обухвата Плана и граница планираног грађевинског подручја насеља са поделом обухвата Плана на карактеристичне целине и зоне	1:5 000
2.2.	Планирана претежна и детаљна намена површина	1:5 000
2.3.	Површине јавне намене	1:5 000
2.4.	Саобраћајна инфраструктура и регулационо – нивелациони план	1:5 000
2.4.1.	План регулације – прилог 1 (детаљ дела блокова број 77 и 78)	1: 2 500

2.4.2.	План регулације – прилог 2 (детаљ дела блокова број 56, 57, 58, 59 и 60)	1:2 500
2.4.3.	План регулације – прилог 3 (детаљ дела блокова број 37, 38, 43, 64, 66 и 67)	1:2 500
2.4.4.	План регулације – прилог 4 (детаљ дела блокова број 16, 17, 18 и 32)	1:2 500
2.4.5.	План регулације – прилог 5 (детаљ дела блокова број 3, 4, 5, 9, 53 и 55)	1:2 500
2.4.6.	План регулације – прилог 6 (детаљ дела блокова број 10, 11 и 12)	1:2 500
2.5.	Водна и комунална инфраструктура	1:5 000
2.6.	Електроенергетска инфраструктура	1:5 000
2.7.	Термоенергетска инфраструктура	1:5 000
2.8.	Електронска комуникациона инфраструктура	1:5 000
2.9.	Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине, подела на блокове и начин спровођења Плана	

Текстуални и графички део Плана заједно чине целину.

Члан 3.

План се потписује, оверава и архивира у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

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

Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Озаци“.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Озаци
Скупштина општине Озаци

БРОЈ:011-102/2025-II
ДАНА: 30.12.2025.године
Озаци

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Власко Грујичић с.р.

В) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА



УВОД

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Оџаци („Службени лист општине Оџаци“, број 6/19, у даљем тексту: Одлука) приступило се изради Плана генералне регулације насеља Оџаци (у даљем тексту: План).

Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење о не приступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насеља Оџаци на животну средину, које је донело Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне и имовинско-правне послове Општинске управе општине Оџаци, под бројем 350-15/2019-01, од дана 10.04.2019. године.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Оџаци, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне и имовинско-правне послове, а послови израде Плана поверени су ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

Циљ израде Плана је утврђивање стратегије развоја и просторног уређења насеља, као и правила уређења и грађења. Одрживи градови и урбана насеља су она у којима је економски, социјални и просторни развој тако осмишљен и реализован да траје и који обезбеђује квалитет живота својим грађанима.

Планом је утврђено: граница обухвата грађевинског подручја, просторне зоне, намена површина са правилима уређења и грађења, инфраструктурни правци и коридори, као и локације за које се ради даља урбанистичка разрада.

За потребе израде Плана коришћена је и релевантна планска, информациона и техничка документација, као и подаци добијени од надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

План садржи текстуални и графички део.

Укупна површина простора обухваћеног Планом износи око **782,86 ha**.



ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана представља Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Оцаци („Службени лист општине Оцаци“, број 6/19). Саставни део ове одлуке је Решење о не приступању изради Извештаја о стратешкој процена утицаја на животну средину Плана генералне регулације насеља Оцаци, које је донело Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне и имовинско-правне послове Општинске управе општине Оцаци, под бројем 350-15/2019-01, од дана 10.04.2019. године.

Након доношења Одлуке о изради Плана, а на основу члана 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), приступило је се изради Материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираним претежним наменама површина и очекиваним ефектима планирања.

Садржина, начин и поступак израде плана генералне регулације регулисани су одредбама 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, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Закони и релевантни прописи који су од значаја за израду Плана:

- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 113/17-др. закон, 27/18-др. закон и 9/20-др. закон);
- Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23);
- 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 становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16 и 9/22 - др. закон);
- Закон о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14-др. закон, 101/16, 47/18 и 111/21);
- Закон о јавним службама („Службени гласник РС“, бр. 42/91, 71/94 и 79/05-др. закон и 83/14-др. закон);
- Закон о култури („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 13/16, 30/16-исправка, 6/20, 47/21, 78/21 и 76/23);
- Закон о основама система образовања и васпитања („Службени гласник РС“, бр. 88/17, 27/18-др. закон, 10/19, 6/20, 129/21 и 92/23);
- Закон о предшколском васпитању и образовању („Службени гласник РС“, бр. 18/10, 101/17, 113/17-др. закон, 10/19 и 129/21)
- Закон о социјалној заштити („Службени гласник РС“, бр. 24/11 и 117/22);
- Закон о туризму („Службени гласник РС“, бр. 17/19);
- Закон о угоститељству („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о спорту („Службени гласник РС“, бр. 10/16);
- Закон о култури („Службени гласник РС“, бр. 72/09; 13/16; 30/16-исправка; 6/20; 47/21, 78/21 и 76/23);
- Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон и 6/20);
- Закон о комуналним делатностима („Службени гласник РС“, бр. 88/11; 104/16 и 95/18);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др закон);



- 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 и 101/05-др. закон, престао да важи осим одредаба чл. 81. до 96.);
- Закон о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18-др. закон и 92/23-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, 23/19, 128/20-др. закон и 76/23);
- Закон о железници („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 62/23);
- Закон о безбедности у железничком саобраћају („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закон о интероперабилности железничког система („Службени гласник РС“, број 62/23);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14, 95/18-др. закон, 40/21, 35/23-др. закон и 62/23);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, број 35/23);
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21);
- 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 интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 25/15 и 109/21);
- 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 заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21);
- Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15);
- Закон о здравственој заштити („Службени гласник РС“, бр. 25/19, осим одредбе члана 115. став 1. тачка 2) овог закона, која се примењује истеком 36 месеци од дана ступања на снагу овог закона);
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09);
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/23);
- Закон о биоцидним производима („Службени гласник РС“, број 109/21);
- Закон о хемикалијама („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 92/11, 93/12 и 25/15);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09);
- Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС“, бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Службени гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 -др закон и 54/15 - др. закон; престао да важи у делу којим се уређује област запаљивих и горивних течности и запаљивих гасова);
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18);
- Закон о транспорту опасне робе („Службени гласник РС“, бр. 104/16, 83/18, 95/18-др. закон и 10/19-др. закон);
- Закон о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09-др. закон, 104/09-др. закон, 10/15 и 36/18);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон);
- Закон о одбрани од града („Службени гласник РС“, број 54/15);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18-др. закон и 40/21);
- као и други законски и подзаконски акти, који на директан или индиректан начин регулишу ову област.



1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ, тј. услови и смернице, за израду Плана генералне регулације садржани су у планском документу вишег реда:

- Просторни план општине Оџаци („Службени лист општине Оџаци“, бр. 11/11 и 12/11)

➤ ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ОЦАЦИ

Општина Оџаци се налази у западном делу Бачке, на левој обали Дунава. Окружена је општинама Апатин, Сомбор, Кула, Врбас, Бачка Паланка, Бач и на Дунаву се граничи са Републиком Хрватском.

По величини територије општина Оџаци спада међу мање општине на подручју Војводине, а припада регионалном центру Сомбор.

Општински центар, насеље Оџаци, се налази у средишту територије општине док су остала насеља зракасто распоређена око општинског центра.

Геосаобраћајни положај општине Оџаци је повољан, јер се на територији општине налази више значајнијих путних праваца, а уређењем и интензивирањем граничног прелаза код Богојева општина ће имати још значајнији геосаобраћајни положај.

Табела 1. Површине катастарских општина, број насеља и број становника 2002. године на подручју обухваћеном Просторним планом

<i>Насеља</i>	<i>Површина КО (ha)</i>	<i>%</i>	<i>Број становника</i>	<i>%</i>
Оџаци	4.827,87	11,74	10.108	27,58
Општина	41.115,89	100,00	36.648	100,00

Анализа демографског развоја насеља у општини Оџаци извршена је на основу званичних статистичких података пописа становништва у периоду 1948-2002. године. Према последњем попису у 9 насеља општине живи 36.648 становника, с тим што се у општинском центру - насељу Оџаци налази 27,5% општинске популације.

Анализа кретања укупног броја становника у општини за посматрани период показује тренд укупног пада броја становника по просечној годишњој стопи од 0,13%. Природни прираштај је негативан уз високу стопу морталитета. Анализа структуре становништва по старосним групама указује на повећање континента старијег становништва. Просечна старост становника општине је 41 година.

Табела 2. Преглед броја становника општине Оџаци по пописима у периоду 1948 - 2002. године

Насеље	1948. г.	1953. г.	1961. г.	1971. г.	1981. г.	1991. г.	2002. г.
Општина Оџаци	39.355	41.124	42.242	39.585	37.967	37.501	36.648
Оџаци	6.607	7.266	7.841	9.052	9.933	10.567	10.108

Може се констатовати да на простору општине Оџаци, као и у самом насељу Оџаци, број становника од 1961. године непрекидно опада, у току су миграциони процеси, негативан природни прираштај и демографско пражњење на читавом простору.

Мрежа насеља

Насеље Оџаци, као насеље градског типа и центар општине, заузима средишњи део општине, док су остала насеља зракасто распоређена, са релативно подједнаком удаљеношћу од истог (осим Богојева и Бачког Брестовца) и саобраћајно повезана са истим. Међутим, планским решењима је омогућена и међусобна повезаност насеља, у циљу равномернијег развоја свих насеља.

Насеље Оџаци као седиште јединице локалне самоуправе је мањи урбани центар.



Сва насеља функционално су повезана са општинским центром, а центар општине усмерен је ка Сомбору, за задовољење потреба вишег реда (администрација, судство, здравство, високо и специјално образовање, култура, инфраструктура и сл.).

Организација јавних служби

Јавне службе ће се развијати према нормативима и стандардима који су утврђени одговарајућим прописима. Могућа су минимална одступања према условима планираних служби и локацијским условима.

Привредне делатности

Основни циљ у области привреде је обезбеђивање просторних услова за развој стабилне и развијене привредне структуре која одражава могућности и потребе овог простора и које ће омогућити у дугом року одрживи развој уз оптимално коришћење природних и радом створених услова. На нивоу целе привреде, носиоци развоја општине Оцаци ће бити пољопривреда, индустрија, грађевинарство, туризам и угоститељство, саобраћај и мала привреда.

Туризам

Са аспекта развоја туризма, туристички потенцијали како Општине тако и самог насеља Оцаци су значајни а огледају се у повољном географском положају, очуваној етнолошкој традицији локалног становништва, постојању капацитета и простора за смештај, према потребама и могућностима.

У наредном планском периоду у погледу развоја туризма, акценат је на уређењу туристичких локалитета, (спортско-рекреативних површина), довођењу потребне комуналне инфраструктуре и изградњи недостајућих смештајних капацитета.

Подстицати локалну заједницу да у оквиру својих специфичних етничких и локационих карактеристика развија специфичне манифестације као претече развоја манифестационог туризма.

Саобраћајна инфраструктура

Основно стратешко одређење у области друмског саобраћаја за наредни плански период је: успостављање новог коридора државног пута I реда на правцу од државне границе Србије са Хрватском, код Богојева, до планираног државног пута I реда Сомбор - Врбас (E75) и даље - Бечеј - Кикинда до државне границе Србије са Румунијом и модернизација постојећег државног пута I реда бр. 18 са корекцијом трасе изградњом обилазница код насеља: Српски Милетић, **Оцаци** и Дероње. С обзиром да се не очекује скоро изградња новог путног правца I реда на целом потезу, неопходно је у првој фази изградити обилазницу постојећег државног пута I реда бр. 3 код насеља Оцаци и Лалић.

Реализацијом обилазнице код Оцака и овог путног правца знатно би се повећала проточност и безбедност свих учесника у саобраћају у насељима Богојево - Српски Милетић и Оцаци, јер би се део саобраћаја са постојећег државног пута I реда бр. 3 (деоница Богојево - Оцаци) преусмерио на овај правац.

Такође, постојећи локални путеви Каравуково - Оцаци - Бачки Грачац - Бачки Брестовац - Стапар и Бачки Грачац - Крушчић - Црвенка планирани су као државни путеви II реда уз подизање нивоа експлоатационо-техничких елемената одговарајућих овом нивоу.

Планирани општински (локални) путеви: Камариште - Каравуково, Каравуково - Вајска - веза за Дероње, као и потез од постојећег државног пута I реда бр. 3 до пограничне железничке станице Богојево, задржавају трасе постојећих локалних путева. Планирани су нови општински путеви на правцима: Ратково - Лалић, Бачки Грачац -



Руски Крстур, Бачки Брестовац - Српски Милетић, Бачки Брестовац - Крушчић, Српски Милетић - Каравуково, Дероње - Ратково, Богојево - река Дунав и потез од постојећег државног пута I реда бр. 3 до трансфер станице комуналног отпада општине.

Међународна бицикличка стаза (уз Дунав) - рута 6, кроз територију општине Оџаци пружа се дуж постојећих државних и локалних путева на потезу.

Просторним планом железнички саобраћај на простору Општине Оџаци у наредном периоду треба да доживи афирмацију кроз:

- електрификацију међународне магистралне железничке пруге Суботица - Богојево (Е-771) и регионалне пруге Нови Сад - Богојево;
- обнову железничких пруга Оџаци - Бачки Грачац - Црвенка и Оџаци - Бачки Брестовац - Сомбор.

Водопривредна инфраструктура

На територији општине Оџаци за снабдевање насеља водом планиран је и општински водозахват са задржавањем постојећих насељских водозахвата као прелазног решења. Водозахват се планира северозападно од Оџака према споју канала Бечеј - Богојево и Оџаци - Сомбор. Вршити строгу контролу исправности воде пре и у току експлоатације.

Контролисано прикупљање отпадних вода из насеља започето је једино у Оџацима и Раткову. Закључак дакле, како се у великом проценту отпадне воде из насеља евакуишу путем аутоцистерни и потом одлажу на неуређена места, или се упуштају директно у подземље путем упојних бунара. Са оваквом праксом се мора одмах престати, посебно имајући у виду заштиту подземних вода као основног ресурса водоснабдевања читавог подручја.

Одвођење вишка атмосфералија ка мелиоративним каналима као крајњим реципијентима мора бити императив у смислу одржавања постојећих и доградње нових колектора.

Електроенергетска инфраструктура

У циљу квалитетног и сигурног снабдевања електричном енергијом потрошача ревитализовати и обезбедити двострано напајање.

Снабдевање електричном енергијом потрошача на простору обухваћеном планом обезбеђено је из ТС 110/35/20 kV „Оџаци“, која има два инсталисана трансформатора од 31,5 MVA и делом из ТС 110/20 kV „Кула“.

На датом простору постоји изграђена преносна средњенапонска 20 kV мрежа, нисконапонска 0,4 kV мрежа и припадајуће трафостанице.

Насељено место Оџаци се напаја преко 20 kV извода „Оџаци 1, 2, 3 и 4“, „Бачки Грачац“, „Хипол 1 и 2“ и „Лола Рибар“.

Повећати сигурност и квалитет напајања свих насеља.

Постојећа нисконапонска мрежа је углавном ваздушна. Реконструкција нисконапонске мреже је извршена делимично. Неопходна је реконструкција мреже у целости.

Термоенергетска инфраструктура

Енергетска инфраструктура

Развој енергетске инфраструктуре је у конфликту између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (земљишта, становништва, итд.) и предузимању одговарајућих мера за смањење конфликта и санирање негативних последица (програми рекултивације/ревитализације отклањање штета итд.).



Експлоатација гаса и гасоводна инфраструктура

На територији општине Оцаи не постоји изграђена гасоводна инфраструктура осим гасне бушотине РК1, која се налази у непосредној близини насеља Бачки Грачац. У току су радови на реализацији планиране гасификације општине Оцаи. Гас за све потрошаче у општини обезбедиће се изградњом разводног гасовода за Оцаке и ГМРС „Оцаи“.

Нафтоводна и друга инфраструктура

На територији општине Оцаи не постоје изграђени нафтови, нити нафтне бушотине.

Коришћење алтернативних облика енергије

Коришћењем алтернативних облика енергије утиче се на раст животног стандарда, очување и заштиту животне средине.

Главна препрека коришћењу алтернативних енергетских извора лежи у захтеву да енергије из ових извора буду конкурентне конвенционалној.

Електронска комуникациона инфраструктура

За квалитетно одвијање телекомуникационог саобраћаја изградити спојне путеве оптичким кабловским везама, уз све главне и локалне путне правце.

Дигитализација телефонске мреже подразумева увођење дигиталних комутационих центара и дигиталних система преноса у свим равнима мреже.

Природна добра

На територији општине налази се дрворед платана (у Оцаима - 9) - споменик природе стављен под заштиту 1978. године (Решење: „Службени лист општине Оцаи“, број 11/78) површине је 0,1275 ха. Ревизија природног добра је у току.

Према ППО Оцаи, већ заштићена природна добра - мешовити дрворед платана у Оцаима - штитити у складу са мерама и условима заштите.

Културна добра

На основу утврђених градитељско-урбанистичких, архитектонских, историјских, културолошких и археолошких вредности сачуваног културног наслеђа општине Оцаи, Покрајински Завод за заштиту споменика култур, у току израде ППО, издвојио је следећа културна добра, са циљем њихове правне заштите и заштите кроз просторно планирање:

ОЦАЦИ

Непокретна културна добра:

Сакрални објекти:

1. Римокатоличка црква саграђена 1818-1821. године, стављена под заштиту решењем бр. 01-462/1-70 од 02.07.1970. године, регистар број 543, утврђена за споменик културе од великог значаја Одлуком Скупштине АП Војводине („Службени гласник АПВ“, број 25/91), катастарска парцела број 1549/1 КО Оцаи.

Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту:

Појединачни објекти:

1. Кућа у улици Бачкој бр. 6 (катастарска парцела број 2299 КО Оцаи);
2. Кућа у улици Светозара Марковића бр. 55 (катастарска парцела број 1695 КО Оцаи);



3. Кућа у улици Војводе Путника бр. 46 (катастарска парцела број 695 КО Оџаци);
4. Кућа са летњиковцем у улици Кнез Михајловој бр. 53 (катастарска парцела број 1501 КО Оџаци);
5. Зграда Дома здравља из 1910. године у улици Мостонга бр. 25 (катастарска парцела број 2221 КО Оџаци);
6. Кућа у стилу сецесије, улица Кнез Михајлова бр. 42 (катастарска парцела број 1514 КО Оџаци);
7. Кућа Јохана Ертла, Школска бр. 20 (катастарска парцела број 1561 КО Оџаци);
8. Зграда Хотела на непарној страни улице Гагаринове, угао са Железничком бр. 26 (катастарска парцела број 1441 КО Оџаци).

Просторне културно-историјске целине:

1. просторну културно-историјску целину чине објекти на раскрсници улица Сомборске и Школске:
 - зграде у улици Сомборска бр. 21, 23,25 (катастарске парцеле број 2050/1, 2050/2, 2065 КО Оџаци);
 - потез у Школској улици од броја 16 до броја 20 (катастарске парцеле број 1563, 1562, 1561 КО Оџаци);
 - потез у Школској улици непарна страна, зграда ОШ „Мирослав Антић“ (катастарска парцела број 1555 КО Оџаци);
2. Низ зграда у улици Војводе Путника бр. 23-29 (катастарске парцеле број 1493, 1492, 1491, 1490 КО Оџаци);
3. Низ зграда у улици Сомборској бр. 32-40 (катастарске парцеле број 1170, 1169, 1168, 1167, 1165 КО Оџаци);
4. Низ зграда у улици Кнез Михајловој од броја 24 до улице Бачке (катастарске парцеле број 2066, 2067, 2068, 2068, 2070, 2071, 2072, 2073 КО Оџаци);
5. Управна зграда са фабричким кругом Фабрике ИТЕС, у улици Лоле Рибара бр. 40 са радничком колонијом Петефи (катастарске парцеле број 405/1, 718, 726 КО Оџаци).

Археолошки локалитети:

- ЗОНА 1, на катастарским парцелама број 6014, 6016-6018, 6026-6032, 6033-6068, 6071-6074, 6188-6194 КО Оџаци, констатована су насеља и некрополе из различитих периода;
- на катастарској парцели број 5001 КО Оџаци, констатовано је насеље из периода касне антике (сармати);
- на катастарским парцелама број 5001-5002, 5005 КО Оџаци, констатовано је насеље из периода касног средњег века;
- на катастарској парцели број 5005 КО Оџаци, констатована су насеља из периода неолита-старчева, бронзаног и старијег гвозденог доба;
- на катастарским парцелама број 5005-5040, 5042, 5424-5428 КО Оџаци, констатовано је насеље из периода раног средњег века;
- на катастарским парцелама број 7032-7038, 7059-7062 КО Оџаци и западном делу Оџака, за који нису добијени бројеви парцела, констатована су насеља из периода бронзаног, гвозденог доба и касног средњег века и некропола из периода млађег гвозденог доба (латен);
- на простору аутобуске станице и простору источно од ње, налази се касно средњевијековно насеље;
- на катастарским парцелама број 6535, 6540, 6693-6717, 6755-6789 КО Оџаци, констатована су насеља из периода бронзаног и гвозденог доба и некропола из периода бронзаног доба;
- на катастарским парцелама број 7111-7120, 7122, 7174-7194, 7266-7282, 7343-7355 КО Оџаци, констатовано је насеље из периода неолита;
- на катастарским парцелама број 6540, 6548-6568 КО Оџаци, констатована су насеља из периода неолита, бронзаног доба и касноантичког периода;
- на катастарским парцелама број 6399-6410, 6140-6151, 7654 КО Оџаци, констатована су насеља из периода, бронзаног и гвозденог доба;
- на катастарским парцелама број 6100-6102 КО Оџаци, налази се вероватно праисторијска хумка и некропола из периода средњег века.



Заштита животне средине и управљање отпадом

У циљу заштите животне средине и одрживог развоја предметног подручја, неопходно је:

- одржавати квалитет воде реципијента у 2. класи,
- контролисати примену хемијских средстава за заштиту у оквиру агромера,
- успоставити савремени систем елиминације комуналног отпада,
- извршити санацију и рекултивацију дивљих депонија и других деградираних простора,
- потпуно комунално опремити сва насеља у општини Оцаци,
- изградњу и експлоатацију објеката на простору општине, ускладити са законским прописима заштите животне средине.

Стратешко опредељење просторног развоја општине је усмерено у правцу рационалног коришћења природних ресурса, реализације режима заштите природних добара и заштите природних и радом створених вредности животне средине.

У циљу **заштите ваздуха** од загађења предвиђене су следеће активности:

- гасификација насеља,
- формирање заштитних зелених површина дуж канала, саобраћајница, око радних зона, фарми, комуналних и других објеката,
- очување и унапређење шумског фонда,
- адекватна елиминација комуналног отпада у складу са основним принципима Националне стратегије управљања отпадом.

Основна мера за спречавање негативних утицаја на **квалитет воде**, као природног ресурса, спроводиће се успостављањем континуираног мониторинга квалитета воде (подземних и површинских) у складу са законском регулативом надлежне институције, као и евиденцијом потенцијалних загађивача и праћењем њиховог рада.

На територији општине Оцаци за снабдевање насеља водом планиран је и општински водозахват са задржавањем постојећих насељских водозахвата као прелазног решења.

Једна од најзначајнијих мера **заштите земљишта** је контролисана примена агротехничких мера у пољопривредној производњи.

Обављање привредних активности на територији општине везано је за просторе који су дефинисани као радне површине. На овим површинама ће се обављање привредних активности одвијати у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и другим прописима којима се регулише обављање појединих привредних активности.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна тачка описа границе обухвата Плана генералне регулације насеља Оцаци је тачка бр. 1, која се налази на тремеђи атарског пута, катастарска парцела 7677 и катастарских парцела 5621/2 и 5622.

Од тачке бр. 1 граница у правцу североистока прати југоисточну међу катастарске парцеле 5622 и долази до тремеђе државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7658/2 и катастарских парцела 5621/1 и 5622, мења правац ка северу и пратећи западну међу државног пута долази до тачке бр. 2 на тремеђи државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7658/2 и катастарских парцела 5629 и 5630.



Од тачке бр. 2 граница у правцу истока пресеца државни пут и долази до тачке бр. 3, која се налази на тромеђи државног пута I6 реда бр. 12, катастарска парцела 7658/2 и катастарских парцела 5777/3 и 5778/2.

Од тачке бр. 3 граница у правцу југоистока прати западну међу катастарске парцеле 5777/3 до тромеђе атарског пута, катастарска парцела 7700 и катастарских парцела 5777/3 и 5778/2, мења правац ка западу, дужином од око 95 m прати северну међу атарског пута, пресеца га и долази до тачке бр. 4, која се налази на тромеђи атарског пута и катастарских парцела 5779/1 и 5802.

Од тачке бр. 4 граница наставља у правцу југоистока, прати западну међу катастарске парцеле 5802 и долази до тачке бр. 5 на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7705/1 и катастарских парцела 5792 и 5802.

Од тачке бр. 5 граница пресеца атарски пут и наставља у правцу североистока, прати источну међу атарског пута, катастарска парцела 7705/1 и долази до тачке бр. 6, која се налази на четворомеђи атарских путева, катастарске парцеле 7705/1, 7705/2 и 140 и катастарске парцеле 7611.

Од тачке бр. 6 граница мења правац ка југоистоку и источном међом пута, катастарска парцела 140 долази до тачке бр. 7, која се налази на тромеђи пута и катастарских парцела 5924 и 5925.

Од тачке бр. 7 граница у правцу југоистока прати источну међу пута, катастарске парцеле 140 и 144 и долази до тачке бр. 8 на тромеђи путева, катастарске парцеле 144 и 7707 и катастарске парцеле 5923.

Од тачке бр. 8 граница мења правац ка југоистоку и прати источну међу катастарских парцела 144, 148 и 2360 до тачке бр. 9, која се налази на јужној међи катастарске парцеле 5926/1.

Од тачке бр. 9 граница наставља у правцу североистока и прати северозападну међу железничке пруге, катастарска парцеле 2360 до тачке бр. 10 на тромеђи железничке пруге, катастарске парцеле 2360 и 7653/4 и катастарске парцеле 5937.

Од тачке бр. 10, граница наставља у правцу североистока, пратећи северозападну међу пруге, катастарске парцеле 7653/4 и 7653/3 до тачке бр. 11 која се налази на тромеђи парцела 7653/3, 7653/2 и 6014/2.

Од тачке бр. 11 граница у правцу југоистока прати североисточну међу катастарске парцеле број 7653/2, даље наставља северозападном међом катастарске парцеле 7659 коју прати у приближној дужини од 1940 метара, након чега се граница прелама у правцу северозапада пратећи југозападну међу катастарских парцела 6026/2, а затим се прелама у правцу североистока и пратећи северозападну међу катастарских парцела број 6026/5 и 7797/1 долази до тромеђе катастарских парцела број 6029, 7797/1 и 7597/2. Након тромеђе граница се прелама ка југоистоку и прати североисточне међе катастарских парцела број 7797/1 и 7797/2. Даље граница наставља да прати северозападне међе катастарских парцела број 7659 и 7597/1 све до тачке бр. 12, која се налази на тромеђи Грачачког пута, катастарска парцела 7597/1, канала ДТД, катастарска парцела 7597/2 и катастарске парцеле 7604.

Од тачке бр. 12 граница у правцу југа прати источну међу Грачачког пута и у правцу истока прати јужну међу катастарске парцеле 7597/1 до тачке бр. 13 на тромеђи железничке пруге, катастарска парцела 7657 и катастарских парцела 6079 и 7597/1.

Од тачке бр. 13 граница у правцу југозапада прати западну међу железничке пруге до тромеђе пруге, катастарска парцела 7657, пута, катастарска парцела 7715 и катастарске парцеле 6073/4, на којој се налази тачка бр. 14.



Од тачке бр. 14 граница наставља у правцу југозапада прати западну међу железничке пруге, катастарска парцела 7657, све до тачке бр. 15 која се налази на тромеђи парцела 7657, 6068/3 и 6069/42.

Од тачке бр. 15 граница се креће у правцу северозапада пратећи западну међу путева, катастарске парцеле 6069/42 и 6036/16 и долази до тачке бр. 16, која се налази на тромеђи железничке пруге, катастарска парцела 2359/1, пута, катастарска парцела 6036/16 и катастарске парцеле 6044.

Од тачке бр. 16 граница у правцу југа прати источну међу железничке пруге, катастарске парцеле 2359/1 и 7654/1, и источном међом катастарске парцеле 6209 долази до тачке бр. 17 на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7722 и катастарских парцела 6208 и 6209.

Од тачке бр. 17 граница у правцу југозапада пресеца пругу, прати југоисточну међу атарског пута, катастарска парцела 7743 и југоисточну међу атарског пута, катастарске парцеле 1866 до тачке бр. 18, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 1866 и канала, катастарске парцеле 1867 и 7641.

Од тачке бр. 18 граница у правцу југа прати западну међу канала, катастарска парцела 7641 и у правцу истока прати северну међу државног пута до тачке бр. 19, која се налази на тромеђи државног пута IIа реда бр. 110, катастарска парцела 7660, канала, катастарска парцела 7635 и атарског пута, катастарска парцела 7745.

Од тачке бр. 19 граница се пружа у правцу југозапада, најпре пратећи источну, а потом југоисточну међу катастарске парцеле 7660, све до тромеђе катастарских парцела 7660, 6462/2 и 6462/1. Након тромеђе граница наставља правцем југозапада пратећи југоисточну међу катастарске парцеле 6462/2, а затим секући катастарску парцелу 7663/2 долази до тачке бр. 20 која се налази на тромеђи катастарских парцела 6485/5, 7663/2 и 6511/2.

Од тачке бр. 20 граница наставља у правцу југозапада, прати јужну међу државног пута IIа реда бр. 111, катастарска парцела 6485/5, јужну међу државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7665/2 и 7666 и долази до тачке бр. 21, која се налази на међи државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7666 и катастарске парцеле 6690/5.

Од тачке бр. 21 граница у правцу северозапада пресеца државни пут Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7666, прати североисточну међу катастарске парцеле 6713 и долази до тачке бр. 22, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7780/2 и катастарских парцела 6712 и 6713.

Од тачке бр. 22 граница у правцу североистока прати југоисточну међу атарског пута, катастарска парцела 7780/2 до тачке бр. 23, која се налази на четворомеђи атарског пута, катастарске парцеле 7780/1 и 7780/2 и катастарских парцела 6704/1 и 6703/2.

Од тачке бр. 23 граница у правцу северозапада пресеца атарски пут и прати источну међу катастарских парцела 6765, 7777/2 и 6773 и долази до тачке бр. 24 која се налази на тромеђи канала, катастарска парцела 7644/1 и катастарских парцела 6772 и 6773.

Од тачке бр. 24 граница у правцу североистока прати јужну и западну међу канала и долази до тачке бр. 25, која се налази на тромеђи канала, катастарска парцела 7644/1, пута, катастарска парцела 7773 и катастарске парцеле 7067/5.

Од тачке бр. 25 граница у правцу запада обухвата катастарске парцеле 7067/5 и 7067/6 и долази до тачке бр. 26, која се налази на четворомеђи канала, катастарске парцеле 7644/1 и 7644/2 и катастарских парцела 7067/2 и 7067/6.



Од тачке бр. 26 граница у правцу североистока прати западну међу катастарских парцела 7644/1, 7782/1 и 7066/1 и долази до тачке бр. 27, која се налази на четворомеђи пута, катастарске парцеле 7783/1 и 7783/2 и катастарских парцела 7065 и 7066/1.

Од тачке бр. 27 граница у правцу северозапада прати западну међу пута, катастарска парцела 7783/2, пресеца општински пут за Каравуково, катастарска парцела 7667/2 и наставља да прати пут, катастарска парцела 7784, и пресецајући пут, катастарска парцела 7784, канал, катастарска парцела 7651, пресеца пут, катастарска парцела 7785 и његовом западном међом и западном међом железничке пруге, катастарска парцела 7652/1 долази до тачке бр. 28, која се налази на четворомеђи пруге, катастарске парцеле 7652/1 и 7652/2 и катастарских парцела 5399/3 и 5400/1.

Од тачке бр. 28 граница наставља у правцу североистока, прати северну међу железничке пруге до тачке бр. 29, која се налази на тромеђи железничке пруге, катастарска парцела 7652/1, пута, катастарска парцела 7695 и катастарске парцеле 5504.

Од тачке бр. 29 граница у правцу севера прати западну међу атарског пута, катастарска парцела 7695 до тачке бр. 30, која се налази на тромеђи атарских путева, катастарске парцеле 7695 и 7676 и катастарске парцеле 5463.

Од тачке бр. 30 граница у правцу севера прати западну међу атарског пута, катастарска парцела 7676 и долази до тачке бр. 31, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7676 и катастарских парцела 5456 и 5457.

Од тачке бр. 31 граница у правцу североистока прати северозападну међу пута, катастарска парцела 5555/2 и долази до тачке бр. 32, која се налази на тромеђи путева, катастарске парцеле 5555/2 и 5585/3 и 5/2.

Од тачке бр. 32 граница у правцу северозапада прати источну међу атарског пута, катастарска парцела 5585/3 и 5584/4 и долази до тачке бр. 33, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 5585/4 и катастарских парцела 5588 и 5586.

Од тачке бр. 33 граница наставља у правцу североистока и прати југоисточне међе катастарских парцела 5588, 5587 и 5604 до тачке бр. 34, која се налази на тромеђи пута, катастарска парцела 5607/2 и катастарских парцела 5604 и 5605.

Од тачке бр. 34 граница наставља у правцу северозапада и прати западну међу пута до тачке бр. 35, која се налази на тромеђи путева, катастарске парцеле 5607/2 и 7674 и катастарске парцеле 5615.

Од тачке бр. 35 граница наставља у правцу северозапада, пресеца пут, катастарска парцела 7674 и прати источну међу атарског пута, катастарска парцела 7677 и долази до тачке бр. 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Оџаци.

Укупна површина границе обухвата Плана износи око **782,86 ha**.

Простор обухваћен границом обухвата Плана генералне регулације насеља Оџаци обухвата простор дела катастарске општине Оџаци.

2.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ОЦАЦИ

Почетна тачка границе грађевинског подручја насеља Оџаци је тачка бр. 1, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7677 и катастарских парцела 5621/2 и 5622.



Од тачке бр. 1 граница у правцу североистока прати југоисточну међу катастарске парцеле 5622 и долази до тромеђе државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7658/2 и катастарских парцела 5621/1 и 5622, мења правац ка северу и пратећи западну међу државног пута долази до тачке бр. 2 на тромеђи државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7658/2 и катастарских парцела 5629 и 5630.

Од тачке бр. 2 граница у правцу истока пресеца државни пут и долази до тачке бр. 3, која се налази на тромеђи државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7658/2 и катастарских парцела 5777/3 и 5778/2.

Од тачке бр. 3 граница у правцу југоистока прати западну међу катастарске парцеле 5777/3 до тромеђе атарског пута, катастарска парцела 7700 и катастарских парцела 5777/3 и 5778/2, мења правац ка западу, дужином од око 95 m прати северну међу атарског пута, пресеца га и долази до тачке бр. 4, која се налази на тромеђи атарског пута и катастарских парцела 5779/1 и 5802.

Од тачке бр. 4 граница наставља у правцу југоистока, прати западну међу катастарске парцеле 5802 и долази до тачке бр. 5 на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7705/1 и катастарских парцела 5792 и 5802.

Од тачке бр. 5 граница пресеца атарски пут и наставља у правцу североистока, прати источну међу атарског пута, катастарска парцела 7705/1 и долази до тачке бр. 6, која се налази на четворомеђи атарских путева, катастарске парцеле 7705/1, 7705/2 и 140 и катастарске парцеле 7611.

Од тачке бр. 6 граница мења правац ка југоистоку и источном међом пута, катастарска парцела 140 долази до тачке бр. 7, која се налази на тромеђи пута и катастарских парцела 5924 и 5925.

Од тачке бр. 7 граница у правцу југоистока прати источну међу пута, катастарске парцеле 140 и 144 и долази до тачке бр. 8 на тромеђи путева, катастарске парцеле 144 и 7707 и катастарске парцеле 5923.

Од тачке бр. 8 граница мења правац ка југоистоку и прати источну међу катастарских парцела 144, 148 и 2360 до тачке бр. 9, која се налази на јужној међи катастарске парцеле 5926/1.

Од тачке бр. 9 граница наставља у правцу североистока и прати северозападну међу железничке пруге, катастарске парцеле 2360 до тачке бр. 10 на тромеђи железничке пруге, катастарске парцеле 2360 и 7653/4 и катастарске парцеле 5937.

Од тачке бр. 10, граница наставља у правцу североистока, пратећи северозападну међу пруге, катастарске парцеле 7653/4 и 7653/3 до тачке бр. 11 која се налази на тромеђи парцела 7653/3, 7653/2 и 6014/2.

Од тачке бр. 11 граница у правцу југоистока прати североисточну међу катастарске парцеле 7653/2, даље наставља северозападном међом катастарске парцеле 7659, потом обухвата катастарску парцелу 6026/2 и даље наставља поново северозападном међом катастарских парцела 7659 и 7597/1 обухватајући катастарске парцеле 7797/1 и 7797/2 све до тачке бр. 12, која се налази на тромеђи Грачачког пута, катастарска парцела 7597/1, канала ДТД, катастарска парцела 7597/2 и катастарске парцеле 7604.

Од тачке бр. 12 граница у правцу југа прати источну међу Грачачког пута и у правцу истока прати јужну међу катастарске парцеле 7597/1 до тачке бр. 13 на тромеђи железничке пруге, катастарска парцела 7657 и катастарских парцела 6079 и 7597/1.

Од тачке бр. 13 граница у правцу југозапада прати западну међу железничке пруге до тромеђе пруге, катастарска парцела 7657, пута, катастарска парцела 7715 и катастарске парцеле 6073/4, на којој се налази тачка бр. 14.



Од тачке бр. 14 граница наставља у правцу југозапада прати западну међу железничке пруге, катастарска парцела 7657, све до тачке бр. 15 која се налази на тромеђи парцела 7657, 6068/3 и 6069/42.

Од тачке бр. 15 граница се креће у правцу северозапада пратећи западну међу путева, катастарске парцеле 6069/42 и 6036/16 и долази до тачке бр. 16, која се налази на тромеђи железничке пруге, катастарска парцела 2359/1, пута, катастарска парцела 6036/16 и катастарске парцеле 6044.

Од тачке бр. 16 граница у правцу југа прати источну међу железничке пруге, катастарске парцеле 2359/1 и 7654/1, и источном међом катастарске парцеле 6209 долази до тачке бр. 17 на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7722 и катастарских парцела 6208 и 6209.

Од тачке бр. 17 граница у правцу југозапада пресеца пругу, прати југоисточну међу атарског пута, катастарска парцела 7743 и југоисточну међу атарског пута, катастарске парцеле 1866 до тачке бр. 18, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 1866 и канала, катастарске парцеле 1867 и 7641.

Од тачке бр. 18 граница у правцу југа прати западну међу канала, катастарска парцела 7641 и у правцу истока прати северну међу државног пута до тачке бр. 19, која се налази на тромеђи државног пута IIа реда бр. 110, катастарска парцела 7660, канала, катастарска парцела 7635 и атарског пута, катастарска парцела 7745.

Од тачке бр. 19 граница се пружа у правцу југозапада, најпре пратећи источну, а потом југоисточну међу катастарске парцеле 7660, све до тромеђе катастарских парцела 7660, 6462/2 и 6462/1. Након тромеђе граница наставља правцем југозапада пратећи југоисточну међу катастарске парцеле 6462/2, а затим секући катастарску парцелу 7663/2 долази до тачке бр. 20 која се налази на тромеђи катастарских парцела 6485/5, 7663/2 и 6511/2.

Од тачке бр. 20 граница наставља у правцу југозапада, прати јужну међу државног пута IIа реда бр. 111, катастарска парцела 6485/5, јужну међу државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7665/2 и 7666 и долази до тачке бр. 21, која се налази на међи државног пута Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7666 и катастарске парцеле 6690/5.

Од тачке бр. 21 граница у правцу северозапада пресеца државни пут Iб реда бр. 12, катастарска парцела 7666, прати североисточну међу катастарске парцеле 6713 и долази до тачке бр. 22, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7780/2 и катастарских парцела 6712 и 6713.

Од тачке бр. 22 граница у правцу североистока прати југоисточну међу атарског пута, катастарска парцела 7780/2 до тачке бр. 23, која се налази на четворомеђи атарског пута, катастарске парцеле 7780/1 и 7780/2 и катастарских парцела 6704/1 и 6703/2.

Од тачке бр. 23 граница у правцу северозапада пресеца атарски пут и прати источну међу катастарских парцела 6765, 7777/2 и 6773 и долази до тачке бр. 24 која се налази на тромеђи канала, катастарска парцела 7644/1 и катастарских парцела 6772 и 6773.

Од тачке бр. 24 граница у правцу североистока прати јужну и западну међу канала и долази до тачке бр. 25, која се налази на тромеђи канала, катастарска парцела 7644/1, пута, катастарска парцела 7773 и катастарске парцеле 7067/5.

Од тачке бр. 25 граница у правцу запада обухвата катастарске парцеле 7067/5 и 7067/6 и долази до тачке бр. 26, која се налази на четворомеђи канала, катастарске парцеле 7644/1 и 7644/2 и катастарских парцела 7067/2 и 7067/6.



Од тачке бр. 26 граница у правцу североистока прати западну међу катастарских парцела 7644/1, 7782/1 и 7066/1 и долази до тачке бр. 27, која се налази на четворомеђи пута, катастарске парцеле 7783/1 и 7783/2 и катастарских парцела 7065 и 7066/1.

Од тачке бр. 27 граница у правцу северозапада прати западну међу пута, катастарска парцела 7783/2, пресеца општински пут за Каравуково, катастарска парцела 7667/2 и наставља да прати пут, катастарска парцела 7784, и пресецајући пут, катастарска парцела 7784, канал, катастарска парцела 7651, пресеца пут, катастарска парцела 7785 и његовом западном међом и западном међом железничке пруге, катастарска парцела 7652/1 долази до тачке бр. 28, која се налази на четворомеђи пруг, катастарске парцеле 7652/1 и 7652/2 и катастарских парцела 5399/3 и 5400/1.

Од тачке бр. 28 граница наставља у правцу североистока, прати северну међу железничке пруге до тачке бр. 29, која се налази на тромеђи железничке пруге, катастарска парцела 7652/1, пута, катастарска парцела 7695 и катастарске парцеле 5504.

Од тачке бр. 29 граница у правцу севера прати западну међу атарског пута, катастарска парцела 7695 до тачке бр. 30, која се налази на тромеђи атарских путева, катастарске парцеле 7695 и 7676 и катастарске парцеле 5463.

Од тачке бр. 30 граница у правцу севера прати западну међу атарског пута, катастарска парцела 7676 и долази до тачке бр. 31, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 7676 и катастарских парцела 5456 и 5457.

Од тачке бр. 31 граница у правцу североистока прати северозападну међу пута, катастарска парцела 5555/2 и долази до тачке бр. 32, која се налази на тромеђи путева, катастарске парцеле 5555/2 и 5585/3 и 5/2.

Од тачке бр. 32 граница у правцу северозапада прати источну међу атарског пута, катастарска парцела 5585/3 и 5584/4 и долази до тачке бр. 33, која се налази на тромеђи атарског пута, катастарска парцела 5585/4 и катастарских парцела 5588 и 5586.

Од тачке бр. 33 граница наставља у правцу североистока и прати југоисточне међе катастарских парцела 5588, 5587 и 5604 до тачке бр. 34, која се налази на тромеђи пута, катастарска парцела 5607/2 и катастарских парцела 5604 и 5605.

Од тачке бр. 34 граница наставља у правцу северозапада и прати западну међу пута до тачке бр. 35, која се налази на тромеђи путева, катастарске парцеле 5607/2 и 7674 и катастарске парцеле 5615.

Од тачке бр. 35 граница наставља у правцу северозапада, пресеца пут, катастарска парцела 7674 и прати источну међу атарског пута, катастарска парцела 7677 и долази до тачке бр. 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Оџаци.

Укупна површина границе грађевинског подручја насеља Оџаци износи око **772,61 ha**.

Простор обухваћен границом грађевинског подручја насеља обухвата простор дела катастарске општине Оџаци.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Постојеће стање просторне и функционалне организације насеља Оџаци представља један веома сложен урбани систем у којем су заступљене и међусобно испреплетене многобројне насељске функције. У циљу боље и лакше анализе и оцене функционисања насеља Оџаци, као целине, извршена је анализа и оцена основних намена: насељског центра, становања, рада, спорта и рекреације, инфраструктурних објеката и траса и комуналних објеката и површина, зеленила, заштићених природних и културних добара и др.



3.1. ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У обухвату Плана налазе се све површине које су сагледане и валоризоване у поступку израде Плана.

Највећи проценат земљишта унутар границе обухвата Плана заузима земљиште грађевинског подручја насеља Оцаци дефинисано Планом генералне регулације насеља Оцаци („Службени лист општине Оцаци“, број 4/11).

У оквиру границе обухвата Плана, а на основу Одлуке о изради плана, обухваћено је делом и пољопривредно земљиште.

Укупна граница обухвата Плана износи око **782,86 ha**.

3.2. ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА И ПРИРОДНИ УСЛОВИ

3.2.1. Геосаобраћајни положај

Општина Оцаци се налази у западном делу Бачке, на левој обали Дунава. Окружена је општинама Апатин, Сомбор, Кула, Врбас, Бачка Паланка, Бач, а на Дунаву се граничи са Републиком Хрватском. По величини територије општина Оцаци спада међу мање општине на подручју Војводине и припада регионалном центру Сомбор. Састоји од девет катастарских општина: КО Оцаци, КО Бачки Грачац, КО Бачки Брестовац, КО Српски Милетић, КО Богојево, КО Каравуково, КО Дероње, КО Ратково и КО Лалић (подаци су преузети из РГЗ службе за катастар непокретности Оцаци).

Насеље Оцаци се налази у средишњем делу територије општине док су остала насеља зракасто распоређена око општинског центра.

Геосаобраћајни положај општине, као и самог насеља Оцаци, је повољан, јер се на територији општине налази више значајнијих путних праваца, а уређењем и интензивирањем граничног прелаза код Богојева општина ће имати још значајнији геосаобраћајни положај.

За насеље Оцаци од великог значаја је његов положај у односу на путни саобраћајни правац Нови Сад - Сомбор који има шири међурегионални значај као и железнички саобраћај из правца Новог Сада и Сомбора који су формирали северни и јужни правац на оцачком простору.

Захваљујући трансевропској бициклистичкој рути Еуровело 6, број циклотуриста који посећују општину Оцаци је значајан. Нажалост њихово задржавање је врло кратко и углавном се своди на транзит. С тим у вези у наредном периоду, потребно је бољом промоцијом истог, поред услуге смештаја, цикло туристима понудити и предочити и друге садржаје, односно могућности посете (обиласци туристичких вредности) са циљем њиховог дужег задржавања, и значајнијег повећања развоја локалног цикло туризма, обзиром да на подручју насеља Оцаци постоје изграђене бициклистичке стазе.

Такође, у наредном периоду, постоји могућност укључења како општине тако и самог насеља Оцаци, као општинског центра, у стазу „Панонски пут мира“ која за сада повезује Осијек и Сомбор. Путањом преко Оцака затворио би се комплетан круг „Осијек-Сомбор-Оцаци-Осијек“ који би уз додатне пратеће садржаје чинио такође један од значајних атрибута развоја цикло туризма. У сарадњи са општинском туристичком организацијом у Оцацима као и туристичким организацијама из окружења и из Р. Хрватске треба радити на унапређењу овог вида туризма као и трасирање бициклистичке стазе „Панонски пут мира“ кроз општину Оцаци.



3.2.2. Геолошке и геоморфолошке карактеристике

У погледу рељефа, лесна тераса је највиши и најзаступљенији морфолошки облик на посматраном простору. Главно обележје јој је обилан нанос леса на ком су се формирали плодни типови земљишта. Просечна висина лесне терасе се креће од 85 m до 88 m, са незнатним одступањима.

3.2.3. Сеизмика

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије за повратни период од 475 година, посматрано подручје се налази у зони са могућим макросеизмичким интензитетом земљотреса од VII степени MCS скале. У односу на структуру и тип објекта, дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације објеката. На основу интензитета и очекиваних последица земљотреса, сматра се да ће се за VII степен манифестовати „силан земљотрес“.

3.2.4. Педологија

У складу са геолошким и геоморфолошким карактеристикама на подручју насеља Оцаци, са аспекта педолошког састава земљишта, заступљена је ливадска црница карбонатна. По свом механичком саставу је блиска чернозему на лесу и представља високо продуктивно земљиште. Ради повећања плодности и коришћења у пољопривреди, код овог типа земљишта примењивати савремене агротехничке мере.

3.2.5. Хидролошке и хидрогеолошке карактеристике

У хидрографском погледу подручје општине гравитира Дунаву преко сливних подручја канала хидросистема ДТД, то су канали: Бачки Петровац - Каравуково, Бечеј - Богојево, Оцаци - Сомбор. Висина подземних вода креће се у дијапазону од 0 до 1,51 mnm у пролетњем периоду, док је дубина подземних вода у летњем периоду нешто нижа.

Хидролошке станице површинских вода

Назив водотока	Назив хидролошке станице	УТМ координате положаја станице	
		Х	Y
Дунав	Богојево	349999	5043638

3.2.6. Климатске карактеристике

Климатске прилике на подручју општине Оцаци имају карактеристике умерено-континенталне климе. Просечна годишња температура износи 10,9°C. Најхладнији је јануар са просечном температуром -0,3°C, а најтоплији је јул са просечном температуром 21,4°C. Апсолутни максимум је забележен у јулу и августу са 40°C, док је апсолутни минимум забележен у јануару са -27°C. Укупна вредност инсолације у току године износи 2014 часова, највише током јула и августа а најмање током децембра и јануара.

Најчешћи ветрови су из правца севера, северозапада и југоистока (кошава). Просечно годишње падне 593,3 mm падавина, док је просечан број дана у години са падавинама 122. У просеку највећа количина падавина је у јуну 81 mm, а најмања количина падавина у фебруару са 30 mm. У летњем периоду могућа је и појава града која наноси велике штете пољопривредним културама.

Метеоролошке станице

Назив метеоролошке станице	Програм рада	Координате	
		Латитуде (ДЕГ)	Лонгитуде (ДЕГ)
Оцаци	Падавинска станица	45.513094	19.267306

Лансирне (противградне) станице

Назив лансирне станице	Гаус Кригерове оординате		Н (м.н.в)	Општина/Град
	Х	Y		
125-Оцаци	5044371	7363192	85	Оцаци



3.3. ПРИРОДНИ РЕСУРСИ

Комплетан простор обухвата овог Плана улази у истражни простор број 6178 јужна Бачка за истраживање нафте и природног гаса.

Оверене билансне резерве подземних вода налазе се на лежишту изворишта ЈКП „Услуга“ у Оџацима.

3.4. СТАНОВНИШТВО

Анализа демографског развоја насеља Оџаци је извршена на основу званичних статистичких података пописа становништва у периоду 1948-2022. године и на основу података процене становништва по типу насеља у периоду од 2012. до 2021. године.

Од почетка посматраног периода тј. од 1948. године насеље карактерише стални пораст броја становника све до пописа 2002. године када број становника почиње да опада. Од 2002. године приметан је перманентан пад броја становника, како на територији општине Оџаци тако и у њеном центру, односно насељу Оџаци. Према последњем попису становништва из 2022. године, у насељу је живело 7556 лица или 20,3% укупне популације општине Оџаци.

Број евидентираних домаћинстава у насељу, према попису из 2022. године, је 3177, а просечна величина домаћинстава је 2,38 члана.

Табела 3. Преглед броја становника насеља Оџаци по пописима у периоду 1948 - 2011. године

Година пописа	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	2022.
Општина Оџаци	39355	41124	42242	39585	37967	37501	36648	30154	24926
Насеље Оџаци	6607	7266	7841	9052	9933	10567	10108	8811	7556

Табела 4. Процена броја становника у периоду 2012 - 2021. година, по годинама¹

Година	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
Општина Оџаци	29813	29355	28894	28484	28130	27785	27407	27053	26707	26312
Насеље Оџаци	8729	8605	8485	8370	8262	8162	8071	7990	7893	7778

Може се оценити да је општа демографска ситуација у општини и у самом насељу Оџаци неповољна услед негативног природног прираштаја и константне емиграције углавном радно способног становништва. Циљ будућих демографских кретања се односи на успоравање негативних трендова у кретању укупног броја становника и спречавање даљег погоршања виталних карактеристика популације, као и стварање услова за повећање степена запослености у насељима, тако да је потребно одговарајућим мерама демографске и социјалне политике бар ублажити даље негативне тенденције.

3.5. ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Индустрија, мала и средња предузећа и предузетништво

Према степену развијености јединица локалних самоуправа општина Оџаци припада трећој групи чији је степен развијености у распону од 60-80% републичког просека, а обзиром на високу концентрацију производних капацитета у центру општине, можемо констатовати да степен развијености општине осликава и степен развијености општинског центра.

¹ Извор података - Републички завод за статистику „Процена становништва по типу насеља“



У постојећој просторној и функционалној структури насеља Озаци простори намењени раду заузимају значајно место. Највећи део индустријских-производних капацитета смештен је по ободу насеља (већи и мањи радни комплекси), али постоје и појединачни радни комплекси у оквиру насељског ткива.

Постојећа просторна и функционална диспозиција радних комплекса у Озацима представља појединачне радне садржаје чије је дуготрајно заснивање последица различитих историјских околности. Често су то била решења, која су у датом тренутку била задовољавајућа, али у дужем временском периоду су се показала као неповољна, како за саме кориснике тако и за насеље у целини. Основна карактеристика постојећег стања радних површина је њихова „раштрканост“ у насељском ткиву. Већина радних садржаја (комплекса) ће се задржати на затеченим локацијама.

У оквиру грађевинског подручја насеља Озаци велики део привредних активности лоциран је у радним површинама које су првенствено намењене оним привредним активностима које због своје делатности (буке, издувних гасова, потреба и обима саобраћајних кретања и сл.) не могу бити лоциране у оквиру осталих насељских структура. Радне површине за индустрију, производњу и складиштење представљају постојеће и планиране садржаје који су углавном лоцирани по ободу насеља док су површине за пословне делатности (пословне зоне) лоциране дуж главних саобраћајних коридора и у унутрашњости урбаног ткива насеља Озаци.

Заступљеност површина намењених за индустрију, производњу и складиштење је делимична, а то је последица различите опремљености тих простора, атрактивности њиховог положаја у односу на насеље и инфраструктурне доступности.

Привреда насеља Озаци је диверзификована и у претходном периоду је био доминантан сектор хемијске индустрије. Међутим треба истаћи да подаци агенције за привредне регистре указују на то да је главни представник хемијске индустрије „Хипол“ тренутно у стечају, а мања предузећа која се баве прерадом пластике су у принудној ликвидацији („Бонел“), односно у ликвидацији („Дунапласт“) док су предузећа „Полинс“ и „Greiner Packaging doo“ активна привредна друштва. Поред хемијске заступљене су још машинска индустрија и производња пољопривредних машина (главни представник машинске индустрије у Озацима је „Пољострој“ доо Озаци), а такође постоји и мрежа занатских браварских радњи и сервиса. Поред наведеног у насељу постоје и погони текстилне индустрије, а најзначајнији представници су „Magna seating“ доо, Доо „Бимди“, „Aurum-textile“ доо и др.

Треба истаћи да поред постојећих радних зона у оквиру којих послују претходно наведена предузећа унутар грађевинског подручја насеља Озаци постоји раније изграђено и коришћено земљиште за потребе привредне производње које је услед економских и других разлога запуштено (тзв. браунфилд (brownfield) локације). Такве локације представљају део потенцијала за будући економски развој насеља (након потенцијалне регенерације браунфилд локације заинтересованих инвеститора).

Увидом у базу локација Развојне агенције Војводине² установљено је да на територији насеља Озаци постоји неколико браунфилд локација и то под називом „Млекара Озаци“, „АД ИМО Пољострој“ и „Мацко доо“.

Туризам

Насеље Озаци као општински центар уједно је и туристички центар општине Озаци са постојећом материјалном базом и туристичком понудом.

За делатности на развоју и промоцији туристичке понуде општине Озаци задужена је Туристичка организација општине Озаци.

² Извор података: <https://rav.org.rs/investment-locations/odzaci/> (Датум 25.10.2021. године)



У претходном периоду туристичка понуда на подручју насеља Оцаци није била довољно развијена и сведена је углавном на културно-манифестациони и спортско-рекреативни туризам.

Национална, верска и културна шароликост одликују Оцаке. Управо ова шароликост може се видети на бројним туристичким манифестацијама које се током године одржавају у Оцацима:

- ломљење божићне чеснице у Храму Спаљивања моштију Св. Саве,
- дочек Нове године по Јулијанском календару на платоу испред спортско-пословног центра,
- Хаику фестивал,
- ЦАЦИБ Међународна изложба паса свих раса,
- Мото фест,
- Оцаци на длану (презентација понуде општине Оцаци кроз промоцију спорта, лова, риболова, културе и гастрономије),
- на Велики петак испред Храма Спаљивања моштију Св. Саве се осликавају ускршња јаја,
- Дан Дунава,
- Фијакеријаду,
- Међународни фестивал меда,
- Ољачка ракијада,
- Златни котлић,
- Интернационални карате турнир Златна песница,
- ИМАФ Међународни фестивал мултимедијалне уметности,
- Женама на дар – концерт поводом 8. Марта.

Поменуте манифестације истичу се квалитетом садржаја и уз финансијску помоћ и бољу промоцију у наредном периоду може се очекивати већи број посетилаца.

Подручје насеља Оцаци у погледу развоја туризма, карактерише недовољно развијена материјална база, односно мрежа објеката за смештај туриста као и недовољна реализација Стратегије развоја туризма на територији општине Оцаци. Захтеви за категоризацијом приватног смештаја готово да и не постоје.

Значајан напредак и допринос обогаћивању туристичке понуде постигнут је и отварањем Музеја у Оцацима који чини незаобилазан део туристичких посета.

Током последњих година примећује се повећан тренд тражње, интересовања за индивидуалне посете од стране потомака некадашњих становника општине Оцаци.

3.6. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА, ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Урбани простор Оцака има неправилан просторни облик који је условљен просторном диспозицијом саобраћајних капацитета (пругом и путевима), који су значајно утицали на урбано формирање самог насеља:

- ДП бр. 12 је путни правац значајан за међуопштинско повезивање, као даљински пут међурегионалног нивоа (ДП-м), са примарном функцијом даљинског повезивања од границе Румуније (Српска Црња) до Суботице (ДП бр.11 / граница Мађарске), субрегионалног и интеропштинског повезивања региона Бачке и Баната и локалних самоуправа Суботице, Сомбора, Оцака, Бача, Бачке Паланке, Бачког Петровца, Новог Сада, Жабља, Зрењанина, Житишта и Нове Црње;
- ДП бр. 111 је путни правац значајан за међуопштинско повезивање, као сабирни пут регионалног нивоа (СП-р), са примарном функцијом субрегионалног и интеропштинског повезивања региона Бачке и Баната и локалних самоуправа Оцака, Бачког Петровца и Новог Сада;



- ДП бр. 110 као сабирни регионални пут (СП-п), је путни правац значајан за субрегионално повезивање локалних самоуправа Куле и Оцака;
- Општински пут Бачки Брестовац - Бачки Грачац - Оцаци - Каравуково - Камариште, је најзначајнији општински путни правац, и као сегмент насељске саобраћајне мреже, пресеца насељско ткиво у правцу североисток-југозапад.

У урбаном развоју Оцака кроз претходне временске етапе, дефинисањем и изградњом зоне центра и блокова око зоне центра, формирана је модификована ортогонална насељска мрежа улица са карактеристичним продорима категорисаних саобраћајница.

3.6.1. Постојеће границе грађевинског подручја насеља Оцаци са претежном наменом површина

Важећим Планом генералне регулације насеља Оцаци („Службени лист општине Оцаци“, број 4/11) дефинисана је граница грађевинског подручја насеља којом је обухваћено сса 743,0 ха. Грађевинско подручје насеља Оцаци карактерише релативно мали степен изграђености грађевинских парцела, са значајним уделом грађевинског земљишта које није приведено намени.

Постојећу намену површина у оквиру постојеће границе грађевинског подручја насеља Оцаци чине централни садржаји (објекти државне управе и локалне самоуправе, образовање, здравствена заштита, социјална заштита, култура) које се највећим делом налазе у центру насеља, породично становање, вишепородично становање, комплекси верских објеката, привредне делатности, површине за спорт и рекреацију, зелене површине, комуналне површине, инфраструктурни коридори и садржаји и неизграђене површине.

У текстуалном делу описа постојећег стања и начина коришћења земљишта коришћена је постојећа номенклатура блокова (графички прилог бр. 1.2).

Централни садржаји

Центар насеља Оцаци формиран је на путном правцу ДП I6 бр. 12, који дели насеље на две целине, онемогућавајући безбедну и квалитетну комуникацију. Самим тим највећи недостатак насељског центра је транзитирање (интензиван како путнички тако и теретни саобраћај), недостатак паркинг места за мирујући саобраћај, а све наведено угрожава и нарушава његов интегритет и основну намену.

Насељски центар се формирао у дужем временском периоду, тако да представља историјски и традиционални центар насеља. Важећим ПГР-е насеља Оцаци за центар насеља су планирани следећи блокови бр.: 15е, 126, 216, 21а, 23ц, 23б, 23а, 22а, 23д, 23е, 23ф, 226, 33б и 33а.

Садржај центра Оцака је полуфункционалан: поред централних садржаја присутно је и становање, верски објекат, радни и комерцијални садржаји, комунални објекти и површине, уређене зелене површине, саобраћајне површине и сл.

Према условима надлежних завода у простору примарног центра евидентирана су значајна непокретна добра која изискују одговарајућу заштиту.

Становање

Становање, по обиму и по значају, представља један од најзначајнијих сегмената урбаног живота Оцака и најдоминантнија је намена.

Из поменутих разлога становању се мора посветити посебна пажња у анализи постојећег стања и планирању његовог развоја.



Основни вид становања у Оцацима је породично становање, у виду слободностојећих објеката, двојних објеката, објеката у прекинутом низу и непрекинутом низу. Величина парцела је различита у зависности од потреба и времена настајања и креће се од 300 m² (неке су чак и мање) до преко 3300 m².

Стамбени фонд је највећим делом приземни са појединим новијим објектима спратности до П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље). Простор насеља Оцаци намењен породичном становању већим делом карактерише уређеност простора, поштовање регулације и грађевинске линије и висинске уједначености објеката у оквиру блокова.

У постојећој насељској матрици, углавном у блоковима на ободу насеља, евидентирани су породични објекти са привредном делатношћу, односно грађевинске парцеле на којима је поред породичног становања заступљена привредна делатност примарног сектора – пољопривреда, тј. породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом.

Проблем представљају мале површине парцела за адекватно обављање пољопривредне делатности, што укључује и узгој стоке. Најчешћи проблеми су удаљености стамбених од економских објеката и загађење животне средине неадекватним третманом нуспродуката. Неопходно је регулисање услова под којим се стока може држати, и локацијски и бројчано, дефинисање адекватне величине парцеле као и положаја планираних објеката и удаљености од постојећих објеката.

Вишепородично становање је заступљено у центру, али и у осталим деловима насеља. Објекти овог вида становања слободностојећи су, са припадајућим уређеним блоковским површинама – уређеним слободним зеленим површинама, рекреативним површинама и мирујућим саобраћајем.

Привредне делатности

Индустрија и производња

Највећи простори намењени раду налазе се у североисточном делу насеља, који просторно гледано, чине јединствену целину. Важећим планом су обједињени и простори намењени радним садржајима који обухватају како постојеће тако и планиране радне комплексе. Ту се налазе предузећа из области хемијске, машинске и текстилне индустрије, као и производња пољопривредних машина.

Индустријска постројења су размештена углавном по ободу насеља, на путним правцима ка Бачком Грачацу (Сомбор, Кула), Сомбору, Бачкој Паланци и Новом Саду.

Такође, браунфилд (brownfield) локације представљају део потенцијала за будући економски развој насеља (након потенцијалне регенерације браунфилд локације заинтересованих инвеститора).

Комерцијалне делатности

Пословање је највећим делом заступљено у центру насеља, али се појединачни пословни комплекси налазе и у осталим деловима насеља. Преовлађујући садржаји у оквиру центра насеља су везани за привредне делатности терцијарног сектора – трговина и угоститељство.

Спорт и рекреација

У постојећој просторно-функционалној структури насеља Оцаци уочљив је недостатак спортско-рекреативних садржаја.

Најзначајнији и најперспективнији простор за организовање наведених садржаја је у блоку бр. 36 (код базена), као и код фудбалског стадиона у блоку бр. 38д.



Спортско-пословни центар изграђен је у блоку бр. 23, он има функцију спортско-манифестационо-комерцијалних садржаја и не задовољава у потпуности потребе за спортским садржајима насеља.

У блоковима бр. 31 и 38а су постојећи фудбалски терени.

У блоку 36 постоји један отворени базен.

У насељу постоје и мањи спортско-рекреативни садржаји (терени и игралишта) унутар блокова. Њихова основна функција је да приближе спортско-рекреативне садржаје потенцијалним корисницима, а нарочито деци различитог узраста, тј. да омогући да спорт и рекреација постану свакодневне активности. Све постојеће локације наведеног садржаја треба да остану у функцији, али да се додатно опреме новим садржајима, као и да се нађе просторна могућност за организовање нових.

Зелене површине

У насељу Оцаци се као постојећа зелена површина издваја уређена парковска површина у блоку бр. 38б.

Као посебне слободне партерно уређене и озелењене површине издвају се унутар блокова породичног становања (блокови 9 - а, б, ц и 18 - а, б, ц, д), као и површине у оквиру комплекса базена у блоку 36.

Сакрални објекти

Од сакралних, односно верских објеката, у насељу постоје објекти Српске православне цркве – Црква спаљивања моштију Светог Саве, Римокатоличке цркве – Римокатоличка црква Светог Арханђела Михаила и капела, која се налази у оквиру гробља у Оцацима, а посвећена је Св. Венделину.

Комунални и инфраструктурни садржаји

Комунално предузеће ЈКП „Услуга“, је јавно предузеће које пружа комуналне услуге како на територији општинског центра, тако и целе општине, а задужени су за управљање насељском комуналном инфраструктуром и комуналним делатностима.

Пијаца у блоку бр. 12а, се задржава на постојећој локацији уз задовољење свих неопходних норми које дефинишу дату намену.

Гробље у Оцацима је активно гробље, опремљено капелом са мртвачницом и пратећим просторијама. Задржава се на постојећој локацији. За будуће потребе неопходно је предвидети просторно проширење.

У насељу је изграђен објекат трансформаторске станице 110/20/10 kV „Оцаци“ и неопходан број дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV за квалитетно и сигурно снабдевање електричном енергијом потрошача у насељу, као и објекат поштанске јединице и комутациона чворишта у функцији електронских комуникација.

Изграђена је и главна мернорегулациона станица (ГМРС) за гас, а евидентирани су и мернорегулационе станице (МРС) на неколико локација.

Насељско извориште се налази у југозападном делу насеља у блоку бр. 26а.

Постојећа ретензија, односно простор који служи за акумулисање или изливање воде приликом превеликог дотока, се задржава, а налази се у блоку бр. 8.

Каналска мрежа у насељу је изграђена и служи за прихватање и одвођење свих сувишних вода.



У насељу Оцаци евидентирана је широка лепеза комуналних садржаја као и објеката комуналне делатности чијом активношћу се обезбеђује релативно висок комунални стандард живљења.

Саобраћајне терминале у насељу Оцаци представљају међумесна аутобуска станица (МАС), железничка станица (ЖС) и станице за снабдевање горивима (ССГ-ма).

Површине за стационарни саобраћај представљају паркинг површине у центру насеља, уз објекте вишепородичног становања и уз комплекс пијаце.

Железничко подручје

Кроз насеље пролази **регионална пруга бр. 207/Е-85** у мрежи Нови Сад - Оцаци - Богојево, док са железничке станице излази индустријски колосек за садржаје у радној зони.

Улични коридори у насељу Оцаци су дефинисани у претходном периоду са релативно одговарајућим елементима и ширинама за смештање свих површина и објеката саобраћајне и друге инфраструктуре.

Уличне коридоре у насељу чине главна, сабирне и приступне насељске саобраћајнице.

Неизграђено грађевинско земљиште

Унутар постојеће границе грађевинског подручја насеља, углавном у рубним деловима насеља у радној зони, налази се неизграђено грађевинско земљиште које се већим делом користи за обављање пољопривредне делатности (оранице, воћњаци, виногради и сл.).

Валоризацијом начина коришћења тог земљишта и проценом потреба за утврђивањем површина са новим наменама ти простори ће бити третирани на два начина. Постојеће намене дефинисане важећим Планом генералне регулације насеља Оцаци („Службени лист општине Оцаци“, број 4/11) су преиспитане и задржане су оне које су се након временске дистанце показале као одговарајуће, а тамо где се указала потреба утврђене су нове планиране намене, у складу са просторним потребама насеља као целине.

Уколико се утврди потреба за новим површинама, за даљи развој и ширење насеља, овим Планом ће се планирати површине за проширење границе грађевинског подручја насеља. Такође, у току израде Плана утврђене су површине које су тренутно неизграђено грађевинско земљиште и којима су овим Планом предложене конкретне намене.

3.6.2. Објекти и површине јавне намене

Под појмом **јавних служби**, у складу са Законом о јавним службама, сматрају се „установе, предузећа и други облици организовања утврђени законом, који обављају делатности, односно послове, којима се обезбеђује остваривање права грађана односно задовољавање потреба грађана и организација, као и остваривање другог закона утврђеног интереса у одређеним областима“.

На основу постојећег стања јавних служби у Оцацима може се закључити да су углавном заступљене службе које су препоручене РПП АПВ за хијерархијски ниво насеља ком припадају Оцаци.

Од јавних служби, које се највећим делом налазе у зони центра насеља, али су заступљене и у оквиру зоне становања, налазе се:

1. објекти државне управе и локалне самоуправе:

- Скупштина Општине,
- Месна заједница,
- Катастар непокретности,
- Општински Суд,
- Полиција,



- Ватрогасна станица,
- Пошта,
- Национална служба за запошљавање
- Пореска управа,
- 2. образовање и дечија заштита:
 - предшколске установе у блоковима бр. 106, 226 и 386,
 - школе основног образовања, ОШ „Бранко Радичевић“ у блоку бр. 386 и ОШ „Мирослав Антић“ у блоку бр. 23е,
 - основна музичка школа у блоку бр. 23е (у склопу објекта гимназије),
 - школе средњег образовања: гимназија „Јован Јовановић Змај“ и Економска школа, у центру насеља у блоку бр. 23е и Техничка школа Оцаци у блоку 33а,
- 3. здравствена заштита:
 - Дом здравља се налази се у блоку бр. 28а, док се припадајуће специјалистичко одељење и амбуланта Дома здравља налазе у блоковима бр. 28а и 20ц,
 - републички фонд за здравствено осигурање у блоку бр. 12а,
- 4. социјална заштита:
 - Центар за социјални рад је основна надлежна стручна служба за овај вид заштите становништва, и налази се у блоку бр. 23а,
 - Црвени крст се налази у блоку бр. 23а,
 - Дом пензионера у блоку бр. 126,
- 5. култура:
 - Културни центар у блоку бр. 23д,
 - Музеј у блоку бр. 23а,
 - Библиотека у блоку бр. 23а,
 - Биоскоп у блоку бр. 23а,
 - Информативни центар (локална радио станица) у блоку бр. 23а.

На основу постојећег стања јавних служби у Оцацима, може се закључити следеће:

- стање јавних служби је различито по областима,
- у области социјалне заштите изражен је недостатак објеката за смештај лица са социјалним потребама (у првом реду геронтолошки центар),
- у области образовања потребна је реконструкција на постојећим школским објектима да би се обезбедили услови за квалитетну и савремену наставу, као и проширење неких школских комплекса, како би били у складу са нормативима и прописима. Поред тога, могућа је изградња нових објеката, ако постоји интерес и економска основа за организовање садржаја, било у оквиру јавног или приватног сектора власништва.

3.6.3. Земљиште изван постојеће границе грађевинског подручја насеља Оцаци

Пољопривредно земљиште

У обухвату Плана генералне регулације налазе се и површине које важећим Планом генералне регулације насеља Оцаци („Службени лист општине Оцаци“, број 4/11) нису унутар утврђене границе грађевинског подручја насеља Оцаци, а за које је процењено да је неопходно да буду ангажоване као површине за проширење грађевинског подручја насеља (површине југоисточно од блока бр. 43, северозападно од блокова бр. 1 и 2 и југоисточно од блокова бр. 46б, 47б, 47ц, 48 и 49). За површине у североисточном делу насеља (већи део блока бр. 50) и северозападно од блокова бр. 9б, 18а и 16, процењено је да треба да се задрже као површине пољопривредног земљишта. Пољопривредно земљиште северозападно од блокова бр. 9б, 18а и 16 изузима се из обухвата Плана.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља

Према важећем Плану генералне регулације изван граница грађевинског подручја налази се и грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља Оцаци, парцеле на којима се налази железничка пруга.



3.6.4. Биланс постојеће намене површина у обухвату плана

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	ПОВРШИНА	
	ha	%
ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА	772,61	98,69
Централни садржаји	5,38	0,68
Објекти државне управе и локалне самоуправе	1,16	0,15
Образовање и дечија заштита	4,22	0,53
Здравствена заштита	3,06	0,39
Социјална заштита	0,17	0,02
Култура	0,96	0,12
Становање	144,42	18,45
Породично становање	134,68	17,20
Вишепородично становање	9,74	1,24
Привредне делатности	152,5	19,48
Индустрија и производња	149,31	19,07
Комерцијалне делатности	3,19	0,41
Спорт и рекреација	9,52	1,22
Зелене површине	7,65	0,97
Сакрални објекти	0,48	0,06
Комунални и инфраструктурни садржаји	150,08	19,17
Комуналне површине и објекти (ТС, површине ЈКП „Услуга“)	0,45	0,06
Пијаца	0,26	0,03
Гробље	9,87	1,26
Трансформаторска станица 110/20kW	0,91	0,12
ГМРС	0,51	0,06
Извориште	3,28	0,42
Ретензија	9,68	1,24
Мелирациони канал	3,06	1,20
Саобраћајни терминали	2,72	0,35
Железничко подручје	14,20	1,81
Улични коридори	105,14	13,43
Неизграђено грађевинско земљиште	298,39	38,12
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА	10,25	1,31
УКУПНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	782,86	100

3.7. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**3.7.1. Саобраћајна инфраструктура****Насељска саобраћајна мрежа**

Основна веза општинског центра Оцаци са окружењем је остварена преко **државног пута I6 реда бр. 12/М-3/18**, Суботица - Сомбор - Оцаци - Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин - Житиште - Нова Црња - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња), као везног пута међурегионалног нивоа (ВП). ДП бр. 12 се пружа у правцу југ - северозапад, практично делећи насељску мрежу на неједнаке саобраћајне дистрикте (блокове): запад (мањи) и источни (већи). У пресеку оба насељска саобраћајна дистрикта налази још један значајан саобраћајни правац - регионална пруга Нови Сад - Оцаци - Богојево.

У исто време државни пут бр. 12 фигурише као главни апсорбер свих интернасељских и насељских саобраћајних токова. Значајни правци путне инфраструктуре који делимично тангирају насеље (са југоистока) су и државни путеви:

- **IIа реда бр. 110/М-3**, Кула - Оцаци,
- **IIа реда бр. 111/Р-104**, Оцаци - Ратково - Силбаш - Бачки Петровац - Руменка - Нови Сад.



ДП бр. 111 је путни правац значајан за међуопштинско повезивање, као сабирни пут регионалног нивоа (СП-р), са примарном функцијом субрегионалног и интеропштинског повезивања региона Бачке и Баната и локалних самоуправа Оџака, Бачког Петровца и Новог Сада.

Државни пут бр. 110 као сабирни регионални пут (СП-п), је путни правац значајан за субрегионално повезивање локалних самоуправа Куле и Оџака.

Општински пут Бачки Брестовац - Бачки Грачац - Оџаци - Каравуково - Камариште, је најзначајнији општински путни правац, и као сегмент насељске саобраћајне мреже, пресеца насељско ткиво у правцу североисток-југозапад.

Урбани простор Оџака има неправилан просторни облик који је условљен просторном диспозицијом саобраћајних капацитета (пругом и путевима), који су значајно утицали на формирање насељске саобраћајне матрице. У урбаном развоју Оџака кроз претходне временске етапе, дефинисањем и изградњом централне зоне и мањих блокова око зоне центра, формирана је модификована ортогонална насељска мрежа улица са карактеристичним продорима категорисаних саобраћајница.

У оквиру регулационих ширина траса категорисаних путева кроз насеље Оџаци-главних насељских саобраћајница (ДП бр. 12, општински пут), елементи попречних профила су на релативно задовољавајућем нивоу у квантитативном (неопходни елементи профила: коловозне и површине за кретање пешака) и квалитативном смислу (експлоатационо стање саобраћајних површина).

У уличним коридорима (регулационе ширине) осталих саобраћајница степен изграђености варира, са повољним ширинама регулације (изузев блоковских продора и колско - пешачких прилаза у периферним сегментима мреже), са различитим ширинама коловоза (3,0 - 6,0 m) и релативно одговарајућим степеном опремљености саобраћајница. Осим траса категорисаних путева (ДП, ОП) кроз насеље и већина осталих насељских саобраћајница је опремљена савременим коловозним површинама.

Немоторна кретања у насељу су заступљена у великом обиму, узимајући у обзир традицију прелажења унутарнасељских растојања, геоморфологију и конфигурацију терена. Пешачки саобраћај се обавља у оквиру регулација свих насељских саобраћајница, док се бициклистички саобраћај углавном обавља по коловозним површинама. Ширине регулације уличне мреже погодују овим видовима кретања. У постојећем стању капацитети за одвијање немоторних кретања (посебно бициклистичких) нису на потребном безбедносном нивоу, јер се већина налази у оквиру коловозних површина. Постојеће стање изграђености и опремљености пешачких стаза пружа релативно задовољавајући ниво комфора кретања пешака у оквиру насељског простора.

Стационарни (мирујући) саобраћај у савременим условима одвијања саобраћаја представља значајан проблем и сметњу, посебно са аспекта недостатка капацитета и превеликог ангажовања простора. Велика концентрација возила је најизраженија у зонама великог генерисања изворно-циљних кретања (централне зоне, зоне административних, образовних, спортско-рекреативних и других садржаја), са врло негативним последицама на безбедност кретања и услове одвијања саобраћаја.

Оџаци, као насеље са значајним урбаним капацитетом, као центар општине на значајним транзитним правцима, такође има проблеме тражње за паркирањем, посебно у вршним оптерећењима (јутарње-преподневни, дневни, недељни и сезонски „шпицеви“). У претходном периоду су учињени парцијални кораци на решавању проблематике стационарног саобраћаја (обележавање и резервација изграђених паркинг површина) са различитим резултатима.



Железнички саобраћај у обухвату Плана је присутан преко железничких капацитета:

- једноколосечне електрифициране пруге (**регионалне бр. 207/Е-85** у мрежи) Нови Сад - Оцаци - Богојево (карактеристике пруге: $V_{\max}=35-75 \text{ km/h}$, 160 KN осовински притисак);
- станице **Оцаци** (путничко - робна);
- индустријске пруге за „Хипол“ а.д.

Основни транспортно - безбедносни елементи су на релативно ниском нивоу у односу на ранг и значај пруге: носивост пруге, експлоатациона брзина, похабаност горњег строја: шина, скретница, прагова, сигнала, сигналних и пружних ознака, путних прелаза и др., односно може се констатовати да осим смањене тражње за транспортом железницом, саобраћај предметном пругом није на високом нивоу и због горе наведених техничких параметара пруге.

Постојеће стање у оквиру обухваћеног простора насеља Оцаци у домену изграђености саобраћајне инфраструктуре је релативно задовољавајуће, саобраћајне анализе, констатовани су следећи проблеми у функционисању насељске саобраћајне инфраструктуре:

- релативно неповољна безбедносна ситуација у конфликтним зонама - централни део насеља (трасе ДП и укрштаји мреже ниже хијерархијске структуре, посебно у ситуацијама дневних/недељних флукуација саобраћајног оптерећења - транзитирање тешких теретних возила кроз насеље);
- неповољна ситуација на укрштајима регионалне пруге са насељском мрежом: већина путних прелаза - укрштаја су у нивоу, што имплицира безбедносне проблеме у комуникацији делова насеља са обе стране пруге;
- недовољна регулациона ширина појединих насељских саобраћајница, посебно унутарблоковских колских и пешачких продора/пролаза;
- недовољна хијерархијска разврстаност насељских саобраћајница;
- непостојање у квантитативном и квалитативном смислу капацитета за немоторни саобраћај (недовољан број бициклистичких стаза/трака), тј. низак ниво безбедности ових учесника у саобраћају;
- недовољан број паркинг површина, нарочито у оквиру зоне централних садржаја у вршним периодима;
- непостојање простора за паркирање теретних и комерцијалних возила;
- неповољно експлоатационо и инфраструктурно стање железничког саобраћаја.

3.7.2. Водна и комунална инфраструктура

У обухвату Плана налазе се мелиорациони и који чине водно земљиште у складу са Чланом 8 Закона о водама.

У наредној табели дат је попис мелиорационих канала у границама грађевинског подручја насеља.

Табела 5. Водни објекти у обухвату Плана

Број парцеле КО Оцаци	Водни објекат	Ималац права на парцели
1867	Канал I-а	Бачка ДОО Оцаци
7644/1	Канал I	АП Војводина
2270	Канал I	АП Војводина
део 6069/49	Канал I-3	Хипол ДОО Оцаци
6069/43	Канал I-3	Хипол ДОО Оцаци
део 6069/56	Канал I-3	Хипол ДОО Оцаци
7619/1	Канал I-3	АП Војводина
6069/42	Канал I-3-I	Општина Оцаци
6069/44	Канал I-3-I	АД Хипол



Снабдевање водом

Водозахват

Полазећи од водозавата као стратешки виталног хидротехничког објекта, може се констатовати да се Оцаци пијаћом водом снабдевају са водозавата који се налази на западном ободу насеља. Током претходног периода, насеље се снабдевало пијаћом водом са три издани на различитим нивоима залегања (око 230 m, око 120-140 m, и око 80 m дубине). Накнадним анализама квалитета пијаће воде са све три издани, као и контролом издашности бунара, констатовано је да ће се снабдевање пијаћом водом Оцака оријентисати на прву (уједно и најплићу) издан, која се дакле налази на дубини од око 80 m. Та и таква вода је додатно оптерећена углавном повећаном концентрацијом амонијака, гвожђа и мангана. Неповољност оријентације на ову водоносну издан је веома скроман повлатни (заштитни) слој.

У оквиру водозавата активна су три дубоко бушена бунара и то:

- Бунар „8” који се водом снабдева са дубине од 84 m и даје 17 l/s;
- Бунар „9” који се водом снабдева са дубине од 84 m и даје 15 l/s;
- Бунар „10” који се водом снабдева са дубине од 85 m и даје 18 l/s.

Насељски водозахват је уређен и поседује постројење за кондиционирање пијаће воде са резервоаром, црпном станицом те потискује према насељу 30 l/s хемијски и бактериолошки исправне воде.

Постојећа водоводна мрежа у Оцацима је оријентационе дужине од око 50 km, и тренутно подмирује скоро 3500 кућних прикључака. Од постојеће мреже, преко 70% изведено је од азбест-цементних цеви, док је остатак (новија мрежа) изведен од ПВЦ цеви. Тренутно је на мрежи активно 170 противпожарних хидраната. Проблем постојеће водоводне мреже је, пре свега материјал од којег је изведена, цеви којима је прошао рок трајања, услед чега се јављају честе хаварије. На ово се надовезују проблематични спојеви, те генерално поддимензионисани магистрални водови који узрокују недостатак воде на вишим котама. Траса водоводне мреже кроз насеље је добро постављена, и у потпуности задовољава све критеријуме. Оно на чему треба инсистирати је замена дотрајалих цеви новим, од квалитетнијег материјала и хидраулички димензионисаним у складу са стварним потребама корисника.

Одвођење и пречишћавање вода

У Оцацима су изведени колектори фекалне канализације (око 95%). Извођење преостале мреже је условљено почетком радова на ППОВ. Наиме фекалне отпадне воде се тренутно преко грубог шљунчаног филтера упуштају у мелиорационе канале, те потом у канал ДТД као крајњи реципијент. ППОВ није изведен, иако за њега постоји пројектна документација, тако да се отпадне воде из фекалне канализације непречишћене упуштају у мелиорационе канале. Такође се и отпадне воде индустрије које су механички пречишћене (преталожене) упуштају у канал I-A.

Мрежа атмосферске канализације изведена је у дужини од око 20 km, од чега је 2 km зацељена мрежа, а остало су отворени канали положени уз уличне саобраћајнице са уливама у мелиорационе канале по ободу насеља (канал I, I-10, I-12, I-3 и I-A). Распрострањеност мреже по насељу је добра, мада иста недостаје у новоформираним уличним коридорима. Проблематика евакуације атмосфералија је у слабој вези реципијената са мелиорационим каналима.

3.7.3. Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом обезбеђено је из трансформаторске станице 110/20/10 kV „Оцаци”, преко 20(10) kV извода на које су прикључене дистрибутивне



трансформаторске станице напона 20(10)/0,4 kV које заједно са 20(10) kV водовима чине средњенапонску мрежу. Из дистрибутивних трансформаторских станица путем 0,4 kV извода електрична енергија се испоручује крајњим купцима.

Постојећа нисконапонска мрежа је највећим делом надземна. Електроенергетска мрежа је изграђена у коридорима постојећих улица.

Реконструкција нисконапонске мреже у насељима је делимично извршена, те је неопходно у потпуности исту извршити.

3.7.4. Термоенергетска инфраструктура

Насеље Оџаци је гасификовано и снабдева се природним гасом преко гасовода транспортног гасовода од РГ-04-15 до ГМРС „Оџаци“ и дистрибутивне гасоводне мреже до индустријских, комуналних потрошача и широке потрошње.

Транспортни гасовод Кула-Оџаци, изграђен је од челичних цеви пречника DN250, максималног радног притиска 50 bar. Надземни објекат ГМРС „Оџаци“, изграђен је на катастарској парцели 6036/1 КО Оџаци.

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа насеља Оџаци је од полиетиленских цеви, пречника од d40 до d250 за снабдевање насеља Оџаци, максималног притиска 4 bar, положена у унутар регулације улица у насељу.

Надземни објекат МРС „Оџаци“ за широку потрошњу, изграђен је на катастарској парцели 361/2 КО Оџаци.

У насељу изграђени су и положени у регулацији улица дистрибутивни гасоводи од челичних цеви максималног радног притиска 16 bar Оџаци-Ратково пречника DN100, Оџаци-Дероње пречника DN100, Оџаци-Каравуково пречника DN100, Оџаци-Српски Милетић пречника DN150, Оџаци-Бачки Грачац пречника DN150 и Оџаци-Лалић пречника DN80.

Постојећа гасоводна мрежа у насељу Оџаци (полиетиленски гасоводи ниског притиска и полиетиленски и челични гасоводи средњег притиска) су у добром стању. Снабдевање топлотном енергијом врши се из гасоводног система путем индивидуалних ложишта. Већина индустријских комплекса користи природни гас.

3.7.5. Електронска комуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура на подручју насеља Оџаци, којом су обухваћени телекомуникациони објекти, телефонска чворишта, спојни путеви и примарна мрежа у насељима већим делом, и по квалитету и по капацитету су на задовољавајућем нивоу.

Секундарна мрежа је на задовољавајућем нивоу, највећим делом изграђена подземним кабловима и довољног је капацитета.

У насељу постоји кабловска ЕК канализација у улицама Сомборска, Жељезничка и на углу улица Сомборска-Кнез Михајлова, Сомборска-Штротсмајерова и Иве Лоле Рибара-Војводе Путника. Извршена је аутоматизација и дигитализација телекомуникационе опреме и система. Спојни путеви између телефонских централа су остварени оптичким кабловима.

Насеље је покривено јединицом поштанске мреже, као и системом мобилних комуникација постојећих оператера, преко антенских система постављених на антенске стубове.

На подручју обраде РТС нема емисионих објеката - предајника, репетитора као ни СТ и КТ предајника. Такође, нема ни постојећих РР коридора РТС.



3.8. ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО

Зелене површине насеља су заступљене у виду уличног зеленила у већини улица, у виду дрвореда, група садница и блоковског зеленила. Такође, у насељу је присутна и уређена парковска површина у блоку број 386.

Зелене површине ограниченог коришћења су делимично заступљене у оквиру спортско-рекреативних површина, парцела постојећег становања, радних садржаја, школа и предшколских установе.

У оквиру зеленила специјалне намене заступљено је зеленило комуналних садржаја и насељског гробља, као и заштитни појасеви зеленила који нису уређени у потпуности (неодржавани).

Анализом постојећег стања уређених зелених површина може се закључити да су недовољно и неравномерно заступљене у насељу, а континуитет зеленила је једино постигнут преко дела уличног зеленила.

3.9. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Квалитет животне средине целе територије општине Оџаци је у одређеној мери деградиран, како због природних утицаја, али већим делом због утицаја антропогених фактора.

Када је реч о квалитету **ваздуха**, спроводи се мониторинг квалитета ваздуха на једној локацији у граду („Соларис Турс“ Иве Лоле Рибара бр. 59), а на основу извештаја који се објављују на сајту општине Оџаци. Прегледом резултата се закључује да вредности анализираних параметара таложних материја из ваздуха НЕ ПРЕЛАЗЕ граничне вредности имисије за настањена подручја према Уредби за мониторинг и захтеве квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13). Планирана је и израда краткорочног акционог плана за заштиту ваздуха.

Квалитет **вода** се не прати на подручју обухвата Плана, као што се не врши ни мониторинг квалитета **земљишта**.

Општина Оџаци није извршила акустичко зонирање територије, нити је израдила Локални акциони план заштите од **буке**.

Општина Оџаци је потписница међуопштинског споразума за формирање региона за **управљање отпадом**, заједно са локалним самоуправама Кула, Бач, Апатин и Сомбор. Регионалним планом управљања отпадом у Западнобачком региону предвиђена је трансфер станица у Оџацима (локација садашње депоније између Оџака и Дeroња, након њене санације и затварања), у циљу привременог сакупљања и разврставања отпада са територије целе општине пре одношења на регионалну депонију.

Управљање отпадом са територије насеља се врши одвожењем од стране надлежног комуналног предузећа на локалну санитарно неуређену депонију која се налази ван насељеног дела Оџака. Покривеност становника овом услугом је потпуна.

Општина Оџаци води **Локални регистар извора загађења**, и у истом се налазе подаци о предузећу „Хипол“ АД, Оџаци, као загађивачу.

Индустријска постројења су размештена углавном по ободу насеља, на путним правцима ка Бачком Грачацу (Сомбор, Кула), Сомбору, Бачкој Паланци и Новом Саду.

Делатности које се одвијају на овом простору а имају извештај на квалитет животне средине, односе се на: текстилну и хемијску индустрију, производњу папирне и картонске амбалаже и галантерије и услуге штампања, откуп сировина и производњу прехранбених производа, производња и продаја пољопривредних машина и прикључне опреме.



На простору обухвата Плана, налази се једно **IPPC постројење** – „Хипол“ АД, Оџаци, које се уједно налази и у Регистру **ПРТР постројења**.

На основу достављених услова Министарства заштите животне средине, утврђено је да се у обухвату Плана генералне регулације насеља Оџаци налазе **севесо постројења/комплекси**:

- комплекс „нижег реда“: Складиште вештачких ђубрива, Дунавска обала бб, Лучко подручје Богојево, Оџаци (Богојево), оператора „Хибрид“ д.о.о. Београд,
- комплекси „вишег реда“: Хипол, улица Грачачки пут бб, Оџаци, оператора „Хипол“ а.д. Оџаци и Постројење за прераду шфлу и складиште тнг, улица Индустријска зона бб и Грачачки пут бб, Оџаци, оператора „Стандард гас“ д.о.о. Нови Сад.

На основу свега претходно наведеног, може се констатовати да су главни извори загађења животне средине на територији општине Оџаци:

- недовољна комунална опремљеност насеља, односно недостатак фекалне канализационе мреже у насељима и уређаја за пречишћавање отпадних вода,
- упуштање фекалних отпадних вода у септичке јаме које нису водонепропусне, чиме се директно угрожава квалитет подземних вода,
- упуштање непречишћених или недовољно пречишћених отпадних вода у реципијенте - каналску мрежу хидросистема ДТД,
- неадекватно одлагање комуналног отпада,
- неадекватно и непрописно уклањање животињских лешева,
- одвијање транзитног саобраћаја кроз насеље,
- недовољна пошумљеност простора,
- прекомерна и неконтролисана употреба пестицида и вештачких ђубрива у пољопривредној производњи.

3.10. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ И АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од земљотреса, високих подземних вода и сувишних атмосферских вода, поплаве, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, јаки ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег), као и техничко-технолошких несрећа/акцидената и ратних разарања.

На основу достављених услова Министарства заштите животне средине, утврђено је да се у обухвату Плана генералне регулације насеља Оџаци налазе севесо постројења/комплекси, нижег и вишег реда.

3.11. ПРЕГЛЕД ЕВИДЕНТИРАНИХ И ЗАШТИЋЕНИХ ОБЈЕКТА, СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И ПРИРОДЕ

3.11.1. Непокретна културна добра

На основу утврђених градитељско-урбанистичких, архитектонских, историјских, културолошких и археолошких вредности сачуваног културног наслеђа Оџака, издвојена су културна добра са циљем њихове правне заштите и заштите кроз просторно планирање.

Према подацима Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин, а у складу са Законом о културним добрима, на простору насеља утврђени су простори и објекти који чине идентитет насеља и усмеравају његов будући развој.

Од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе израђен је списак постојећих непокретних културних добара као и мере заштите истих.



I Непокретна културна добра (НКД)**Споменик културе од великог значаја:**

- Римокатоличка црква посвећена Арханђелу Михаилу.

Споменик културе:

- Капела на гробљу у Оџацима посвећена Светом Венделину.

II Евидентиране непокретности у поступку стављања под претходну заштиту:**Објекти у оквиру просторне културно-историјске целине:**

- ул. Кнез Михајлова, бројеви: 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24;
- ул. Школска, бројеви: 16, 18, 20, 20А, 21, 23;
- ул. Сомборска број 23.

Појединачни објекти:

- ул. Бачка, бројеви: 6, 9, 36;
- ул. Мостонге, број 25;
- ул. Сомборска, бројеви: 32, 51;
- ул. Војводе Мишића, број 20;
- ул. Светозара Марковића, број 55;
- ул. Кнез Михајлова, бројеви: 53, 41, 42;
- ул. Војводе Путника, број 46;
- ул. Железничка, број 45.

Урбанистичко-просторну препознатљивост је могуће формирати у главној улици, на потезу главне улице, од раскрснице са Бачком до раскрснице са улице Гагаринова, с обзиром да још увек поседује физиономију улице захваљујући извесном броју историјски, уметнички и естетски значајних објеката. Уз корекцију појединих објеката, јавног зеленила, пешачких стаза, реконструкцију објеката (урбанистичких симбола насеља) центар Оџака, општински центар, би добио репрезентативнији изглед.

Индустријско и техничко наслеђе:

- Управна зграда Ертлове фабрике кудеље
- Зграда за поправку вагона и локомотива.

III Археолошки локалитети и зоне заштите

На простору обухваћеном Планом генералне регулације насеља Оџаци регистрована су четири појединачна археолошка локалитета, као и једно археолошко подручје (археолошка зона заштите) које обухвата комплекс археолошког локалитета (графички прилог бр. 2.9.).

Археолошки локалитети су:

1. Локалитет – насеље из бронзаног и гвозденог доба и некропола из бронзаног доба;
2. Локалитет – насеље из бронзаног, млађег гвозденог доба и средњег века (11-12. век) и некропола из млађег гвозденог доба;
3. Локалитет – насеље из позног средњег века;
4. Локалитет – некропола из раног средњег века (аварски период).

Археолошко подручје – археолошка зона заштите чине:

I – Археолошко подручје захвата простор североисточно од самог насеља, односно простор радне зоне у Оџацима, где се налази комплекс археолошких локалитета. Овде се налазе насебине из неолита (Старчевачка и Винчанска култура), енеолит, бронзаног, старије гвоздено доба, млађе гвоздено доба, античког периода, раног, развијеног и пуног средњег века. Поред насеља, на овом простору су се налазиле и гробља тог становништа, па су до сада регистроване урне из бронзаног доба, сахране из касноантичког периода и некрополе из раног, развијеног и пуног средњег века.



IA – Археолошко подручје IA се налази унутар археолошког подручја I и представља његов централни део. Издвојено је као подручје са највећим интензитетом археолошких налаза, из позног неолита, позног бронзаног, млађег гвозденог доба и развијеног и позног средњег века, као и због постојања остатака средњовековне цркве и некрополе у оквиру овог подручја. Простор археолошког подручја – археолошке зоне заштите IA има потенцијал за презентацију и промоцију археолошког и културног наслеђа Оцака.

3.11.2. Природна добра

У обухвату Плана нема утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. У границама Обухвата налази се Споменик природе „Мешовити дрворед платана“.

Поред овог споменика природе на територији насеља нема природних добара планираних за стављање под заштиту.

3.12. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на дигиталном катастарском плану који је достављен 2021. године од стране Општине Оцаци, на коју су накнадно картирани топографски подаци, прикупљени у периоду јул-август 2023. и јуну 2024. године од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“.

ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Концепција уређења планског подручја произилази из валоризације постојећег стања, постојећег планског основа, утврђених програмских елемената (поштовање изражених захтева корисника простора) и уважавање развојних циљева који се односе на предметни простор. Основни циљ уређења и изградње у оквиру претежних намена земљишта утврђених за карактеристичне целине у обухвату Плана и карактеристичне зоне унутар предвиђеног грађевинског подручја насеља Оцаци је формирање одрживог урбаног насеља прилагођеног потребама становника и интензивнијем економском развоју.

Планирана просторна организација насеља Оцаци заснива се на резервисању површина за становање, рад, спорт и рекреацију, првенствено ангажовањем и уређењем неизграђеног дела грађевинског подручја.

Просторна организација насеља је конципирана на начин да се задржи наслеђена урбана структура и постојећи просторни распоред основних функција. Просторни распоред, правац пружања и хијерархија постојећих уличних коридора се задржава и надограђује формирање нових, надовезивањем на постојеће коридоре.

На основу анализе постојећег стања и постављених и усвојених циљева даљег просторног развоја и потреба становништва за одређеним насељским садржајима, објектима и просторима, дефинисани су инфраструктурни капацитети, потреба за њиховим ширењем, односно, потреба за изградњом нових инфраструктурних капацитета, дефинисан је просторни развој јавних служби и предузећа и објеката за потребе становништва и привреде:

1. Санација постојећих и изградња нових објеката јавних служби (здравство, образовање, дечја заштита),
2. Проширење понуде јавних функција,



3. Комунално опремање,
4. Изградња прихватишта за животиње,
5. Дефинисање површине за постојећу црпну станицу,
6. Измештање дела Јавног комуналног предузећа из зоне пословања у блоку 51 у зону рада,
7. Резервисање површина за нове инфраструктурне правце и објекте:
 - Водоснабдевања (доградња и реконструкција водоводне мреже и мреже фекалне канализације, изградња пречистача),
 - Електроенергетске мреже (реконструкција мреже и увећање капацитета, примарно у радним зонама),
 - Гасне мреже (планирање повећања капацитета мреже).

Концепцијом уређења насеља Оцаци задржане су све површине на којима је постојећа зона становања, привредних делатности, спорта и рекреације, зеленила и др. Планом су предвиђене следеће просторне интервенције:

- дефинисано је ново грађевинско подручје насеља, уз незнатно проширење северно од постојеће границе грађевинског подручја насеља, уз државни пут у правцу Сомбора;
- планирана је зона централних садржаја насеља са дефинисањем услова за уређење и изградњу јавних служби;
- дефинисане су нове површине за спорт, рекреацију и туризам и прописана правила за уређење;
- дефинисане су нове зелене површине, пре свега уређене зелене површине и заштитно зеленило, у циљу побољшања микроклиматских услова и повећању квалитета амбијента за становнике насеља Оцаци;
- дефинисане су целине културног наслеђа као и појединачни објекти и прописане мере заштите;
- резервисане су површине за нове инфраструктурне садржаје (површине, коридори и објекти), дефинисане су трасе и услови за уређење и изградњу бициклистичких и пешачких стаза, услови за изградњу површина за стационирање возила.

Носиоци привредног развоја насеља Оцаци биће пољопривреда, индустрија и мала привреда. Привредни развој треба да се заснива на максималном коришћењу стратешких природних ресурса, реконструкцији и изградњи саобраћајних коридора у циљу боље повезаности и стратешког положаја, унапређењу нивоа инфраструктурне опремљености, на стварању услова за динамичнији развој микро, малих и средњих предузећа и предузетништва, на улагању у нове технологије, производне и технолошке процесе, као и на предности вођења атрактивне политике привлачења инвеститора и туриста.

На основу валоризације постојећег стања простора, постојеће планске документације, специфичности насеља, развој постојећих и изградња планираних инфраструктурних коридора, подручје обухвата Плана подељено је на карактеристичне целине и зоне.

1. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У подручју обухвата Плана извршена је подела на две урбанистичке целине:

- грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Оцаци и
- пољопривредно земљиште.

Табела 6. Биланс планиране намене површина у обухвату Плана

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	ПОВРШИНА	
	ha	%
Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Оцаци	772,61	98,69
Пољопривредно земљиште	10,25	1,31
УКУПНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	782,86	100



За целину „пољопривредно земљиште“ дају се правила уређења и правила грађења, а за целину „грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Оцаци“ дефинисана је подела и на урбанистичке зоне.

1.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА ОЦАЦИ

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Оцаци дефинише се овим Планом, границом грађевинског подручја насеља. Ова целина даље се разрађује кроз правила уређења и правила грађења. У овој целини извршена је даља подела простора на урбанистичке зоне и дата је претежна намена површина, за које се дају услови спровођења Плана.

Граница грађевинског подручја насеља Оцаци описана је у оквиру тачке 2.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ОЦАЦИ у Општем делу Плана.

1.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

У подручју обухвата Плана, као друга целина се издваја пољопривредно земљиште, које је заступљено у северо-источном подручју обухвата Плана. Чини га пољопривредно земљиште, неизграђено земљиште између канала ДТД и саобраћајнице уз радну зону, као и некатегорисани пут на к.п. број 7716/2 КО Оцаци. За ову целину прописују се правила уређења и правила грађења за директну примену Плана.

2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ

У оквиру грађевинског подручја насеља Оцаци извршена је подела на карактеристичне зоне према основној претежној намени, урбанистичким показатељима, као и према планским, морфолошким, историјско амбијенталним и другим карактеристикама (битним за функционисање савременог урбаног насеља), а утврђене су према преовлађујућој намени.

Простор у обухвату Плана намењен је формирању функционалних зона састављених од планираних садржаја:

- зона централних садржаја;
- зона становања;
- зона рада;
- зона спорта, рекреације и зеленила;
- зона комуналних и инфраструктурних садржаја.

У свакој зони се подразумева да се ради о претежној намени, што значи да се у тој зони могу наћи и објекти са другим компатибилним садржајима, уколико то не утиче негативно на функционисање основне претежне намене зоне.

2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Зоне централних садржаја у просторној структури насеља представљају тачке концентрације једне или по правилу више централних функција, те самим тим и места концентрације људи, кретања и објеката. Из тих разлога овим просторима се, у планирању будуће просторне организације насеља, поклања изузетна пажња, јер од њиховог просторног размештаја, структуре и нивоа планираних функција, објеката предвиђених за реализацију планираних садржаја, те планиране мреже-система, друштвених центара, у великој мери зависи и будуће функционисање насеља Оцаци.



Да би насељски центар функционисао, и задовољавао намењене функције у насељу, неопходно је да задовољи следеће критеријуме:

- концентрација;
- приступачност;
- разноврсност;
- привлачност.

У функционалној структури насељских центара, највеће учешће имају делатности намењене задовољавању такозваних јавних потреба и терцијарне делатности. Ове делатности ће у будућем животу Оџака имати све значајније место и по разноврсности и по броју и потребним капацитетима својих објеката.

Номенклатура и капацитети ових садржаја намењених опслуживању становништва Оџака и окружења су одређени на бази одређених норматива и регистрованих специфичних природних и створених услова који владају у овом подручју, и на бази оних који ће се тек јавити у планском или постпланском периоду. С друге стране, тенденција убрзаног развоја ових делатности, чини да усвојене програмске поставке, у вези номенклатуре и капацитета ових садржаја, имају само привремен и оријентациони карактер. Ова њихова особина захтева да ови садржаји буду третирани у простору на крајње флексибилан начин.

Функционалној диференцијацији наведених делатности одговара и одређена просторна диференцијација. Наиме, док неке од њих јасно испољавају потребу за крајњом дисперзијом у урбаном подручју, ради остваривања што тешњег контакта са својим корисницима (дечје установе и основне школе нпр.), друге активности испољавају тенденцију за крајњом концентрацијом (државна управа, култура и сл.).

На овакву њихову диференцијацију одлучујућу улогу има карактер саме делатности и периодичност њеног коришћења. Уколико је коришћење одређених садржаја учесталије, потребна је њихова већа дисперзија у ткиву насеља и обратно.

У зони централних садржаја поред објеката јавних служби (објекти управе и администрације, здравствене заштите, социјалне заштите, образовања, културе, комуналне делатности), налазе се и верски објекти, пословни објекти, објекти становања (породични и вишепородични објекти), туристичке, спортске и рекреативне површине, уређени трг, инфраструктурне комуналне површине (трафостанице), саобраћајне површине и улични коридори. Осим наведених садржаја, у зони централних садржаја могуће је планирати компатибилне намене утврђене овим Планом.

Са аспекта развоја туризма, основни циљ израде Плана, је да се природне и антропогене вредности (споменици културе, постојеће спортско-рекреативне површине у западном делу насеља као и значајне манифестације) на простору насеља Оџаци правилно валоризују и утврде правци развоја туризма сагласно степену значаја за укупан развој ове делатности и свих других привредних активности како би се повећао туристички промет и приходи од туризма на планском подручју.

2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Пад броја становника како на нивоу насеља тако и на нивоу општине је очигледан уз највећу концентрацију људи у центру насеља. Међутим евидентно је и да долази и до раслојавања породица (све је мање четворочланих, углавном су двочлане, а све чешће и самачке), па је самим тим неопходно обезбедити нове просторе за изградњу.

Под претпоставком да ће се одређени простор за будућу стамбену изградњу обезбедити у постојећим стамбеним зонама, реконструкцијом постојећег стамбеног фонда и изградњом новог, уз заузимање нових неизграђених површина по ободу насеља.



С обзиром на активности становништва и све већу улогу мале привреде и пољопривреде, планиран је посебан облик становања са могућношћу бављења малом привредом и пољопривредом, као и зона за нову стамбену изградњу, становање малих густина.

2.3. ЗОНА РАДА

Под појмом радних зона подразумевају се они простори у просторној функционалној структури насеља, који ће првенствено бити намењени привредним активностима, односно делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, саобраћајни терминали, као и насељски сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура. Плановима вишег реда Оцаци, центар општине, планиран је као привредни центар III ранга³.

Радна функција има фундаменталан значај и улогу у будућој функционалној структури насеља. Наиме, једино ова насељска функција је у правом смислу градотворна, односно моторна, покретачка снага од које у највећој мери зависи економски, друштвени, па и просторни развој Оцака. Стога је правилном решавању просторних проблема за потребе несметаног одвијања ове функције, у процесу израде Плана, посвећена посебна пажња.

Привредни развој Оцака ће, поред оживљавања и настављања постојећих производних активности, бити заснован на развоју различитих производних садржаја везаних за локално сировинско залеђе⁴, или на програмима везаним за велике индустријске произвођаче. Иако у овом тренутку конкретних програма, у овом смислу, још увек нема Планом треба обезбедити значајније површине за развој различитих производних садржаја (постојећих и планираних). Како недостатак адекватног простора, у тренутку испољавања потребе за њим, не би био препрека даљем развоју. Ове зоне имају потребне опште и специфичне факторе атрактивности, који се огледају у повољној локацији у односу на насеље, могућности комуналног опремања и изградње заједничких пратећих садржаја, доброј саобраћајној опслужености, могућности комуналног опремања и изградње заједничких пратећих садржаја, могућности опремања са енергетским и другим инфраструктурним системима и сл.

Планом генералне регулације стварају се неопходни просторни услове за даљи развој индустрије и одговарајућих пратећих капацитета, на бази горе изнетих принципа. У том смислу, просторна организација производних функција у Оцацима, реализоваће се у североисточном, северозападном и југозападном делу насеља.

У оквиру радне зоне у блоковима број: 73, 75, 76, 77, 78, 79 и 80, поред постојећих производних садржаја, треба лоцирати производне капацитете са великим просторним захтевима и већим обимом транспорта, као и капацитете који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра.

Иницијално језгро за формирање радне зоне у северозападном делу насеља (блокови бр. 2, 41, 53, 54, 55, 56, 69 и 71), као и радне зоне у југозападном делу насеља (блокови бр. 18, 19, 81) чине затечени радни комплекси. Поред постојећих радних садржаја планиран је простор и за формирање нових радних садржаја, мањих производних капацитета терцијарних делатности (мањи индустријски капацитети, садржаји мале привреде, складишни, саобраћајни и други капацитети).

³ Привредни центар III ранга се односи на степен развијености јединице локалне самоуправе који је у распону 60-80% републичког просека.

⁴ Локално сировинско наслеђе чини локалну сировинску базу као и знања и вештине обраде сировина које нису стицане у оквиру формалног образовања већ су део наслеђа које се преноси генерацијски.



Поред горе наведених зона, планира се лоцирање већег броја радних садржаја у склопу зоне становања и централних садржаја као пратећих функција. У ову категорију радних садржаја убрајају се занатске радње и објекти мале привреде.

У радној зони, поред радних комплекса, налазе се комуналне површине (трафостанице, антенски стуб, главна мернорегулациона станица, планирани ППОВ), индустријски колосек железничке пруге и улични коридори. Поред основне намене, у радној зони могуће је планирати компатибилне намене утврђене овим Планом.

2.4. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА

Спорт и рекреација

У будућој организацији насеља треба да буде формирана мрежа мањих спортско рекреационих садржаја, у оквиру уређених зелених површина чија ће основна функција бити да омогући стварање услова за свакодневно бављење спортом и рекреацијом за становништво свих узраста.

Наведени спортско-рекреативни садржаји ће, постати у правом смислу речи центри друштвеног окупљања грађана.

Терени и објекти за рекреацију, врсте и капацитети садржаја у спортско-рекреативним објектима или отвореним теренима биће сагледани и решени у даљој детаљнијој урбанистичкој разради у зависности од потреба, захтева и специфичности простора.

Поред горе наведених спортско-рекреационих садржаја, који имају свој засебан просторни израз у насељу, биће формиран велики број спортско-рекреативних садржаја у склопу осталих основних функција, као пратећи и комплементарни садржаји. То су спортско-рекреативни садржаји у склопу предшколских установа, школа, радних комплекса, паркова, стамбених блокова и сл. Улога ових спортско-рекреативних садржаја неће бити занемарљива, већ ће у многоме допринети да спортско-рекреациони садржаји прожму све насељске структуре и тако омогуће да спортско-рекреативне активности постану доступне свим његовим становницима.

Спортско-рекреативни туризам. Основни циљ који треба да се оствари приликом просторно-функционалне организације спортско-рекреационог центра је да се задовоље захтеви за појединим спортско-рекреативним садржајима разних нивоа, (затворена спортска хала, отворени спортски терени, отворени и затворени базени) пратећи садржаји, угоститељски објекти, адекватан урбани мобилијар итд.) као и њихово просторно усклађивање са планираним туристичким садржајима.

Спортски центар „Оцаци“ планиран је у блоковима бр. 3 и 4 где се поред планираних спортско рекреативних садржаја пружа могућност и за туристичке садржаје који би употпунили туристичку понуду насеља, општине, али и регије.

Просторна и функционална диспозиција ове будуће велике спортско-рекреативно-туристичке зоне отвориће како велике могућности развоја насеља (на међународном, државном, регионалном и локалном нивоу) тако и могућност креирања специфичних амбијената самог насеља који могу да постану нови препознатљиви симбол насеља Оцаци.

Зеленило

Правила уређења за површине зеленила прописана су у „ПЛАНСКИ ДЕО“, „I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“, „5.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ“, „5.3.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА“.



2.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

У зону инфраструктурних и комуналних површина сврстани су сви они садржаји који су намењени за постизање програмираног нивоа комуналне опремљености, а који ће обезбедити услове за несметано и квалитетно функционисање насеља у целини.

Ниво уређености и опремљености зоне комуналних и инфраструктурних садржаја је основни предуслов за развој туризма.

У погледу развоја туризма општина Оцаци се налази на Дунаву, односно, на пловном транзитном туристичком правцу, коју чини деоница главног европског речно - каналског пловног система. Транзитни туристички правци су засебни специфични простори туристичке понуде дуж значајних коридора међународних и националних друмских, железничких и пловних путева.

У Општини Оцаци, односно у Богојеву се налази гранични прелаз са Републиком Хрватском, односно границом Европске уније, а планирано је и пристаниште.

У области саобраћаја планирана је рехабилитација постојећих магистралних и регионалних праваца друмског саобраћаја, као планирање обилазнице на основним магистралним правцима око насеља Оцаци, са циљем бржег, безбеднијег и ефикаснијег одвијања саобраћаја.

Захваљујући трансевропској бициклическој рути Еуровело 6, број циклотуриста који посећују општину Оцаци је значајан. Такође, у наредном периоду, постоји могућност укључења како општине тако и самог насеља Оцаци, као општинског центра, у стазу „Панонски пут мира“ која за сада повезује Осијек и Сомбор. Путањом преко Оцака затворио би се комплетан круг „Осијек-Сомбор-Оцаци-Осијек“ који би уз додатне пратеће садржаје чинио такође један од значајних атрибута развоја цикло туризма. У сарадњи са општинском туристичком организацијом у Оцацима као и туристичким организацијама из окружења и из Р. Хрватске треба радити на унапређењу овог вида туризма као и трасирање бициклическе стазе „Панонски пут мира“ кроз општину Оцаци.

Коридори свих постојећих и планираних пруга се дефинишу као коридори двоколосечних електрифицираних пруга. Такође се задржавају коридори свих раније укинутих пруга.

У формирању туристичког асортимана, неопходно је активирање и неговање транзитног туризма, за шта је потребно да се повећају смештајни капацитети и обим и квалитет угоститељских услуга у насељу и на главним саобраћајним правцима.

2.6. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПО ЗОНАМА

Табела 7. Биланс намене површина по зонама

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА	ПЛАНИРАНО	
	ha	%
ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	16,47	0,24
ЗОНА СТАНОВАЊА	210,10	27,19
ЗОНА РАДА	337,66	48,88
ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА	45,10	5,84
ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА	163,28	17,85
УКУПНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	772,61	100



3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА ОЦАЦИ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Посебна пажња у току израде Плана усмерена је на:

- преиспитивање постојеће границе грађевинског подручја,
- планирање површина за становање малих густина,
- планирање површина за становање са радом (мала и средња предузећа, пољопривредне делатности - прерада, итд.),
- у области јавних садржаја осавремењавање објеката, комуналне опремљености и адекватног функционисања објеката у складу са савременим захтевима,
- у области саобраћајне инфраструктуре дефинисање услова за имплементацију свих саобраћајних капацитета који би могли да подстакну привредне активности општинског простора,
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње водопривредне инфраструктуре,
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње електроенергетске и електронске комуникационе инфраструктуре,
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње производних енергетских објеката за производњу електричне и топлотне енергије,
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила за изградњу термоенергетске инфраструктуре,
- дефинисање правила и мера заштите природних и културно-историјских добара,
- циљеве озелењавања насеља који ће бити усмерени на повећање зелених површина појединих категорија, реконструкцију постојећих категорија зеленила и њихово међусобно повезивање у систем преко линијског зеленила,
- дефинисати и спроводити мере заштите животне средине у складу са основним принципима одрживог развоја.

Посебна пажња током израде Плана генералне регулације насеља Оцаци у области привреде је обезбеђење просторних услова за развој стабилне привредне структуре која ће у будућности омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса, као и стварања нових, у циљу компаративних предности насеља.

Постоје погодности за развој нових индустријских капацитета у насељу (просторни услови, понуда радне снаге, сировинско залеђе), као и за динамичнији развој предузетништва у циљу повећања степена запослености и прихода становништва. У циљу бржег привредног раста и развоја, као и повећања конкурентности, привредне активности треба усмерити на подстицање флексибилних и тржишно и извозно оријентисаних програма МСП (малих и средњих предузећа) и предузетништва.

3.1. ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

У просторној структури сваког насеља центар представља место концентрације више функција, те самим тим и место концентрације људи, кретања и објеката. Такође, центар насеља је најдинамичнији и највиталнији део насељског простора чијем се планирању и уређењу поклања нарочита пажња.

Центар насеља Оцаци, формиран је око историјског језгра насеља, у блоковима бр. 37 и 38 и деловима блокова бр. 27, 28, 29, 30, 36, 39 и 43.

Функционална анализа центра насеља указала је на присуство садржаја непримерених овој зони, као и на одсуство садржаја који би повећали степен атрактивности овог историјско-културног и, по примарној функцији центра, високо вредног урбаног простора. За оне делатности које по својој природи припадају централној зони и налазе се данас у њој, али немају одговарајуће просторне услове за даљи развој, решење треба тражити у њиховој дислокацији.



Да би насељски центар могао да задовољи све потребе неопходно је његова реконструкција. Под реконструкцијом првенствено се подразумева елиминација свих непожељних садржаја који нарушавају његову основну функцију (поједини радни комплекси и сл.), задржавање пешачке зоне, које су дефинисане важећим Планом генералне регулације насеља Оцаци, на потезу улица (делови) Кнез Михајлове и Гагаринове и реализација нових централних садржаја.

Највећи недостатак насељског центра је транзитирање (интензиван како путнички тако и теретни саобраћај) преко ДП 16 бр. 12 који дели насеље на две целине, онемогућавајући безбедну и квалитетну комуникацију, али и недостатак паркинг места за мирујући саобраћај. Изградња обилазнице и измештање поменутог саобраћајног правца у великој мери ће допринети просторној и функционалној структури како самог центра, али и насеља у целини.

Из тих разлога у поступку конципирања будућег развоја и просторне организације центра пошло се од следећих циљева:

- заштита евидентираних непокретних културних добара;
- унапређење и заштита амбијенталних вредности овог простора;
- наставак елиминација садржаја непримерених овој зони;
- увођење садржаја који ће повећати степен атрактивности овог подручја;
- елиминација непотребног моторног саобраћаја и његово преусмеравање на ободне делове центра, обезбеђење простора за моторни саобраћај у мировању;
- заштита и унапређење зеленила у зони центра са примарним циљем очувања и подизања амбијенталних вредности центра и обезбеђивања безбедног кретања пешака.

Постојеће централне функције треба задржати и допунити новим, у складу са потребама развијеног насељског и туристичког центра. Основна карактеристика насељског центра у функционалном смислу биће у концентрацији терцијарних и јавних делатности, које су од интереса за општину. У оквиру овог центра биће заступљено и мешовито становање као и разни радни садржаји - делатности претежно терцијарног и кварталног карактера.

У оквиру површина намењених централним садржајима могући су следећи компатибилни садржаји из области:

- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.);
- забаве (билијар, салони, салони видео игара, кладионице и др.);
- становања (породичног, вишепородичног);
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.);
- верски објекти;
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.);
- саобраћајни објекти и терминали;
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан број паркинг места за кориснике.

У функционалној структури зоне центра насеља, поред објеката јавних служби (државна управа и локална самоуправа, образовање и дечија заштита, здравствена заштита, социјална заштита, култура, физичка култура и комунална делатност) и верских објеката, могу се дозволити и пословне делатности у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У зони централних садржаја не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта, негативно утичу на животну средину (економски објекти, индустрија, трговина на велико, производне и складишне делатности и слично).



У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

Такође, у оквиру зони централних садржаја могуће је градити и уређивати спортско-рекреативне садржаје, комуналну површину (зелену пијацу) и зелене површине.

Изузетно битан критеријум за успешно функционисање центра је приступачност. Лака доступност насељском центру у Оцацима је обезбеђена, његовом самом позицијом. Насељски центар налази се у средишњем делу Оцака у близини главне насељске саобраћајнице. Позиција насељског центра обезбеђује лаку доступност свим становницима Оцака, као и становницима других насеља у општини.

Да би се искористио повољан положај насељског центра и обезбедила стварна приступачност, неопходно је обезбедити адекватан мирујући саобраћај. Због очекиваног повећаног интересовања за долазак у примарни центар Оцака, очекује се пораст потребе за мирујућим колским саобраћајем. Из тог разлога неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места у двориштима пословних и стамбених објеката и као и изградњу јавне гараже.

Приступачност, подразумева, једнаку доступност јавних простора и доступност објеката свим категоријама становништва (деци, старима и лицима са инвалидитетом). Неопходно је при планирању партерних уређења (урбани мобилијар), водити рачуна да се обезбеди равноправно кретање лица са инвалидитетом, деце и старих у коришћењу јавног простора. Исти принципи важе и при пројектовању објеката.

Разноврсност и привлачност (естетско обликовање простора) су два битна критеријума за адекватно функционисање и опстајање насељског центра. Велики број различитих функција и садржаја у оквиру центра представља разноврсност. Примарни центар Оцака са преплетеним функцијама администрације, управе, образовања, пословања, угоститељства и трговине пружа адекватну разноликост садржаја.

Спровођењем урбанистичко-архитектонског конкурса омогућило би адекватно дефинисање урбане форме ове зоне у целини, што подразумева утврђивање изгледа улица, стаза, линеарних праваца, дефинисање токова свих врста, утврђивање нодалних тачака (кључне, жижне тачке кретања), посебних урбаних обележја и маркација изузетних просторних вредности.

Коначни циљ ових решења треба да буде у успостављању хармоничног односа површина, форми и намене, чиме ће постојеће вредности овог простора коначно доћи до изражаја.

У оквиру центра насеља, код уређења јавних површина као и изградње нових објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта.

3.2. СТАНОВАЊЕ

У насељу ће бити заступљена два основна вида стамбене изградње: породично и вишепородично. Подтип породичног становања биће становање са радом.

У циљу задовољења актуелне потребе становништва за приватним предузетништвом, предвиђа се могућност да се у склопу зоне становања остваре одређени садржаји пословања који су у служби задовољавања потреба становништва, а који својом делатношћу неће имати штетног утицаја на околину: пословање, јавни и комерцијални садржаји, мала привреда, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, бензинске станице, верски објекти и др.



3.2.1. Породично становање

Највећу површину у грађевинском подручју насеља Оцаци заузима породично становање.

Породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се највише од 2 (две) стамбене јединице.

Под овим типом становања се подразумева становање у породичним стамбеним објектима приземним или спратним, макс. П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље). Изградња подрума односно сутерена могућа је ако не постоје сметње геомеханичке и хидротехничке природе. Максимална висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12,0 m.

На појединачној парцели у зони породичног становања могућа је изградња објекта вишепородичног становања до 10 стамбених јединица и спратности макс. П+2+Пк, уз обавезу израде Урбанистичког пројекта разраде локације.

На површинама намењеним породичном становању, поред основне намене, могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: пословне објекте које не угрожавају становање, уз обезбеђење услова заштите животне средине, јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), верске објекте, спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине (зелене пијаци) и зелене површине.

3.2.2. Породично становање са радом

За овај простор породичног становања основно је да се у оквиру основног типа становања морају обезбедити просторни услови, тј. на адекватан начин организовати становање а истовремено омогућити и обављање привредних или пољопривредних делатности. Парцеле на којима је утврђена ова намена имају већу површину неопходну за адекватну организацију планираних садржаја: обављање производних активности које су везане са услужним делатностима (пекаре, мањи производни капацитети, итд.) или пољопривредом (откупне станице, стакленици, итд.), који не загађују животну средину и не ремете преовлађујућу намену-становање. Величина дела, као и просторна организација дела који се намењује пословању у склопу овог садржаја, разматраће се у конкретним случајевима зависно од величине парцеле, положаја у ширем окружењу, комуналне опремљености и задовољењу аспекта заштите човекове средине. Код овог вида становања треба посебно водити рачуна о организацији и уређењу дела парцеле намењене породичном становању.

Садржаји на парцели не смеју да утичу на аерозагађење, а озелењавање и начин ограђивања парцеле треба да допринесу квалитетнијем и лепшем микроамбијенту стамбеног блока.

Изградња капацитета сточарске производње за сопствене потребе биће усмерена ка ободним парцелама у оквиру грађевинског подручја, на којима просторни и урбанистички услови неће ограничавати развој ових садржаја. Дозволиће се држање сточног фонда за сопствене потребе и изградња потребних капацитета под условом да буду адекватно комунално опремљени (вода, струја, ђубриште и сл.) у складу са санитарно-хигијенским и ветеринарским прописима и да буду удаљени мин. 50m од границе комплекса јавног објекта (предшколска установа, школа, дом здравља, итд.)

3.2.3. Становање у блоковима 66 и 67

У делу намењеном становању у оквиру блокова 66и 67 планирана је минимална величина парцеле од 1000 m². На овим парцелама, могуће је остварити виши ниво становања (мањи степен изграђености, индекс искоришћености, мин. густина) као и могућност изградње пратећих садржаја (отворени базени, вењаци, перголе) са већим процентом зеленила.



3.2.4. Вишепородично становање

Вишепородично становање заступљено је у зони центра насеља Оцаци, али егзистира и у осталим деловима насеља, тј. прожима насељско ткиво блоковски (блокови бр. 6, 12, 44, 58, 62, 63, 64 и 69).

Под овим видом становања подразумева се изградња стамбених објеката за становање са најмање три стамбене јединице и заједничким и посебним деловима зграде, спратности до П+4+Пк (приземље+четири етаже+поткровље). За остваривање садржаја пословања намењује се у првом реду приземље, а по потреби прве две етаже. Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

На површинама намењеним вишепородичном становању, поред основне намене, могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: пословне делатности (у оквиру стамбених објеката) које не угрожавају становање, пословни објекат на појединачној парцели уз обезбеђење услова заштите животне средине, јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), спортско-рекреативне садржаје и зелене површине.

Одређивање нових стамбених зона извршено је у сагласности са свим осталим урбаним структурама, па уколико не буде реализовано у планском периоду може да се прихвати као стратегијско опредељење за ширење насеља и у постпланском периоду.

3.2.5. Мешовито становање

Под овим типом становања подразумева се породично и вишепородично становање на заједничком простору (блоку). Под овим видом становања подразумева се изградња стамбених објеката за становање више породица, спратности до П+2 (приземље+2 етаже), као и породично становање, максималне спратности П+1+Пк (приземље+1 етажа+поткровље), макс. висина не може прећи 12,0 m. Овај тип становања се одликује свим особинама које поседују и његови саставни делови. Код овог вида становања треба посебно водити рачуна да се не угрозе парцеле, тј. објекти породичног становања. И вишепородични и породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. И код породичних и код вишепородичних објеката дозвољава се део намењен пословању, а површина дела намењена пословању размотриће се на конкретним случајевима.

На површинама намењеним мешовитом становању, поред основне намене, могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: пословне делатности (у оквиру стамбених објеката) које не угрожавају становање, пословне објекте на засебној парцели, уз обезбеђење услова заштите животне средине, јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), спортско-рекреативне садржаје и зелене површине.

За површине намењене мешовитом становању примењивати правила грађења дефинисана у поглављу „II Правила грађења“, у тачки „2. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена Плана“, „2.2. Правила грађења у зони становања“, „2.2.4. Правила грађења за мешовито становање“.

3.2.6. Становање у блоку 69

Под овим типом становања подразумева се породично становање социјално угрожених категорија становништва. Под овим видом становања подразумева се изградња стамбених објеката за становање једне или више породица, спратности до П+Пк (приземље+поткровље). Овај тип становања се одликује специфичном изграђеном структуром, за коју су прописана посебна правила.



За површине намењене становању у блоку 69 примењивати правила грађења дефинисана у поглављу „II Правила грађења“, у тачки „2. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена Плана“, „2.2. Правила грађења у зони становања“, „2.2.5. Правила грађења за становање у блоку 69“.

3.3. РАДНИ САДРЖАЈИ

3.3.1. Радне зоне и комплекси

Највећи простори намењени раду налазе се у североисточном делу насеља, који просторно гледано, чине јединствену целину. Планом су такође обједињени и простори намењени радним садржајима који обухватају како постојеће тако и планиране радне комплексе.

У оквиру грађевинског подручја насеља Оцаци такође постоје гринфилд (greenfield) и браунфилд (brownfield) локације, које имају потенцијал за урбану обнову и одрживи развој и могу постати замајац економског развоја с обзиром да се земљиште као имовина која има економску вредност капитализује стављањем у функцију и на тај начин се ствара нови друштвени производ. Током протеклих деценија, примери добре праксе широм света показали су да је ревитализација напуштених индустријских постројења допринела материјалном и нематеријалном просперитету и остваривању одрживог економског и друштвеног развоја локалних заједница.

Планом се проширује радна зона јужно од индустријског колосека на катастарске парцеле број 6190 и 6189 КО Оцаци, у површини од 102,64 ha.

3.3.2. Пословање

Пословни садржаји лоцирани су у зони центра, или по њеном ободу. Предности за изградњу на овим локацијама су: концентрација, приступачност, разноврсност, привлачност, као и добра повезаност са осталим деловима насеља и постојећа инфраструктурна опремљеност.

На предметном простору могуће је уређивати и градити пословне објекте са делатностима из области трговине (тржни центар, простор изложбено продајног карактера) и пословне објекте са делатностима из области пружања услуга смештаја, хране и пића – различитих категорија туристичко-угоститељских садржаја, а који захтевају већу површину за изградњу (хотел, мотел, итд.).

У блоку бр. 41 планирана је изградња тржно-услужно пословног центра који би допунио недостајуће, али и компатибилне садржаје у непосредном окружењу.

3.4. СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО

3.4.1. Спорт, рекреација и туризам

Подручје обухваћено Планом генералне регулације Оцаци има услове за развој транзитног, спортско-рекреативног, културно-манifestационог туризма, а донекле и циклотуризма.

Са аспекта развоја туризма, основни циљ израде Плана, је да се природне и антропогене вредности (споменици културе, спортско-рекреативне површине у западном делу насеља као и значајне манифестације) на простору насеља Оцаци правилно валоризују и утврде правци развоја туризма сагласно степену значаја за укупан развој ове делатности и свих других привредних активности како би се повећао туристички промет и приходи од туризма на планском подручју.



Цикло туризам. Захваљујући трансевропској бициклическој рути Еуровело 6, број циклотуриста који посећују општину Оџаци је значајан. Нажалост њихово задржавање је врло кратко и углавном се своди на транзит. С тим у вези у наредном периоду, неопходно је бољом промоцијом истог, поред услуге смештаја, цикло туристима понудити и предочити и друге садржаје, односно могућности посете (обиласци туристичких вредности) са циљем њиховог дужег задржавања, и значајнијег повећања развоја локалног цикло туризма, обзиром да на подручју насеља Оџаци постоје изграђене бициклическе стазе.

Такође, у наредном периоду, постоји могућност укључења како општине тако и самог насеља Оџаци, као општинског центра, у стазу „Панонски пут мира“ која за сада повезује Осијек и Сомбор. Путањом преко Оџака затворио би се комплетан круг „Осијек-Сомбор-Оџаци-Осијек“ који би уз додатне пратеће садржаје чинио такође један од значајних атрибута развоја цикло туризма. У сарадњи са општинском туристичком организацијом у Оџацима као и туристичким организацијама из окружења и из Р. Хрватске треба радити на унапређењу овог вида туризма као и трасирање бициклическе стазе „Панонски пут мира“ кроз општину Оџаци.

Спортско-рекреативни туризам. Основни циљ који треба да се оствари приликом просторно-функционалне организације спортско-рекреационог центра је да се задовоље захтеви за појединим спортско-рекреативним садржајима разних нивоа, (затворена спортска хала, отворени спортски терени, отворени и затворени базени) пратећи садржаји, угоститељски објекти, адекватан урбани мобилијар итд.) као и њихово просторно усклађивање са планираним туристичким садржајима.

Спортско-рекреативни центар планиран је у блоковима бр. 3 и 4 где се поред планираних спортско рекреативних садржаја пружа могућност и за туристичке садржаје који би употпунили туристичку понуду насеља, општине, али и регије.

Просторна и функционална диспозиција ове будуће велике спортско-рекреативно-туристичке зоне отвориће како велике могућности развоја насеља (на међународном, државном, регионалном и локалном нивоу) тако и могућност креирања специфичних амбијената самог насеља који могу да постану нови препознатљиви симбол насеља Оџаци.

Културно-манифестациони туризам. Поред наведених облика туризма, на ширем подручју насеља Оџаци постоји значајан потенцијал за развој културног и манифестационог туризма. Национална, верска и културна шароликост одликују Оџаке. Управо ова шароликост може се видети на бројним туристичким манифестацијама које се током године одржавају у Оџацима:

- ломљење божихне чеснице у Храму Спаљивања моштију Св. Саве,
- дочек Нове године по Јулијанском календару на платоу испред Спортско-пословног центра,
- Хаику фестивал,
- ЦАЦИБ Међународна изложба паса свих раса,
- Мото фест,
- Оџаци на длану (презентација понуде општине Оџаци кроз промоцију спорта, лова, риболова, културе и гастрономије),
- на Велики петак испред Храма Спаљивања моштију Св. Саве се осликавају ускршња јаја,
- Дан Дунава,
- Фијакеријаду,
- Међународни фестивал меда,
- Оџачка ракијада,
- Златни котлић,
- Интернационални карате турнир Златна песница,
- ИМАФ Међународни фестивал мултимедијалне уметности,
- Женама на дар - концерт поводом 8. Марта.



Поменуте манифестације истичу се квалитетом садржаја и уз финансијску помоћ и бољу промоцију у наредном периоду може се очекивати већи број посетилаца.

3.4.2. Зеленило

План озелењавања насеља ће бити усмерен на повећање зелених површина појединих категорија, реконструкцију постојећих и њихово међусобно повезивање у систем преко линијског зеленила.

Концептом уређења зелених површина јавног коришћења се планира формирање линијског зеленила у свим новим уличним коридорима и постојећим уличним коридорима где то просторне могућности дозвољавају и реконструкција постојећих парковских површина и уређење скверова.

Посебну пажњу посветити партерном и хортикултурном уређењу парковских површина, скверова и других зелених површина, уз примену мера заштите парка као споменика вртне архитектуре, као и главног насељског трга преко пута парка.

Такође, у оквиру осталих површина за јавне намене планира се формирање зелених површина или њихово проширење и реконструкција, у зависности од степена уређености.

Зелене површине ограниченог коришћења треба да прате садржаје основне намене (радне површине, становање, школске и предшколске установе, дом здравља, спортско-рекреативне површине, вишепородично становање).

Зелене површине специјалне намене ће бити формиране у виду заштитног зеленила на неуређеном и деградираном земљишту, у оквиру депресија терена, у оквиру комуналних површина (насељских гробаља, постројења за припрему воде за пиће) и уз коридор железничке пруге.

Правила озелењавања дата су у текстуалном делу нацрта Плана генералне регулације насеља Оцаци, у „ПЛАНСКИ ДЕО“, „I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“, „5.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ“, „5.3.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА“.

3.5. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

- **Пијаца**

Пијаца се задржава у блоку број 40 уз примену санитарних прописа.

- **Гробље**

Планирано је проширење главног насељског гробља (вишеконфесионално) у блоку бр. 32, јер су постојећи капацитети скоро сасвим искоришћени, а постоје реалне просторне могућности за његово проширење на истој локацији.

- **Комплекс трансформаторске станице**

Комплекс трансформаторске станице ТС 110/20 kV „Оцаци“, инсталисане снаге 2x31,5 MVA је у блоку бр 19. Напајање се врши преко више 20 kV извода са могућношћу међусобног резервисања, чиме се обезбеђује резервно напајање потрошача.



• Комплекс ГМРС и МРС

Комплекс надземног објекта ГМРС „Оцаци“, изграђен је на кат. парцели 6036/1 КО Оцаци.

Комплекс надземног објекта МРС „Оцаци“ за широку потрошњу, изграђен је на катастарској парцели 361/2 КО Оцаци.

• Извориште

Оверене билансне резерве подземних вода налазе се на лежишту изворишта ЈКП „Услуга“ у Оцацима.

Границе лежишта изворишта ЈКП „Услуга“, дефинисане су координатама:

Ознака тачке	х	у
1	5 041 790	7 364 010
2	5 041 410	7 364 450
3	5 040 760	7 364 180
4	5 040 510	7 363 770
5	5 040 940	7 363 200
6	5 041 390	7 363 380

• Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)

Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) није изграђено. Предвиђена локација за ППОВ, је североисточно од насеља у блоку бр. 74 (унутар радне зоне).

Систем за сакупљање отпадних вода обухватиће примарну и секундарну канализациону мрежу са припадајућим објектима. Под системом за одвођење отпадних вода подразумевају се и главни одводни колектори, са одговарајућим (успутним) објектима, којима се сакупљене отпадне воде доводе до планираног постројења за пречишћавање у блоку бр. 74, одакле се пречишћене воде испуштају у мелирациони канал I-A.

• Црпна станица

Дефинише се простор за црпну станицу на катастарској парцели број 1864 КО Оцаци.

• ЈКП

Планом је предложено измештање оперативног дела ЈКП (гараже, механизација, итд.) које је привремено лоцирано у блоку број 41 у неку од планираних радних зона.

• Ретензија

Задржава се ретензија, односно ретенциони басен у блоку број 53, у функцији прикупљања једног дела слива (слив 7) атмосферских вода насеља.

• Канал

У границама грађевинског подручја налазе се мелирациони канали и отворени канали атмосферске канализације. Отворени канали обухватају већи део атмосферске канализације насеља Оцаци. Постојећи и новопроектирани канали уливају се у постојећу каналску мрежу система за одводњавање слива Оцаци - канал I, канал I-10, канал I-12, канал I-3 и канал I-A.



• Прихватилиште за животиње

У североисточној радној зони, у блоку 74, постоји просторна могућност организовања адекватно опремљеног прихватилишта за животиње.

• Саобраћајни терминали

Микролокација централне аутобуске станице (АС) се задржава уз одговарајуће опремање, прилагођавање савременим захтевима пријема и отпреме путника као и аутобуса, како на АС тако и на стајалиштима.

Железничке станице (ЖС) се задржавају на постојећим локацијама, уз обавезну изградњу/реконструкцију, доградњу и осавремењавање садржаја, у складу са техничким прописима и условима управљача.

Постојеће станице за снабдевање горивима (ССГ-ма), се задржавају на постојећим микролокацијама.

Изградња нових станица за снабдевање горивима могућа је на улазним/излазним правцима у насеље, у склопу зоне привредних активности, уз обавезу да микролокација мора да испуни саобраћајне, противпожарне, еколошке и друге потребне услове и да буде обрађена кроз одговарајућу планску и техничку документацију.

Перспективна реализација теретних терминала (радне зоне и садржаји, улазно-излазни правци) за опслуживање возила у транзиту или формирање полазно-завршних тачака (специјализовани комплекси за опслуживање, контролу и стационирање возила), је могућа уз испуњавање одговарајућих услова и обраду кроз планску и техничку документацију.

• Железничко подручје

Постојећи коридор железничке пруге у насељу се задржава у оквиру дефинисаних регулационих ширина. Изградње и реконструкције објеката унутар коридора је могућа уз услове „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.

Железничка станица Оцаци се задржава на постојећој локацији, уз обавезну изградњу/реконструкцију, доградњу и осавремењавање садржаја, у складу са техничким прописима и условима управљача „Инфраструктуре Железница Србије“ а.д.

• Пешачка зона

Уводи се пешачка зона у зони центра насеља и то у делу улице Гагаринове, у блоку 37, 38, 43 и у делу улице кнез Михајлове.

• Улични коридори

Постојећи улични коридори у насељу Оцаци углавном задовољавају потребну регулацију за смештај свих видова постојеће и планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као што су: водовод, атмосферска и канализација отпадних вода, електроенергетска, гасоводна и електронска комуникациона мрежа.

Нови улични коридори предвиђени су и дефинисани на графичким прилозима бр. 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3, 2.4.4., 2.4.5. и 2.4.6.

Анализе будуће саобраћајне мреже су показале да се морају знатно побољшати елементи активне и пасивне безбедности (прегледност, кривине, сигнализација, осветљење) да би се безбедност одвијања саобраћаја подигла на жељени ниво.



3.6. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА ОЦАЦИ

Табела 8. Биланс по наменама површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОВРШИНА			
	ha	ar	m ²	%
Зона централних садржаја	16	47	32	2,12
Остали централни садржаји	9	86	08	1,27
Образовање и дечија заштита	3	47	60	0,45
Здравствена заштита	2	96	54	0,38
Социјална заштита		17	10	0,02
Зона становања	210	09	98	27,07
Породично становање	134	00	95	17,26
Породично становање са радом	34	54	46	4,45
Становање у блоковима 66 и 67	22	53	67	2,90
Становање у блоку 69		89	18	0,11
Вишепородично становање	12	52	40	1,61
Мешовито становање	5	59	32	0,72
Зона рада	341	26	01	43,96
Радни комплекси	339	21	36	43,70
Пословање	2	04	65	0,26
Зона спорта, рекреације, туризма и зеленила	45	10	38	5,81
Спортско-рекреативни, пословни и туристички садржаји	31	91	20	4,11
Парк и сквер - уређене зелене површине	6	19	07	0,80
Заштитно зеленило	7	00	11	0,90
Зона комуналних и инфраструктурних садржаја	163	27	81	21,04
Пијаца		25	64	0,03
Гробље	11	92	99	1,54
Трансформаторска станица		91	65	0,12
ГМРС		51	10	0,06
Извориште	3	96	05	0,51
ППОВ	7	97	86	1,03
Црпна станица		11	90	0,01
Ретензија	2	46	84	0,32
Мелирациони канал	3	05	88	0,39
Саобраћајни терминали	4	33	07	0,56
Железничко подручје	13	84	76	1,84
Пешачка зона	1	28	90	0,16
Улични коридори	109	37	67	14,09
УКУПНА ПОВРШИНА	776	21	50	100

Из биланса површина се види да се значајно повећање површина односи управо на планиране површине намењене становању, спортско-рекреативним и туристичким површинама и радним зонама, док је повећање у мањем обиму планирано у оквиру површина намењених централним садржајима, као и комуналним и инфраструктурним садржајима.

3.7. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ОЦАЦИ НА БЛОВЕ

Број блока	Планирана намена површина у блоку
1	Намењује се породично становању са привредном или пољопривредном делатношћу (стамбени и економски део парцеле) и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 2500 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта.
2	Намењује се радним садржајима, становању са радом, станици за снабдевање горивом и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 2500 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта.
3, 4	Намењују се спортско-рекреативним, туристичким, пословним садржајима и уличним коридорима. Уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта.



Број блока	Планирана намена површина у блоку
5	Намењује се породичном становању, коридору железничке пруге и уличним коридорима. У насељеном месту пружни појас је земљишни појас 6 m са обе стране пруге, мерено управно на осу крајњих колосека, у ком је забрањена нова изградња, а дозвољава се текуће одржавање постојећих објеката. У инфраструктурном појасу у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека са обе стране, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом.
6	Намењује се породичном и вишепородичном становању, пословним (комерцијалним) садржајима, коридору пруге и уличним коридорима. У насељеном месту пружни појас је земљишни појас 6 m са обе стране пруге, мерено управно на осу крајњих колосека, у ком је забрањена нова изградња, а дозвољава се текуће одржавање постојећих објеката. У инфраструктурном појасу у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека са обе стране, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом.
7	Намењује се породичном становању, коридору пруге и уличним коридорима. У насељеном месту пружни појас је земљишни појас 6 m са обе стране пруге, мерено управно на осу крајњих колосека, у ком је забрањена нова изградња, а дозвољава се текуће одржавање постојећих објеката. У инфраструктурном појасу у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека са обе стране, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом. У блоку је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекти, улица Сомборска бр. 51. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану.
8	Намењује се породичном и мешовитом становању и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 1000 m², уколико се ради о новој изградњи објеката неопходна је израда урбанистичког пројекта.
9	Намењује се породичном становању и уличним коридорима. Део блока се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону.
10	Намењује се спортско-рекреативним и пословним и туристичким садржајима, коридору пруге и уличним коридорима. Обавезна је израда плана детаљне регулације. У насељеном месту пружни појас је земљишни појас 6 m са обе стране пруге, мерено управно на осу крајњих колосека, у ком је забрањена нова изградња. У инфраструктурном појасу у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека са обе стране, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом. Део блока се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону.

Број блока	Планирана намена површина у блоку
11	Намењује се породичном становању, спорту и рекреацији, пословним (комерцијалним) садржајима, коридору пруге и уличним коридорима. У насељеном месту пружни појас је земљишни појас 6 m са обе стране пруге, мерено управно на осу крајњих колосека, у ком је забрањена нова изградња, а дозвољава се текуће одржавање постојећих објеката. У инфраструктурном појасу у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека са обе стране, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом. У блоку је регистрован археолошки локалитет - већи део блока бр. 11 (графички прилог бр. 2.9.) Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин, како би се вршио надзор. Део блока се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону.
12	Намењује се породичном и вишепородичном становању и уличним коридорима. Блок се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону.
13	Намењује се породичном становању, пословним (комерцијалним) садржајима, сакралном објекту - православни храм „Спаљивање моштију Светог Саве“ и уличним коридорима. Блок се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону.
14	Намењује се комплексу изворишта и уличним коридорима. У блоку је регистрован археолошки локалитет - део блока 14 (графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор. Блок се налази у III зони заштите изворишта, док је део блока у II зони заштите, па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за II, односно III зону санитарне заштите изворишта.
15	Намењује се породичном становању, породичном становању са радом и уличним коридорима. У блоку је регистрован археолошки локалитет - део блока 15 (графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор. Блок се налази у III зони заштите изворишта, док је део блока у II зони заштите, па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за II, односно III зону санитарне заштите изворишта.
16, 17	Намењују се породичном становању са радом, каналу и уличним коридорима. У појасу ширине минимум 5 m дуж обала канала (обострано) није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и предузимање радњи којим се омета редовно одржавање канала. За парцеле површине веће од 2500 m², уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта. Део блока бр. 16 се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону санитарне заштите изворишта.
18	Намењује се површини за мирујући саобраћај (паркинг за путничка возила), радним комплексима, каналу и уличним коридорима. У појасу ширине минимум 5 m дуж обала канала (обострано) није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и предузимање радњи којим се омета редовно одржавање канала. За парцеле површине веће од 2500 m², уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта.



Број блока	Планирана намена површина у блоку
19	Намењује се радним комплексима, комплексу трафо станице, каналу и уличним коридорима. У појасу ширине минимум 5 m дуж обала канала (обострано) није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и предузимање радњи којим се омета редовно одржавање канала. За парцеле површине веће од 2500 m², уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта. У блоку је регистрован археолошки локалитет - део блока 19 (графички прилог бр. 2.9.) Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.
20	Намењује се породичном становању, уређеним зеленим површинама и уличним коридорима. Блок се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону.
21	Намењује се породичном становању, централним садржајима (Дом здравља и амбуланта) и уличним коридорима. У блоку је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекти, улица Мостонге бр. 25, објекат се налази у комплексу Дома здравља. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану. Већи део блока се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону санитарне заштите изворишта.
22, 23, 24, 25, 26	Намењују се породичном становању и уличним коридорима. У блоку бр. 22 је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекти, улица Бачка бр. 9. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану. Блокови бр. 23, 24, 25 и 26 се налазе у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону санитарне заштите изворишта.
27, 39	Намењују се породичном становању, мешовитом становању (породично и вишепородично), централним садржајима и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 1000 m², уколико се ради о новој изградњи објеката неопходна је израда урбанистичког пројекта. У блоку бр. 27 је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекат, улица Војводе Мишића бр. 20. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану. Део блока бр. 27 се налази у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону санитарне заштите изворишта.

Број блока	Планирана намена површина у блоку
28,29,30	Намењују се породичном становању, централним садржајима и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 1000 m², уколико се ради о новој изградњи објеката неопходна је израда Урбанистичког пројекта. У блоковима су евидентирани: - непокретности у поступку стављања под претходну заштиту - објекти у оквиру просторне културно - историјске целине. Блок бр. 29: - Ул. Кнез Михајлова, бројеви: 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24. - Ул. Сомборска, број 23. - Ул. Школска, број 21. - непокретности у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекти: - у блоку бр. 29, Ул. Бачка бр. 36. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану. Делови блокова бр. 28, 29 и 30 се налазе у зони изворишта (III зона заштите) па је при изградњи објеката неопходно водити рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама, као и о условима изградње за III зону санитарне заштите изворишта.
31	Намењује се породичном становању и уличним коридорима.
32	Намењује се насељском гробљу, породичном становању, заштитном зеленилу, спортско-рекреативним садржајима (фудбалски терен), површини за мирујући саобраћај (паркинг за путничка возила), каналу и уличним коридорима. У блоку су евидентирани непокретна културна добра: - непокретно културно добро, сакрални објекат, Капела на гробљу. - непокретности у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекат: блок бр. 32, Улица Бачка бр. 6. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану. У блоку је такође регистрован и археолошки локалитет - већи део блока 32 (графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор. У појасу ширине минимум 5 m дуж обала канала (обострано) није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и <u>предузимање радњи којим се омета редовно одржавање канала.</u>
33	Намењује се породичном становању са радом, заштитном зеленилу и уличним коридорима. У блоку је регистрован Археолошки локалитет - већи део блока 33 (графички прилог бр. 2.9.) Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.
34	Намењује се породично становању, саобраћајном терминалу (аутобуска станица), пословно комерцијалним делатностима и уличним коридорима. За део блока намењен комерцијалним и пословним садржајима обавезна је израда урбанистичког пројекта. У већем делу блока је регистрован археолошки локалитет (графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.
35, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50	Намењују се породичном становању и уличним коридорима. Евидентирани су непокретна културна добра - непокретности у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекти: - у блоку бр. 48, улица Светозара Марковића бр. 55. - у блоку бр. 49, улица Кнез Михајлова бр. 42. - у блоку бр. 50, улица Кнез Михајлова бр. 53. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану.

Број блока	Планирана намена површина у блоку
36	Намењује се централним садржајима, мешовитом становању, образовању (средња техничка школа) и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 1000 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката неопходна је израда урбанистичког пројекта. Евидентирани непокретности у поступку стављања под претходну заштиту - објекти у оквиру просторне културно - историјске целине: улица Школска бројеви: 16, 18, 20 и 20А. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану.
37	Намењује се спортско-рекреативно-пословном центру, образовању (основна школа, основна музичка школа, гимназија и средња економска школа), уређеној зеленој површини (парк-сквер), сакралном објекту, као и уличним коридорима. У блоку су евидентирани: - непокретно културно добро, сакрални објекат, Римокатоличка црква Арханђела Михаила; - непокретности у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекти: - у блоку бр. 48, улица Светозара Марковића бр. 55. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану.
38	Намењује се централним садржајима, пешачкој зони и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 1000 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката неопходна је израда урбанистичког пројекта.
39	Намењује се централним садржајима, мешовитом становању и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 1000 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката неопходна је израда Урбанистичког пројекта.
40	Намењује се мешовитом становању, објекту здравствене заштите, комуналном садржају (зелена пијаца) и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 1000 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката неопходна је израда урбанистичког пројекта. У блоку је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекат: Републички фонд за здравствено осигурање, улица Сомборска бр. 32. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану.
41	Намењује се породичном становању, радним површинама, пословно комерцијалним садржајима и уличним коридорима. За пословно-комерцијално услужне садржаје обавезна је израда плана детаљне регулације.
43	Намењује се централним садржајима (социјална заштита и култура), мешовитом становању, дечијем игралишту и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 1000 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката неопходна је израда Урбанистичког пројекта. У блоку је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекат: улица Кнез Михајлова бр. 41. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану.
44	Намењује се вишепородичном становању, блоковским површинама и уличним коридорима.
51	Намењује се породичном становању, комерцијалним садржајима и уличним коридорима. У блоку је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекат, улица Железничка бр. 45 (објекат комуналног). Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану.
52	Намењује се породичном становању, комплексу дечије установе (предшколске установе) и уличним коридорима.



Број блока	Планирана намена површина у блоку
53	Намењује се породичном становању, радним комплексима, ретензији, заштитном зеленилу, становању са радом, коридору пруге, као и уличним коридорима. У насељеном месту пружни појас је земљишни појас 6 m са обе стране пруге, мерено управно на осу крајњих колосека, у ком је забрањена нова изградња, дозвољава се текуће одржавање постојећих објеката. У инфраструктурном појасу у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека са обе стране, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом. За изградњу нових радних комплекса обавезна је израда урбанистичких пројеката.
54	Намењује се радним комплексима и заштитном зеленилу. За парцеле површине веће од 2500 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта.
55	Намењује се радним комплексима, станици за снабдевање горивима и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 2500 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта.
56	Намењује се породичном становању, радним комплексима и уличним коридорима.
57,59	Намењују се породичном становању, уређеним зеленим површинама и уличним коридорима.
58	Намењује се породичном и вишепородичном становању, блоковским површинама, здравственој заштити (амбуланта), уређеној зеленој површини и уличним коридорима.
60	Намењује се породичном становању и уличним коридорима.
61	Намењује се породичном и вишепородичном становању и уличним коридорима. За део блока намењен вишепородичном становању обавезна је израда плана детаљне регулације. У блоку је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - појединачни објекат, улица Војводе Путника бр. 46. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану.
62	Намењује се породичном и вишепородичном становању, предшколској установи, основној школи, пословно-комерцијалној делатности, уређеним зеленим површинама, спортско-рекреативном центру (постојећи фудбалски терен) и уличним коридорима. Неопходна је израда урбанистичког пројекта за: комплекс образовних установа (предшколско и основна школа), за спортско рекреативни центар, као и за комерцијалне делатности.
63	Намењује се вишепородичном становању и уличним коридорима. За део блока намењен вишепородичном становању где се планира нова изградња обавезна је израда плана детаљне регулације. Обавезна је израда урбанистичког пројекта за вишепородичне објекте.
64	Намењује се породичном и вишепородичном становању и уличним коридорима. Обавезна је израда урбанистичког пројекта за вишепородичне објекте.
65	Намењује се породичном становању, уређеној зеленој површини и уличним коридорима. За уређену зелену површину обавезна је израда урбанистичког пројекта хортикултурног решења којим би се одабрао адекватан садни материјал, планирани рекреативни садржаји и адекватан урбани мобилијар.
66, 67	Намењује се породичном становању са радом, становању у блоковима 66 и 67, површини за црпну станицу и уличним коридорима. Минимална величина парцеле је 1000 m ² , на којима се могу градити базени, вењаци, перголе и сл. према осунчаним просторима, истакнутим природним садржајима, видиковцима (те површине уколико нису застакљене не улазе у састав дозвољене површине објекта). За парцеле површине веће од 2500 m ² , уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта.



Број блока	Планирана намена површина у блоку
68	Намењује се породичном становању са радом као и породичном становању за пољопривредна домаћинства, коридору пруге, каналу, заштитном зеленилу и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 2500 m², уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта. У насељеном месту пружни појас је земљишни појас 6 m са обе стране пруге, мерено управно на осу крајњих колосека, у ком је забрањена нова изградња, а дозвољава се текуће одржавање постојећих објеката. У инфраструктурном појасу у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека са обе стране, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом. У појасу ширине минимум 5 m дуж обала канала (обострано) није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и предузимање радњи којим се омета редовно одржавање канала.
69	Намењује се радним комплексима, породичном и вишепородичном становању и уличним коридорима. За објекте породичног становања предлаже се изградња објеката у низу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта. У блоку је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - индустријско и техничко наслеђе – појединачни објекти: - Управна зграда Ертлове фабрике кудеље. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану. У блоку је регистрован археолошки локалитет - део блока 69 (графички прилог бр. 2.9.) Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.
70	Намењује се вишепородичном становању, радним површинама, уређеној зеленој површини, коридору пруге и уличним коридорима. У насељеном месту пружни појас је земљишни појас 6 m са обе стране пруге, мерено управно на осу крајњих колосека, у ком је забрањена нова изградња, дозвољава се текуће одржавање постојећих објеката. У инфраструктурном појасу у ширини од 25 m мерено управно на осу крајњих колосека са обе стране, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом. У блоку је евидентирана непокретност у поступку стављања под претходну заштиту - индустријско и техничко наслеђе: - Зграда за поправку вагона и локомотива. Заштита споменика културе вршиће се према правилима за заштиту непокретних културних добара у овом Плану. У блоку је регистрован археолошки локалитет - део блока бр. 70 (графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.
71	Намењује се радним површинама и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 2500 m², уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта.
72	Намењује се породичном становању са радом као и породичном становању за пољопривредна домаћинства и уличним коридорима. Неопходна је израда плана детаљне регулације.
73	Намењује се радним површинама (у првом реду већи радни комплекси), комплексу ГМРС и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 2500 m², уколико се ради о новој изградњи објеката, неопходна је израда урбанистичког пројекта. У блоку је регистровано археолошко подручје - зоне заштите I/IA (види графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.



Број блока	Планирана намена површина у блоку
74	Намењује се комплексу ППОВ-а. Обавезна је израда урбанистичког пројекта. У блоку је регистровано археолошко подручје - зоне заштите I/IA (види графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.
75, 77, 78, 79	Намењују се радним површинама (већи радни комплекси), каналима, коридору индустријске пруге и уличним коридорима. За блокове 78 и 79 обавезна је израда плана детаљне регулације. За изградњу нових радних комплекса у блоковима бр. 75 и 77 обавезна је израда урбанистичких пројеката. У блоковима бр. 75 и 77 и делу блока бр. 78, је регистровано археолошко подручје - зоне заштите I/IA (види графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.
76	Намењује се радним површинама (могућност изградње мањих радних комплекса) и уличним коридорима. За парцеле површине веће од 2500 m ² , уколико се ради о новој изградњи објекта, неопходна је израда урбанистичког пројекта. У блоку је регистровано археолошко подручје - зоне заштите I/IA (види графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.
80	Намењују се радним површинама (већи радни комплекси), каналу, коридору индустријске пруге и уличним коридорима. Обавезна је израда плана детаљне регулације. У делу блока је регистровано археолошко подручје - зоне заштите I/IA (види графички прилог бр. 2.9.). Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор. У заштитном појасу гасовода (ширине од 30 m лево и десно од осе гасовода) забрањена је изградња објекта за боравак људи.
81	Намењује се радним површинама и уличним коридорима. За блок бр. 81 обавезна је израда плана детаљне регулације. За парцеле површине веће од 2500 m ² , уколико се ради о новој изградњи објекта, неопходна је израда урбанистичког пројекта.
82	Намењује се за уређену зелену површину и спомен обележје (меморијал новембар 1944.).

4. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације су дефинисане регулационе линије улица и јавних површина. Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

У одређеним деловима насеља – деловима блокова, су утврђене новоодређене међне тачке. За остале делове насеља – блокове, планиране регулационе линије ће бити дефинисане плановима детаљне регулације на основу осовинских тачака саобраћајница и ширина коридора саобраћајница, на адекватним подлогама.

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама, као и аналитичким елементима.



Табела 9. Списак координата новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	6600981.07	5043398.45	71	6598371.17	5041740.74
2	6601124.80	5043262.32	72	6598374.79	5041744.17
3	6601321.46	5043076.03	73	6598801.39	5041771.61
4	6599580.33	5042010.79	74	6598884.63	5041860.79
5	6599590.17	5042021.00	75	6599015.67	5041855.71
6	6599368.76	5041901.73	76	6599033.88	5041839.42
7	6599373.38	5041902.96	77	6599209.43	5042034.96
8	6599472.89	5041111.17	78	6599191.18	5042051.20
9	6599491.76	5041116.97	79	6599287.31	5042219.12
10	6599145.22	5040603.51	80	6599442.68	5042070.59
11	6599150.67	5040597.66	81	6599462.07	5042092.14
12	6599127.80	5040576.37	82	6599303.18	5042236.76
13	6598991.13	5041269.61	83	6599398.33	5041647.34
14	6598999.45	5041260.68	84	6599513.95	5041678.75
15	6599006.89	5041252.69	85	6598869.83	5040956.71
16	6599435.27	5041655.44	86	6598874.31	5040956.32
17	6598863.10	5041065.75	87	6598898.51	5040948.68
18	6598878.40	5041049.08	88	6599898.17	5041207.46
19	6598883.65	5041048.97	89	6600045.08	5041365.55
20	6598895.92	5040360.34	90	6599692.11	5040860.39
21	6598897.23	5040361.63	91	6599656.17	5040869.55
22	6598903.55	5040355.22	92	6599680.24	5040846.97
23	6598890.64	5040342.45	93	6599801.58	5040739.22
24	6598889.25	5040343.91	94	6599809.18	5040749.99
25	6598916.35	5040349.49	95	6598241.78	5040832.58
26	6598813.43	5040251.28	96	6598318.14	5040747.94
27	6598809.45	5040241.53	97	6598322.59	5040751.96
28	6598651.50	5040281.75	98	6598246.25	5040836.58
29	6598773.23	5040388.76	99	6598624.08	5042004.72
30	6598019.11	5040474.98	100	6598697.83	5042032.12
31	6597963.31	5040530.73	101	6598724.46	5042044.05
32	6597935.96	5040559.46	102	6598739.85	5042053.37
33	6597896.43	5040601.15	103	6598760.66	5042031.33
34	6598101.95	5040801.10	104	6598735.97	5042016.21
35	6598140.61	5040758.08	105	6598710.16	5042004.71
36	6598231.28	5040827.06	106	6598631.84	5041975.59
37	6598233.26	5040825.19	107	6599845.52	5040722.23
38	6598329.10	5041141.01	108	6600103.07	5041008.98
39	6598421.39	5041586.99	109	6600109.32	5041015.95



Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
40	6597875.62	5041235.45	110	6600194.25	5041111.13
41	6597986.56	5041332.85	114	6599530.21	5041528.56
42	6598094.00	5041427.80	115	6599616.43	5041553.38
43	6598133.02	5041456.68	116	6598963.69	5040959.59
44	6598166.08	5041486.08	117	6598958.45	5040955.07
45	6597951.21	5041513.72	118	6598950.16	5040947.67
46	6598003.76	5041569.18	119	6598940.30	5040957.90
47	6597933.12	5041636.91	120	6598940.44	5040961.87
48	6597923.30	5041626.61	121	6597971.38	5042079.28
49	6597932.75	5041656.65	122	6598076.93	5041970.13
50	6598023.48	5041569.67	123	6597968.57	5041863.22
51	6598050.33	5041544.68	124	6597973.50	5041819.95
52	6598089.60	5041575.55	125	6597896.93	5041743.58
53	6598175.71	5041496.24	126	6597907.55	5041732.31
54	6598204.95	5041522.43	127	6597892.17	5041717.22
55	6598233.89	5041535.30	128	6597897.24	5041712.25
56	6598224.33	5041545.69	129	6597942.92	5041666.88
57	6598025.39	5041762.30	130	6598012.66	5041739.18
58	6597972.79	5041819.35	131	6598030.98	5041757.68
59	6597942.42	5041854.20	132	6598766.61	5041101.13
60	6597927.73	5041870.75	133	6598798.96	5041066.58
61	6598184.21	5040907.29	134	6598776.19	5041045.68
62	6598134.03	5040911.36	135	6598743.59	5041080.87
63	6597980.98	5042086.62	136	6599205.84	5040669.32
64	6598116.05	5041946.93	137	6599226.18	5040648.63
65	6598164.77	5041996.98	138	6597942.92	5041666.87
66	6598409.18	5041665.33	139	6597936.48	5041673.30
67	6598432.30	5041591.33	140	6597892.25	5041716.83
68	6598134.96	5041157.99	141	6597907.43	5041732.27
69	6597989.84	5041316.88	142	6597896.93	5041743.58
70	6598379.29	5041732.07			

Детаљи регулације на појединачним локацијама приказани су у прилозима детаља од 1 до 6.

Новоодређене међне тачке у деловима блокова бр. 77 и 78 - детаљ 1

Улични коридор се образује од дела парцеле број 6069/45 у КО Оцаци.

Новоодређене међне тачке у деловима блокова бр. 56, 57, 58, 59, 60 и 62 - детаљ 2

Улични коридори се образује од делова парцела број 861, 860, 2366, 350, 616, 388 и 776 у КО Оцаци.



Парк и сквер – уређене зелене површине се образују од дела парцеле 2366 и 350.

Школски комплекс се образује од дела парцеле 598.

Новоодређене мејне тачке у деловима блокова бр. 34, 37, 38, 43, 65, 66 и 67 - детаљ 3

Улични коридори се образују од целих парцела број 1549/3, 1831, 1769 и 6299, као и делова парцела број 1549/1, 1801, 1864, 1863, 1735, 1471, 1444/1, 6298, 6297, 6296, 6295/2, 6295/1, 6294, 6293, 6291, 6290, 6289, 6288, 6287, 6286, 6285, 6284, 6283, 6282, 6281, 6280, 6279, 6278, 6276, 6275, 6274, 6273, 6272, 6271 и 6270 у КО Оцаци.

Паркинг се формира од дела катастарске парцеле број 1438 у КО Оцаци.

Новоодређене мејне тачке у деловима блокова бр. 16, 17, 18 и 32 - детаљ 4

Улични коридори се образује од делова парцела број 2317, 2318, 2269, 2274/1, 2275, 2396, 6691, 6692, 6695, 6699, 6700/1, 6700/2, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262 и 2263 у КО Оцаци.

Новоодређена мејна тачка у деловима блокова бр. 3, 4, 5, 9, 53, 54 и 55 - детаљ 5

Улични коридори се образује од делова парцела број 128, 4, 6, 10, 11, 12, 5543/1, 5543/2, 5544, 5532/3, 5533, 5534, 5535, 5536, 5537, 5538, 5539, 5540, 5541/1, 5541/2, 5542, 5515, 5516, 5517, 5518, 5519, 5520, 5521, 5522/1, 2381, 143/1, 5797, 5796, 5795, 5794, 5793, 5792, 5782, 5785, 5788, 5787, 5790, 5791/1, 5791/3, 5791/4 и 5789/3 у КО Оцаци.

Комплекс купалишта се образује од целе парцеле 9 и од делова парцела број 4, 5/1, 5/2, 6, 7, 9 и 10.

Комплекс спортских терена се образује од делова парцела број 8 и 10.

Парцела ловачког друштва се образује од делова парцела број 6, 7 и 10.

Новоодређена мејна тачка у деловима блокова бр. 10, 11 и 12 - детаљ 6

Улични коридори се образује од целе парцеле 1367 и делова парцела број 2408, 1305/1, 1366/1, 1277, 1305/1, 1375/2 и 1377/1 у КО Оцаци.

4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Генералним нивелационим решењем задржани су следећи елементи постојећих саобраћајница:

- коте прелома нивелете осовина саобраћајница;
- нагиби нивелете осовина саобраћајница,

а остали нивелациони елементи ће се дефинисати кроз осталу планску документацију прописану овим Планом.

Нивелационим решењем су дате основне смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

У неизграђеним деловима насеља главни објект може да се гради на регулационој линији уколико је ширина уличног коридора мин. 14,0 m, а у случају кад је улични коридор ужи минимално растојање између регулационе и грађевинске линије износи 3,0 m.



Грађевинска линија је условљена и коридором железнице, као и ДП-евима који пролазе кроз насеље. У овим случајевим поштовати услове дате у поглављу: 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“.

Грађевинске линије су дате описно овим Планом у правилима грађења за зоне појединачно.

5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

5.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Површине (парцеле) планиране за јавне садржаје и објекте су:

- објекти државне управе и локалне самоуправе,
- објекти обрзовања и дечије заштите,
- објекти здравствене заштите,
- објекти социјалне заштите,
- спортско, рекреативни, пословни и туристички садржаји
- парк-сквер – уређене зелене површине
- блоковске површине вишепородичног становања
- заштитно зеленило
- пијаца
- гробље
- трансформаторска станица
- главна мерно регулациона станица
- извориште
- ППОВ
- црпна станица
- ретензија
- канал
- улични коридори
- саобраћајни терминали
- железничко подручје.

Парцеле - површине јавне намене се образују од следећих целих и делова катастарских парцела:

Табела 10. Списак парцела површина јавне намене

Намена	Парцела	
	целе	делови
Централни садржаји јавне намене	2063, 2064, 2065, 2068, 2046/1, 2046/2, 2046/3, 2048/1, 2048/2, 1436, 2103, 965, 1554, 1549/2, 1561, 717/2, 1170, 2221, 2243, 1460, 1170, 2069, 1460	1555, 598
Спортски, рекреативни, пословни и туристички садржаји	5586, 5605, 5606, 5607/1, 7, 8, 9	6, 10, 11, 12, 5543/1, 5543/2, 5544, 5542, 1305/1 и 1305/2, 5/1, 5/2, 4
Парк и сквер – уређене зелене површине	6026/2, 393, 395, 727, 1735, 409, 1553, 2451 и 651	350, 2366 и 616



Намена	Парцела	
	целе	делови
Блоковске површине вишепородичног становања	724/1, 719, 784, 1547, 807/1, 637/1	
Заштитно зеленило	6209, 2319, 2322, 2323, 2300, 6463, 6464, 6479/1, 6479/2, 6480/2, 6479/3, 6480/1, 6481, 6482, 6507/1, 6508/1, 6509/1, 6510/1, 6511/1 и 6485/4	143/1, 145/1, 2317 и 2318
Пијаца	1127	
Гробље	2292, 2291, 2295/1, 2295/2, 2298/1, 2298/2, 2301/1, 2301/2, 2324/1, 2324/2, 2325/1, 2325/2, 2329, 2327, 2326, 2328, 2336, 2335, 2334, 2333, 2331, 2330, 2357, 2354, 2355, 2356, 2353, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2351 и 2352	2400
Тансформаторска станица 110/20 kW	2147 и 6709	
ГМРС	6036/1	
Извориште	7013, 7014, 7015, 7016, 7017, 7018 и 7019	
ППОВ	6069/3	
Црпна станица		1864
Ретензија		145/1
Мелирациони канали	1867, 7644/1, 2270, 6069/43, 7619/1, 6069/42, 6069/44	6069/49, 6069/56
Саобраћајни терминали	1926, 2274/1 и 2287	
Железничко подручје	7654/1, 2359/1, 2359/2, 2360 и 7652/1	7657
Улични коридори	7783/1, 7642, 6771, 6772, 6770/1, 7667/1, 1980, 1385, 2397, 7783/2, 7020, 7782/1, 2160, 2401, 2230, 2255/1, 6770/2, 7777/1, 7781, 1278, 1359, 2193, 2255/2, 6787/7, 2403, 2402, 2164, 2162, 6786/5, 6785/5, 2383, 1376/1, 1281/2, 2405, 2407, 2151, 2146, 2410, 2411, 2409, 2161, 2195, 2192, 2168, 1367, 2382, 2384, 2406, 2413/1, 2412, 6790/7, 6789/5, 7780/1, 6788/5, 6784/5, 2275, 2413/2, 6783/4, 6782/4, 6781/4, 6780/4, 6779/4, 6778/5, 6790/6, 6789/4, 6788/4, 6787/6, 6786/4, 6785/4, 6784/4, 6783/5, 6782/5, 6781/5, 6780/5, 6779/5, 6778/4, 2381, 422, 518, 503, 2373, 2371, 5960/1, 5993, 470/2, 2376, 363, 361/1, 730, 2367, 5976/2, 692, 573, 572, 360, 319, 365, 798, 344, 391, 239, 2375/1, 588, 652, 2375/2, 406, 358, 2365, 2368, 2369, 404/1, 312, 638, 776, 2374, 836, 2370, 1191, 2363, 2358, 2364, 968/7, 1212, 1238, 990, 1412, 899, 969/4, 964, 2378, 2386, 2379, 1411, 1256/4, 1549/3, 1535, 2393, 1586, 2390, 2392, 2051, 1585, 1061, 2126, 2389, 2003, 1669, 1559, 2024, 2391, 1093, 1641, 2078, 2387, 1448, 6462/2, 6485/3, 7663/2, 1934, 7743, 1736, 2398, 7665/1, 1808,	2396, 2269, 6702/1, 1366/1, 6703/1, 2261, 6699, 2408, 7785, 2263, 7651, 7784, 2260, 2262, 6700/2, 6700/1, 7747, 6691, 2258, 2259, 2256, 2257, 1279/11, 6692, 1305/1, 2274/1, 6695, 7667/2, 1277, 7666, 388, 373, 571, 775, 470/1, 2372, 519, 586, 569, 558, 860, 587, 350, 861, 2366, 1735, 616, 2377, 1471, 1444/1, 1445, 1453, 1455, 1554, 1549/1, 2388, 2380, 2362/1, 2385, 7741, 2318, 6358, 1749, 2317, 1864, 1801, 2287, 2400, 1863, 2395, 2362/2, 2399, 7664, 6069/45, 784, 807/1, 1547, 6298, 6297, 6296, 6295/2, 6295/1, 6294, 6293, 6291, 6290, 6289, 6288, 6287, 6286, 6285, 6284, 6283, 6282, 6281, 6280, 6279, 6278, 6276, 6275, 6274, 6273, 6272, 6271, 6270, 5792, 5793, 5794, 5795, 5796, 5797, 5782, 5785, 5788, 5787, 5790, 5791/1, 5791/3, 5791/4, 5789/3



Намена	Парцела	
	цэле	делови
	2286, 7665/2, 6457/2, 7663/1, 6485/5, 6483, 6484, 6485/1, 1830, 1927, 2290, 1881, 1831, 1868, 2394, 1769, 1935, 7740, 1866, 1785, 7660, 7659, 6036/14, 6036/16, 6069/42, 6295, 131/2, 718, 724/1 и 719	

*Пописани делови парцела ће након спровођења границе грађевинског подручја насеља Оцаци и након израде прописаних планова детаљне регулације добити нове катастарске ознаке – бројеве парцела.

У случају неслагања пописа катастарских парцела и графичког приказа, због евентуалне грешке у читавању или накнадних промена на терену због одржавања катастарског оператa, меродаван је графички приказ број 2.3. „Површине јавне намене“.

5.2. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти).

У Оцацима је заступљеност јавних служби углавном задовољавајућа, односно у складу је са величином насеља и улогом коју има у мрежи насеља Општине, с обзиром на то да су Оцаци највеће насеље и локални центар.

Локације и ангажоване површине за потребе јавних служби се задржавају у наредном планском периоду и треба их и даље развијати у складу са потребама становника.

Највећи део јавних служби налази се у оквиру зоне центра насеља. Поједине јавне службе су лоциране ван зоне центра насеља, у оквиру зоне становања.

Планом вишег реда препоручена је изградња објеката јавних служби: из области здравствене заштите амбуланте и зоохигијенске службе, а из области социјалне заштите геронтолошког центра са домом за старе.

Поред постојећих јавних служби могуће је формирање и нових јавних служби на погодним местима и то како у јавном, тако и у приватном сектору власништва. Нове јавне службе ће допринети побољшању нивоа и квалитета ових услуга.

Дозвољена је изградња јавних служби и на другим локацијама у оквиру зоне центра насеља, зоне становања, док је у оквиру радне зоне дозвољена изградња јавних служби из области комуналне делатности.

Унутар постојећих комплекса јавних служби дозвољена је реконструкција, адаптација и доградња постојећих објеката ради побољшања услова функционисања, као и изградња нових објеката. Такође, могуће је проширење ових комплекса или ангажовање нових површина.

За планиране комплексе јавних служби и постојеће комплексе јавних служби где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.



Изградња нових јавних служби може се одобрити у оквиру компатибилне намене у насељу.

За уређење и изградњу наведених садржаја примењивати услове дефинисане у овој тачки.

Објекти државне управе и локалне самоуправе

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+2+Пк
- обезбедити зелених површина мин. 30% од укупне површине парцеле

Образовање и дечија заштита

Предшколске установе:

- обухват деце узраста од 5-7 година 100%
- обухват деце узраста од 3-5 година 70%
- обухват деце узраста од 0,5-3 године 30%
- изграђена површина 8m²/по детету
- слободна површина 10-15m²/по детету
- максимална спратност објекта П+2+Пк
- озелењене површине мин. 40% од укупне површине парцеле
- у комплексу уредити простор за игру деце на отвореном
- 1 ПМ на 70 m² корисног простора (изван оgrade комплекса)
- За адаптацију, санацију, реконструкцију и доградњу предшколске установе примењивати Правилник о о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Објављен у „Службеном гласнику РС-Просветни гласник РС“, број 6/23), и другим надлежним прописима.

Основне школе:

- старосна група од 7-14 година 100%
- изграђена површина 7-8 m²/по ученику
- слободна површина 25-30m²/по ученику
- максимална спратност објекта П+2+Пк
- озелењене површине мин. 40% од укупне површине парцеле
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом
- 1 ПМ на 70 m² корисног простора (изван оgrade комплекса)
- За изградњу, адаптацију, санацију, реконструкцију, доградњу примењивати Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе (Објављен у „Службеном гласнику РС-Просветни гласник“, број 5/19).

Средње школе:

- старосна група од 14-19 година
- изграђена површина 5-20 m²/по ученику
- спратност објекта П+2+Пк
- озелењене површине мин. 40% од укупне површине парцеле
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом
- 1 ПМ на 70 m² корисног простора (изван оgrade комплекса)
- За изградњу, доградњу, реконструкцију, адаптацију и санацију објеката средњег образовања примењивати Правилник о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за остваривање плана и програма наставе и учења у гимназији (Објављен у „Службеном гласнику РС-Просветни гласник“, број 13/19).

Ученички дом:

- изграђена површина 15 m² по ученику
- слободна површина 10-15 m² по ученику



- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- спратност објекта макс. П+2+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле
- комплекс опремити теренима за спорт и рекреацију
- За изградњу објекта за смештај ученика примењивати Правилник о ближим стандардима за пружање услуга социјалне заштите („Службеном гласнику РС“, бр. 42/13, 89/18 и 73/19) и Правилник о стандардима за категоризацију објекта ученичког и студентског стандарда („Сл. гласник РС“, бр. 1/12 и 80/21)

Здравствена заштита

Уређење и изградњу објекта здравствене заштите изводити у складу са важећим прописима који предметну област уређују и у складу са условима из Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+2+Пк (за дом здравља, болницу или центар за специјализована лечења - П+4)
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле
- За изградњу, доградњу, реконструкцију, адаптацију и санацију, примењивати Правилника о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности („Службени гласник РС“, бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12-др. пропис, 119/12-др. пропис, 22/13, 16/18, 18/22 и 20/23).

Ветеринарска станица и зоохигијенска служба може се градити у складу са важећим прописима који предметну област уређују и условима из овог Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+1+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Социјална заштита

Уређење и изградњу објекта социјалне заштите изводити у складу са важећим прописима који предметну област уређују и у складу са условима из Плана:

- индекс заузетости парцеле
- индекс заузетости парцеле макс. 60%
 - спратност објекта макс. П+2+Пк
 - озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Дом за старе, објекат за смештај лица са стањем социјалне потребе:

- површина комплекса 50-60 m² по кориснику
- грађевинска површина 25 m² по кориснику
- максимална спратност објекта П+2+Пк
- 1 ПМ на 2 запослена,
- За изградњу, доградњу, санацију, адаптацију примењивати Правилника о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите („Службени гласник РС“, бр. 42/13, 89/18 и 73/19).

Култура

Уређење и изградњу објекта културе (дом културе, библиотека, ...) изводити у складу са важећим прописима који предметну област уређују и у складу са условима из Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+2+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле



Спорт и рекреација

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 70% |
| - спратност објекта | макс. П+2+Пк |
| - озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле |

Комунална делатност

Услови за уређење и изградњу су:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| - спратност објекта | макс. П+2+Пк |
| - озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле |

Грађевинска линија објекта треба да прати грађевинску линију већине објекта у конкретном блоку, а уколико се ради о комплексу са обавезном припадајућом слободном површином (објекти образовања и сл.) грађевинска линија утврђује се у складу са функционалном организацијом предметних површина.

Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. У случају ограђивања ограда комплекса се поставља на регулациону линију.

Улази у објекте (комплексе) морају бити у свим елементима на припадајућој парцели (отварање врата/капије, приступне степенице).

Паркирање возила за потребе појединих садржаја обезбедити у оквиру парцеле или у коридору улице, тако да се не ремети функционисање околних садржаја.

Блоковске површине вишепородичног становања

У оквиру зоне становања, на површинама вишепородичног становања у блоковима 44, 58, 63 налазе се површине јавне намене у функцији вишепородичних стабених зграда. На тим површинама је могућа изградња помоћних објеката као што су гараже, трафостнице, котларнице, топлотне станице и други објекти са пејсажно-архитектонским елементима.

Услови за уређење и изградњу су:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 70% |
| - спратност објекта | макс. П |
| - озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле. |

Удаљеност помоћних објеката и других приземних објеката од вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта не може бити мања од 6,0 m.

Гробље

Услови за уређење и изградњу су:

- 60% површине гробља намењено за сахрањивање;
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор;
- 10% су површине за саобраћајнице;
- 10% трг за испраћај и објекти у функцији гробља (капела, продавница свећа, цвећа и др, максималне спратности П - приземље);
- комплекс оградити заштитном транспарентном оградом, висине макс. h=2,2 m;
- уз комплекс гробља изградити простор за паркирање возила и бицикала, а гробље опремити неопходном инфраструктуром (прикључак на водовод, канализацију и електромеру);
- уређење и изградњу радити у складу са Законом о сахрањивању и гробљима („Службени лист СРС“, бр. 20/77, 24/85 и 6/89 и „Службени гласник РС“, бр. 53/93, 67/93 и 48/94).



Пијаца

Комплекс пијаце изградити и опремити у складу са савременим захтевима потрошача и продаваца. Пијаца се може предвидети у виду отвореног или затвореног пословно-тржног објекта. Обавезна је изградња саобраћајно-манипулативних и паркинг површина неопходног капацитета. Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%,
- индекс изграђености макс. 1,4,
- спратност објекта макс. П+1,
- обезбедити зелених површина мин. 30%.

Прихватилиште за животиње

Прихватилиште за животиње је предвиђено у оквиру североисточне радне зоне. Прихватилиште уредити и изградити у складу са Законом о ветеринарству („Службени гласник РС“, бр. 91/05, 30/10, 93/12, 17/19), Правилником о условима које морају да испуњавају прихватилишта и пансиони за животиње („Службеном гласнику РС“, бр. 19/12), Правилником о начину разврставања и поступања са споредним производима животињског порекла, ветеринарско-санитарним условима за изградњу објеката за сакупљање, прераду и уништавање споредних производа животињског порекла, начину спровођења службене контроле и самоконтроле, као и условима за сточна гробља и јаме гробнице („Службени гласник Републике Србије“, бр. 31/11, 97/13, 15/15, 61/17) и Локалним планом управљања отпадом општине Оџаци.

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

5.3.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

5.3.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

У оквиру простора обухваћеног Планом у наредном планском периоду, саобраћај ће и даље бити заступљен преко капацитета путног-друмског и железничког саобраћаја.

Насељска путна мрежа

Основна концепција саобраћаја у насељу Оџаци се заснива на задржавању свих физички дефинисаних уличних коридора, њихово потпуно урбанистичко – просторно дефинисање (утврђивање парцела свих уличних коридора), дефинисање свих потребних елемената попречних профила саобраћајница, уз њихову изградњу и реконструкцију где је то студијском документацијом доказано. У насељским блоковима (стамбеним и радним, спортско-рекреативним), планира се пробијање нових коридора, у циљу повезивања и употпуњавања сегмената саобраћајне мреже. Ширина и положај свих садржаја у попречном профилу, узимајући у обзир специфичности у оквиру насеља као и све набројане условљености, ће бити посебно разрађивани кроз овај План, одговарајуће планове детаљне регулације и техничку документацију.

Основу саобраћајног система насеља чиниће путни - друмски саобраћај, а његов најважнији сегменти ће бити постојеће трасе државних путева:

- **16 реда бр. 12/М-3/18**, Суботица - Сомбор - Оџаци - Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин – Житиште - Нова Црња - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња),

као и општинских путева:

- **ОП** Каравуково - Оџаци - Бачки Грачац - Бачки Брестовац – Стапар,
- **ОП** Оџаци (радна зона) – ДП IIа реда бр. 110 (Лалић),



функционално дефинисаних као главне насељске саобраћајнице (ГНС). Трасе ових категорисаних путева, као главних насељских саобраћајница у оквиру утврђених регулационих ширина чиниће основу путног саобраћајног система насеља.

Државни путеви:

- **IIа реда бр. 110/М-3**, Кула – Озаци,
- **IIа реда бр. 111/Р-104**, Озаци - Ратково - Силбаш - Бачки Петровац - Руменка - Нови Сад,

су делимично у обухвату плана, у јужном делу грађевинског подручја Оцака и значајан су сегмент насељске саобраћајне мреже са окружењем.

Као главна саобраћајна веза са окружењем, суседним општинама и насељима и даље ће бити државни пут Ib реда бр. 12. Осим овог путног правца везе са окружењем ће се остваривати преко ДП II реда бр. 110 и бр. 111 као и општинских путева. Реализацијом ових путних праваца побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност насеља са суседним насељима и општинама и употпунити саобраћајна мрежа.

Просторним планом општине дефинисана је потреба елиминације обимних првенствено транзитних токова из насеља, кроз активности на реализацији обилазнице државних путева на правцу север - југ (западно од општинског центра). До коначне реализације обилазнице, као међуфазно решење, у случају промена/повећања обима саобраћајних дешавања у насељу, предузети одређене захвате у циљу побољшања проточности и безбедности функционисања насељског саобраћаја (мере успоравања саобраћаја у централној зони, одговарајућа сигнализација и опрема и др.).

У експлоатационом смислу планира се изградња недостајућих елемената саобраћајне мреже као и рехабилитација, реконструкција и одговарајуће опремање свих постојећих саобраћајница у оквиру утврђених регулација уличних коридора. Посебан акценат приликом даље реализације (пројектна и техничка документација) у уличним коридорима дати одводњавању са коловозних и осталих саобраћајних површина.

Утврђивање нових регулационих ширина, приликом формирања – пробијања нових (сегменти уличних коридора недовољне ширине регулације) или реконструкције унутар постојећих регулација, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво саобраћајнице, њен положај у мрежи као и могућности – простор, који ће бити условљен постојећом изграђеношћу и конфигурацијом терена.

Реконструкцијом траса категорисаних државних и општинских путева (главна насељска саобраћајница – ГНС), побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним општинама, суседним насељима и туристичким локалитетима. Такође, неопходна је изградња, као и мере реконструкције / рехабилитације ниже хијерархијске насељске уличне мреже у циљу повећања безбедности насељског саобраћаја.

Узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, у целом насељу су евидентне изванредне просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја. Изградњом, модернизацијом постојећих капацитета (пешачке стазе, бициклистичке стазе и траке), као и изградњом нових (пешачке и бициклистичке стазе), безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања. У оквиру регулација (постојећих/планираних) саобраћајница посебно ће се обратити пажња на реализацију ових капацитета.

Унутрашњи саобраћај у оквиру урбаног простора насеља Озаци кумулисаће, усмеравати и водити главна насеља саобраћајница до свих одредишта у окружењу. Због величине насеља и постојећег/перспективног транзитног и интерног саобраћаја планира се проширење коловоза у оквиру главне насељске саобраћајнице (са садашњих 6,0 m на планираних 7,0 (6,5) m).



Систем сабирних и приступних саобраћајница треба да опслужи насеље и омогући смештај свих саобраћајних капацитета у оквиру јавне површине уличног коридора. За повезивање насеља са пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих и планираних атарских и приступних путева.

Дакле, у наредном планском периоду постојаће три хијерархијска нивоа насељских саобраћајница:

- главна насељска саобраћајница – ГНС,
- сабирна насељска саобраћајница – СНС и
- приступна насељска саобраћајница – ПНС.

за које важе следећи параметри:

Табела 11. Параметри насељских саобраћајница

Врста саобраћајнице	Мин. ширина коридора	Ширина коловоза
Главна насељска саобраћајница	20,0 m	7,0 m (мин 6,5 m)
сабирна насељска саобраћајница	14,0 m	6,0 m (мин.5,5)
приступна насељска саобраћајница	10,0 m (изузетно 8,0 m)	5,5 m (мин 5,0 m, ↓3,5 m)

У наредној табели дати су хијерархијски дефинисани типови насељских саобраћајница, са утврђеним просторним нивоима функционалности у насељској мрежи.

Табела 12. Хијерархијски дефинисани типови насељских саобраћајница

ФУНКЦИЈА					ТИП	
опслуживање локације	сабирање токова	саобраћајно повезивање	даљинско повезивање	брзо повезивање	основни	мешовити
0	0	*	)	0	ГНС	главна магистрала
*	)				СНС	сабирна улица
)	0				ПНС	приступна улица

) **ГЛАВНА ФУНКЦИЈА**

* **СПОРЕДНА ФУНКЦИЈА**

0 **САМО ИЗУЗЕТНО**

Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће и даље прихватати све главне саобраћајне токове кроз насеље и водити их ка жељеним одредиштима у окружењу.

Главном насељском саобраћајницом ће се кретати сви саобраћајни токови, транзитни и унутарнасељски, немоторни и јавни превоз. Ширина коловоза мора да одговара функцији саобраћајнице (7,0 m (мин 6,5 m)).



Табела 13. Профили функције главне насељске саобраћајнице (ГНС)

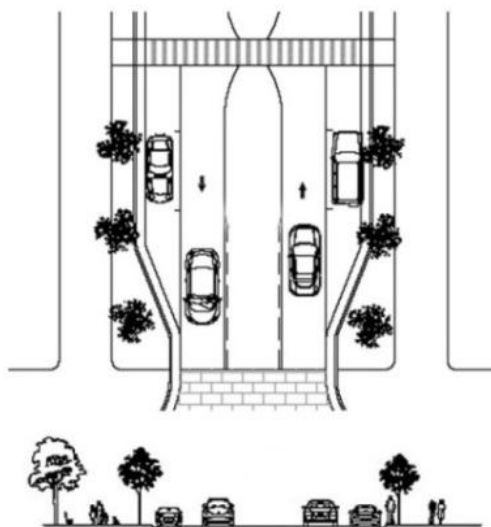
ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ГНС)	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	П/О				X	
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ.ВОЗИЛА)	П/О				X	
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О/П			X		
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О/П			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О/П				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П			X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ				X		
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)					X	

Обостране пешачке стазе уз регулацију улице, као и бициклическе стазе, по могућности обостране, пружиће највиши ниво комфора и комуникације. Обавезна је сегрегација ових видова превоза у односу на моторни саобраћај.

Дуж трасе главне насељске саобраћајнице кретаће се и даље средства јавног превоза која омогућавају даљинска (транзитна) и интерна кретања ка општинском центру.

Паркирање путничких возила је могуће у оквиру регулације ГНС уз важније насељске садржаје, уколико се прибаве услови и сагласност од управљача пута.

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ ГНС

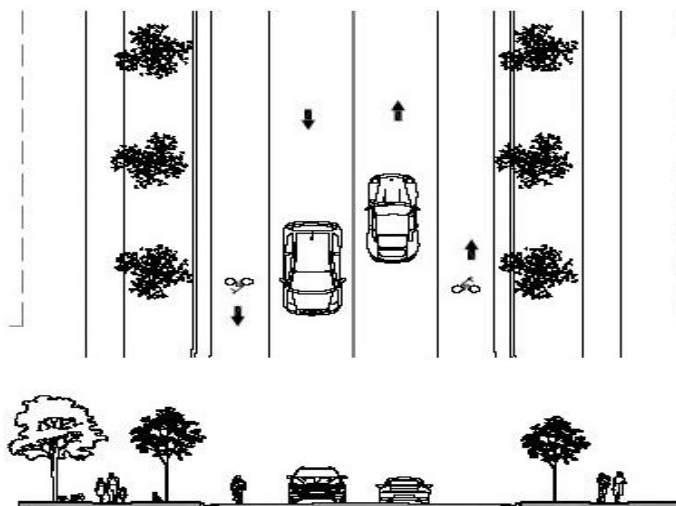


Сабирне насељске саобраћајнице имају основну функцију сабирања саобраћајних токова и вођења до важнијих насељских садржаја, као и до деоница путне мреже вишег функционалног ранга (ГНС). Пешачки токови се воде обострано, а бициклическе токове планирати где год је могуће.

Табела 14. Профили функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС)

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (СНС) СУ	П-повезивање О-опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О/П			X		
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ.ВОЗИЛА)	О/П			X		
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О		X	X		
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	П/О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П			X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О/Б			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	О/Б			X		
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)					X	

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ СНС



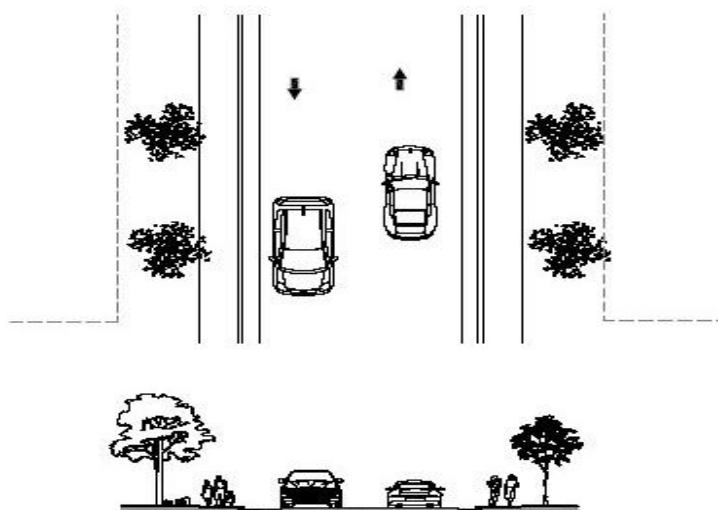
Приступне насељске саобраћајнице имају основну функцију опслуживања урбаних садржаја, односно омогућавају доступност до свих садржаја и свих домаћинстава. У коридорима приступних саобраћајница превасходно обезбедити комуникацију на нивоу људи (шетња, боравак пешака у профилу улице), обезбедити подужна и попречна кретања. У уличним профилима где је то могуће раздвојити пешачки и моторни саобраћај, а где није прилагодити моторни саобраћај потребама пешака (смањена брзина, предност кретања пешака и бициклиста).

Дозволити паркирање путничких возила у оквиру регулације приступне насељске саобраћајнице у складу са условима управљача пута.

Табела 15. Профили функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС)

ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ПНС) ПУ	П-повезивање О-опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О	X				
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	О	X				
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О	X				
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	Б				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	Б				X	
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	Б					X
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	Б				X	
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)						X

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ ПНС



Саобраћајни чворови - раскрснице

Планирана концепција решавања проблематике саобраћајних чворова - раскрсница унутар насеља подразумева решавање чворних тачака кроз класичне површинске раскрснице - са пресецањем саобраћајних струја (трокраке и четворокраке), уз евентуално разматрање и реализацију потребе за променом типа раскрсница, кроз пројектно-техничку документацију (раскрснице са пресецањем саобраћајних струја ► кружне раскрснице).

Овим Планом није предвиђена редифиниција (утврђивање микролокација) раскрсница са раздвајањем саобраћајних струја и формирање кружних раскрсница, али се оставља могућност за њихову реализацију, уколико се за тим укаже потреба. Микролокације и оправданост ових укрштања се утврђују саобраћајно-техничком анализом и просторно-урбанистичким условима. Уколико су резултати ових анализа позитивни могуће је приступити активностима за планирање и реализацију кружних раскрсница, уз обавезну обраду кроз планску и/или пројектно-техничку документацију.

До тада, реализовати саобраћајно – техничку анализу безбедности и проходности саобраћајних чворова са предлогом одговарајућих режимско -регулаторних мера.

Стационарни саобраћај

У оквиру насеља ће се планирати и простори за стационирање возила, код свих важнијих насељских садржаја.

Паркинзи за путничка возила у оквиру коридора ГНС и СНС се могу планирати у оквиру уличног коридора - слободних површина у регулационом профилу, а у регулацијама приступних саобраћајница морају бити у оквиру парцеле наslaњајуће намене. Уз све важније насељске садржаје у централној зони, планирати паркинге за путничка возила, уколико расположиви простор у регулационој ширини дозвољава, уз прибављање услове и сагласност управљача.

На ободу насеља у оквиру зона привредних активности (уз државне путеве), на улазно-излазним правцима, такође је могуће планирати изградњу простора за стационирање теретних возила.

За одређивање микролокације (отворени/затворени паркинг простори, објекти и друге површине различитих намена) и постављање минималног броја и пуњача за електричне аутомобиле неопходно је доношење одговарајућих прописа из ове области и по доношењу истих стећи ће се услови да надлежни орган изда одговарајући акт за постављање истих.

Немоторни саобраћај

Унутар већег дела уличних регулација насеља постоје могућности за одвијање немоторног саобраћаја, као најздравијег и еколошки најприхватљивијег вида путовања. Конфигурација терена овог дела Бачке погодује за прелажење дужих релација, а узимајући у обзир и величину насеља, овај вид путовања је веома заступљен.

Подизање нивоа безбедности најосетљивијих учесника у саобраћају кроз планирање обостраних пешачких и бициклических стаза (где год је то могуће), реконструкција и изградња нових је плански задатак у наредном периоду.

Јавни превоз

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника како на централној аутобуској станици (МАС) тако и терминалима – стајалиштима.

Реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових аутобуских стајалишта, извршити у складу са условима из овог Плана, као и правилницима који ближе регулишу ову област, на начин да се задовоље сви критеријуми пријема и отпреме путника, уз повећање нивоа услуге и безбедности.

Железнички саобраћај

Железнички саобраћај је присутан преко следећих капацитета:

- једноколосечне електрифициране пруге (**регионалне бр. 207** у мрежи) Нови Сад – Оцаи - Богојево (карактеристике пруге: $V_{\max}=35-75 \text{ km/h}$, 160 KN осовински притисак);



- станице **Оџаци** (путничко – робна)
- стајалиште /станица **Оџаци** Калварија;
- индустријске пруге за Хипол а.д.

Планском документацијом вишег нивоа (ППРС, РПП АПВ, ППО) планирана је реконструкција железничке пруге како би се повећао степен интегрисаности простора, квалитетније функционисање железнице и већа доступност корисницима.

Регионална пруга на правцу Нови Сад – Оџаци – Богојево (државна граница са Хрватском) је плановима највишег нивоа (ППРС, РПП АПВ) планирана за модернизацију и реконструкцију (електрификацију) са повећањем техничко-експлоатационих карактеристика за $\max V=120 \text{ km/h}$.

Ширина железничког коридора је утврђена законском регулативом, што представља простор који је резервисан за смештај свих садржаја у функцији пруге неопходних за безбедно одвијања саобраћаја.

Овим планом није предвиђено отварање нових путних прелаза у нивоу са постојећом регионалном пругом. Укрштаји пруге са насељским саобраћајницама планирани су у нивоу. У случају повећања обима транспорта на прузи и обима саобраћаја на државном путу 16 реда (ПГДС и возови), иницирати активности на промени типа укрштања регионалне пруге и државног пута (денivelација).

Саобраћајни терминали

Теретни терминали

Изградња теретних терминала за опслуживање свих возила у транзиту са свим припадајућим елементима (паркинзи, сервисно-угоститељски део) могућа је у оквиру радних садржаја.

Аутобуска станица

Микролокација централне аутобуске станице (АС) се задржава уз одговарајуће опремање, прилагођавање савременим захтевима пријема и отпреме путника као и аутобуса. Терминал АС Оџаци је дефинисан као међумесно – приградски (IV категорија) са одговарајућим елементима за функционисање на нивоу терминала уз релативно висок ниво услуге опслуживања. У наредном периоду предузети активности за задржавање достигнутог нивоа квалитета превозних услуга и услуга опслуживања путника и аутобуса.

Аутобуска стајалишта

Микролокације аутобуских стајалишта уређују се Одлуком општине Оџаци, уз претходно израђену саобраћајну студију. Планом су приказане локације аутобуских стајалишта у локални и међумесни саобраћај утврђених Одлуком о одређивању аутобуских стајалишта на територији општине Оџаци, објављено у Службеном листу општине Оџаци, број 17/20.

Постојећа стајалишта у оквиру насеља су на локацијама код „Банка Поштанска штедионица“, „Итес“, „Младост“, „Хипол“, „Калварија“, „Насеље Мостонга“ на раскрсници улица Милоша Обилића и Железничке.

Железничка станица

Железничка станица Оџаци се задржава на постојећој локацији, уз обавезну изградњу/реконструкцију, доградњу и осавремењавање садржаја, у складу са техничким прописима и условима управљача „Инфраструктуре Железница Србије“ а.д..



Станице за снабдевање горивима (ССГ-ма)

Од самог настанка потребе за снабдевање горивима транспортних средстава постоје евидентни проблеми у уклапању постојећих, али и нових станица у урбане/руралне просторе, који се временом у функционалном и обликовном смислу мењају.

Станице за снабдевање горивима (ССГ-а) се могу сврстати у пратеће садржаје саобраћајница, али и у трговинске, комерцијалне, привредне па и комуналне садржаје. У складу са наведеним, развој делатности ове врсте могуће је планирати у оквиру свих намена које су под одређеним условима компатибилне са делатношћу која се обавља на станицама за снабдевање горивом.

Станице за снабдевање горивима, као основни путни садржаји и као важни саобраћајни терминали, се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби које произилазе из Закона о путевима.

У појасу уз категорисане путеве (ДП, ОП) и улице унутар насеља избор микролокације пре свега зависи од постојећег броја и стања ССГ-а, зонирања насеља, постојећих и планираних намена простора, заштићених природних добара, као и других релевантних података (стање еколошких параметара, правци дувања ветрова, положаја индустријских и других еколошки проблематичних садржаја, положаја стамбених зона, школа и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине).

Реализација евентуалних нових ССГ-а (бензинске и гасне станице) у обухвату Плана ће се вршити на основу претходно урађеног плана детаљне регулације / урбанистичког пројекта⁵ уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова микролокације.

Опште смернице/критеријуми за избор микролокације ССГ-а се могу поделити у три групе:

1. саобраћајне смернице - усмерење ка циљу лаке доступности (мање возње због снабдевања горивом) и ка циљу безбедности (што мања саобраћајна сметња), дефинисаних кроз опредељења:
 - повољне микролокације су улазно-излазни правци у насељу, радне и складишне зоне, уз гараже, сервисе, радионице и слично,
 - избегавање микролокација на главним насељским саобраћајницама – транзитним путевима кроз насеље,
 - избегавање микролокација у близинама високо оптерећених раскрсница и чворова, оштрих кривина, непрегледних места, као и у близини инфраструктурних система (гасовода, нафтовода, далеководова и др.),
 - избегавање микролокација на начин да не ометају, прекидају и заузимају површине за динамички саобраћај, посебно токове немоторног саобраћаја (пешаци и бициклисти),
 - препорука за насељске ССГ-е: на 10.000 становника и гравитацију од око 3.000 возила;
2. просторно-урбанистичке смернице: усмерење ка циљу одговарајућег броја (мањи број станица мањег капацитета) и ка циљу амбијенталног уклапања (што квалитетније архитектонско уклапање у постојећу изграђеност), дефинисаних кроз опредељења:
 - повољне микролокације су зоне са мањим густинама насељености, у близини централних делова насеља,
 - избор ССГ-а са минималним садржајима (точење горива) и са што мањим заузимањем површине (тзв. „дворишне – градске“),

⁵ Уколико није дефинисана грађевинска парцела ССГ-ма односно ако је дефинисано грађевинско земљиште и регулацију, односно извршити разграничење површина јавне и остале намене обавезна је израда плана детаљне регулације, док је за случајеве реконструкције постојећих или изградње нових садржаја ССГ-ма, ако се не мења регулација обавезна израда урбанистичког пројекта.



- ССГ својим изгледом и архитектонским решењима треба да буде укомпонована у околину и са одговарајућим и сврсисходним осветљењем;
- 3. еколошке смернице: усмерење ка циљу смањења директних и индиректних утицаја на еколошке параметре (на земљиште, ваздух и воду), дефинисаних кроз опредељења:
 - избор микролокације на начин да што мање потенцијално угрожава околне становнике (удаљеност 50-100 m од стамбених објеката, физичко раздвајање од пешачких стаза и слично),
 - избегавање микролокација у близинама школа, вртића, јавних установа и густо насељених стамбених зона, где се потенцијално може очекивати већи број људи,
 - заштиту околине (посебно воде) максимално обезбедити затвореним системом одводњавања са вишестепеним системом (сепаратори и таложници) уз редовно одржавање система,
 - хортикултурно оплемењивање микрорелокације у циљу заштите водотокова, загађивања ваздуха и визуелног скривања од оних који се ССГ-е не користе.

5.3.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

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

- Закон о путевима („Службени гласник РС“, број 41/18, 95/18-др. закон и 92/23);
- 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, 23/19, 128/20-др. закон и 76/23);
- Закон о железници („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 62/23);
- Закон о безбедности у железничком саобраћају („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закон о интероперабилности железничког система („Службени гласник РС“, број 62/23);
- Закона о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/18-др. закон, 83/18, 31/19 и 9/20);
- 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);
- Правилника о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу („Службени гласник РС“, број 106/20);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Прилаз се може користити за пешачки, бициклистички и колски саобраћај само за путничке аутомобиле.

Планирана траса општинског пута

Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **5 m** (са обе стране рачунајући рачунајући од границе путног земљишта на спољну страну);
- појас контролисана изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (**5 m**).

Општинског пута са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине мин. 15 m;
- коловоз ширине 6,0 m тј. (2 x 2,75 m саобр.траке + 2 x 0,25 m ивичне траке/ивичњаци);
- носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;



- паркирање у оквиру уличног коридора организовати ван коловоза, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације;
- вођење пешачких токова вршити по пешачким стазама, ширине мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

Главна насељска саобраћајница (трасе државних путева бр. 12, бр. 110 и бр. 111)

У коридору главне насељске саобраћајнице планирати реконструкцију државних путева и саобраћајних прикључака са следећим пројектним елементима:

- задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- коловоз има ширину 7,0 m тј. две саобраћајне траке са ширином од мин. 3,25 m и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,25 m;
- носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (мин. оптерећење 115 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу, ивично или сепарисано;
- главну насељску саобраћајницу искористити за вођење интерног теретног, транзитног и јавног саобраћаја;
- бицикличке стазе извести од савремене конструкције (асфалта, бетона или неког другог материјала) са ширином од 2,5 m (мин. 2,1 m) као двосмерне или 1,5 m (мин. 1,3 m) као једносмерне;
- вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза, ширине мин. 1, 5 m, обострано уз регулациону линију.

Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **10/20 m** (са обе стране рачунајући од границе путног земљишта на спољну страну);
- појас контролисане изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (**10/20 m**).

Главна насељска саобраћајница (део трасе општинских путева)

У коридору главне насељске саобраћајнице планирати реконструкцију општинског пута и саобраћајних прикључака са следећим пројектним елементима:

- задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- коловоз има ширину 7,0 m тј. две саобраћајне траке са ширином од мин. 3,25 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 је ван коловоза у регулационом профилу, ивично или сепарисано;
- главну насељску саобраћајницу искористити за вођење интерног теретног, транзитног и јавног саобраћаја;
- бицикличке стазе извести од савремене конструкције (асфалта, бетона или неког другог материјала) са ширином од 2,5 m (мин. 2,1 m) као двосмерне или 1,5 m (мин. 1,3 m) као једносмерне;
- вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза, ширине мин. 1, 5 m, обострано уз регулациону линију.

Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **5 m** (са обе стране рачунајући од границе путног земљишта на спољну страну);



- појас контролисане изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (**5 m**).

Општи услови за постављање инсталација у регулацији државног пута - главне насељске саобраћајнице

Предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње нових раскрсница.

Траса инсталација мора се пројектно ускладити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног државног пута.

Услови укрштања инсталација са државним путем - главном насељском саобраћајницом

- укрштање са државним путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза) увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- минимална дубина од најниже горње коте коловоза до горње коте инсталације - заштитне цеви, износи 1,35 m;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m;

Услови за вођење надземних инсталација са државним путем - главном насељском саобраћајницом

- приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од границе путног земљишта, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,0 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Услови паралелног вођења инсталација са државним путем - главном насељском саобраћајницом

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила јавног пута – ножице насипа, или спољне ивице канала за одводњавање, изузетно од ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза,
- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута, (не дозвољава се вођење инсталација по банкини, косинама усека и насипа, кроз јаркове и локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта),
- у зони у којој су објекти изграђени у непосредној близини регулационе линије неопходно је планирати адекватну заштиту темеља предметних објеката,
- није дозвољено постављање надземних хидраната, мерних и других уређаја у појасу регулације државног пута (исти се могу постављати у заштитном појасу државног пута),
- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев,
- инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.

Приликом следеће фазе реализације (пројектовање и изградња) инсталације као и свих осталих интервенција у оквиру регулације (парцеле) државног пута, затражити услове и сагласности од управљача у законом дефинисаној процедури.



Сабирне насељске саобраћајнице

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних саобраћајница; у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 14 m.
- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 6,0 m (2x3,0 m), мин. 5,5 m (2x2,75 m) у зависности од значаја сабирне саобраћајнице у насељској мрежи.
- Носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини).
- Нагиб коловоза је једностран.
- Паркирање у оквиру уличног коридора организовати ван коловоза, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације.
- Вођење пешачких токова вршити по пешачким стазама, ширине мин. 1,5 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 10,0 m, изузетно 8,0 m.
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2x2,75 m (мин. 2x2,5 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).
- Дозволити паркирање путничких возила у оквиру регулације приступне насељске саобраћајнице у складу са условима управљача пута.
- Нагиб коловоза је једностран.
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност.
- Пешачке стазе изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,5 m где је то могуће у попречном профилу, а ако то није случај мин. ширина је 1,2 m.

Колско - пешачки пролази

У насељу Оцаци се планирају и колско – пешачки пролази, који поред приступних улица, имају функцију саобраћајног повезивања у насељским блоковима, омогућавајући приступ грађевинским парцелама и употпуњујући насељску путну мрежу.

- У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора је 5,0 m.
- Колско – пешачке пролазе изводити за једносмерни саобраћај, са коловозом ширине 3,0 m.
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај.
- Нагиб коловоза је једностран.
- Немоторни и моторни саобраћај се одвија на истој саобраћајној површини, уз могућност раздвајања пешачких токова (пешачке стазе мин. ширине 1,0 m уз регулациону линију).

Колски-пешачки прилази парцелама

Колски прилазе се изводе искључиво за приступ до грађевинске парцеле.

- Постојеће регулационе линије се задржавају уз минималне корекције у случајевима где је то неопходно (обезбеђење проходности).
- У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина регулације колског прилаза је 3,5 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.



Некатегорисани пут

У оквиру обухвата на пољопривредном земљишту налази се и део атарске путне мреже. Прилазни путеви до садржаја у атару се воде кроз ове коридоре, а димензије и изграђеност коловоза (земљани, тврди или савремени застор) се утврђују у зависности од очекиваног саобраћаја.

Приступни атарски пут је са ширином коридора 4-6 m и у њему се одвија једносмерни саобраћај, а на деоницама где су обезбеђене мимоилазнице и двосмерни саобраћај.

Прилазни путеви до садржаја у атару се воде кроз ове коридоре, а димензије и изграђеност коловоза (земљани, тврди или савремени застор) се утврђују у зависности од очекиваног саобраћаја.

Пешачки пролази

Пешачки пролази служе искључиво за кретање пешака унутар стамбених блокова.

- Постојеће регулационе линије се задржавају.
- У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина регулације пешачког пролаза је 2,0 m.

Објекти преко канала (мостови)

- Изводе се од савремених материјала (армирано-бетонска, челична конструкција), за колски и пешачки саобраћај, носивости за средње тешки саобраћај.
- Минимална ширина моста је 5,0 m.
- Обавезна је изградња заштитне ограде мин. висине 1,2 m.

Саобраћајни терминали

Приликом изградње и реконструкције објеката и саобраћајних терминала (као и за остале комплементарне садржаје) претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања која ће дати одговарајућа решења, у складу са условима из Закона и Правилника који ближе регулишу предметну проблематику.

Станице за снабдевање горивима: Закон о транспорту опасне робе „Службени гласник РС“, бр. 104/16, 83/18, 95/18 – др.закон и 10/19 – др.закон; Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Службени гласник РС“, бр. 54/17, 34/19 и 92/21).

Терминали – терминуси јавног превоза: Закон о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/18 – др. закон, 83/18, 31/19 и 9/20); Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС“, број 7/17) и Правилник о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу („Службени гласник РС“, број 106/20).

Аутобуска станица – приликом реконструкције / изградње терминала – терминуса јавног превоза испунити следеће услове:

- комплекс уредити као приградско-међумесни терминал проточног типа;
- обезбедити одговарајуће пратеће објекте/садржаје и манипулативне површине.

Аутобуска стајалишта – Приликом реконструкције постојећих и изградње нових аутобуских стајалишта придржавати се одредби Закона о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/18 – др. закон, 83/18, 31/19 и 9/20), Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу,



одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС”, број 7/17) и Правилника о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу („Службени гласник РС”, број 106/20).

Такође, придржавати се следећих услова:

- Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m);
- Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 14,0 m за један аутобус, односно, 20,0 m за зглобни аутобус;
- Коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као за средње тежак саобраћај (115 kN по осовини);
- Одводњавање стајалишта извести са падом од 2-2,5 % од ивице коловоза.

Приликом реконструкције и евентуалне изградње нових капацитета железничке станице придржавати се свих законских и подзаконских аката, као и услова АД „Инфраструктура железница Србије”.

Станице за снабдевање горивима (ССГ)

Приликом изградње и реконструкције станица за снабдевање горивима извршити просторно-саобраћајну анализу (уз еколошка и безбедносна истраживања) која ће бити у складу са прописаним законским и другим регулативама и утврђена кроз одређену планску и/или техничку документацију (план детаљне регулације, урбанистички пројекат).

Придржавати се следећих законских и подзаконских аката - Закон о транспорту опасне робе („Службени гласник РС”, бр. 104/16, 86/13, 95/18-др.закон и 10/19-др.закон), Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15), Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, број 20/71), Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Службени гласник РС”, бр. 54/17, 34/19), Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, бр. 27/71 и 29/71 и „Службени гласник РС”, број 108/13) и др.

Теретни терминали

Уколико се јави потреба за изградњом теретних терминала претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања, која ће дати одговарајућа решења, у складу са условима из законске и подзаконске регулативе, која се односи на ову проблематику - Закон о превозу терета у друмском саобраћају („Службени гласник РС”, бр. 68/15 и 41/18), Закон о транспорту опасне робе („Службени гласник РС”, бр. 104/16, 86/13, 95/18-др. закон и 10/19-др. закон), уз обавезу израде плана детаљне регулације/ урбанистичког пројекта.

Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила могуће је пројектовати у виду ламела са паркинг местима (5,0x2,3 m - угао од 45°, 4,3x2,2 m - угао од 30°, 5,0x2,5 m угао од 90° и 5,5x2,0 m угао од 0°) уз ивицу коловоза (ивично) или сепарисано ако ширина регулације то дозвољава у оквиру насељских саобраћајница (ГНС и СНС).

Паркинге за теретна возила пројектовати у радним зонама и садржајима, као пролазне, са косим постављањем (под углом од 45° или 60°), са димензијама паркинг места 7,5x3,5 m или 18,0x3,5 m.



Препоруке норматива за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (212 ПА/1000 становника) и локалним условима, које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

	ПМ/1000 m ²
- становање	18
- производња	20
- пословање	30
- трговина	50
- хотели	25
- ресторани	80

Евентуалне изградња паркинг гаража у више нивоа (подземних, надземних, сутеренских) за путничка возила зависи од расположивог простора, намене, врсте и типа самог објекта, као и од избора начине наплате коришћења гаражног простора. Претходно наведеним корацима обавезно претходи студија оправданости, која ће садржати избор микролокације, врсту гаража, начин наплате као и све остале елементе гаражног простора.

Бициклистичке стазе

Бициклистичке стазе пројектовати са ширином од мин. 2,1 m (изузетно 2,0 m) за двосмерни, мин. 1,3 m (изузетно 1,0 m) за једносмерни саобраћај, односно у складу са правилима за пројектовање истих. Подлога бициклистичких стаза је од асфалта или бетона. Обавезно је обележавање свих бициклистичких капацитета одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

Бициклистичке стазе пројектовати/изградити према ситуацији на графичком приказу бр. 2.4. „Саобраћајна инфраструктура и регулационо-нивелациони план“, а ако се укаже потреба могуће је формирање стаза и у оквиру регулације осталих саобраћајница насељске путне мреже.

Пешачке стазе

Пешачке стазе пројектовати у зависности од положаја у оквиру хијерархије мреже, обима кретања и просторних могућности, од асфалта, бетона или префабрикованих елемената. Нове садржаје (јавне, пословне, спортско-рекреативне и др.) обавезно повезати са сепарисаном пешачком стазом задовољавајућег капацитета. У оквиру уличних коридора пешачке стазе су минималне ширине од 1,2 m.

Коридор железнице

Постојећи коридор железничке пруге у насељу се задржава у оквиру дефинисаних регулационих ширина. Изградње и реконструкције објекта унутар коридора је могућа уз услове „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.

Општи и посебни услови за изградњу у коридору железнице су:

- заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100 m, мерено управно на осу крајњих колосека;
- пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8 m, у насељеном месту 6 m, мерено управно на осу крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14 m; пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко - технолошке објекте, инсталације и приступно - пожарни пут до најближег јавног пута;
- инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25 m, мерено управно на осу крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре;



- у инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом;
- могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом, ван земљишта чији је корисник железница али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 m, рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута. Уколико су и пруга и пут у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1 m, као ни мање од 2 m од железничких подземних инсталација (каблова);
- не планирати нове укрштаје друмских саобраћајница са постојећом железничком пругом у нивоу. Укрштање железничке инфраструктуре са некатегорисаним путевима изводи се усмеравањем тих путева на најближи јавни пут, који се укршта са односном железничком инфраструктуром. Ако то није могуће треба међусобно повезати некатегорисане путеве и извести њихово укрштање са железничком инфраструктуром на заједничком месту. У складу са тим, с обзиром да се у обухвату плана на посматраној деоници пруге у дужини од око 4 km налази 8 путних прелаза, пре израде плана израдити анализу саобраћајних токова са предлогом за укидање појединих путних прелаза и преусмеравања друмског саобраћаја на суседне путне прелазе. Такође, планским документом није могуће предвиђено укрштање Виноградарске улице са железничком пругом Нови Сад-Оцаци-Богојево;
- стамбене, пословне и комерцијалне објекте је могуће планирати ван инфраструктурног појаса предметне и планиране железничке пруге. У инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу планирати објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе која прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката. Изузетно се, изван насељеног места, а ради омогућавања приступа железничкој инфраструктури, раније изграђени објекти могу планирати за задржавање на следећи начин:
 - ако се железничка пруга налази у нивоу терена, објекти се могу планирати на удаљености од најмање 13 m од осе најближег колосека;
 - ако се железничка пруга налази на насипу, објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6 m од ножице насипа, али не мање од 13 m од осе најближег колосека;
 - објекте планирати ван граница земљишта чији је корисник железница;
- уколико се предметним планом локалне самоуправе предвиди задржавање пословних и стамбених објеката у инфраструктурном појасу пруге, надлежни орган насеља Оцака је у обавези да предузме све мере заштите објеката од негативног утицаја одвијања железничког саобраћаја (бука, вибрација, физичка заштита лица и објеката...). Уколико нема штетних утицаја услед близине железничке пруге на предметне објекте, исто би требало недвосмислено назначити у предметном плану;
- у заштитном пружном појасу, на удаљености 50 m од осе крајњег колосека наведених пруга, или другој удаљености у складу са посебним прописом, не могу се планирати објекти као што су рудници, каменоломи у којима се користе експлозивна средства, индустрија хемијских и експлозивних производа, постројења и други слични објекти;
- у железничком подручју у зони грађевинских објеката као што су железнички мостови, вијадукти и тунели на удаљености не мањој од 8 m од спољне ивице носача моста, спољне ивице портала тунела могу се изузетно градити и објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а испод доње ивице грађевинске конструкције моста и вијадука могућа је изградња објеката не ближе од 3 m, а на основу сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења;
- планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја;



- заштитни зелени појас могуће је планирати на растојању минимум од 10 m од пружног појаса, односно 16-18 m од осе колосека наведене пруге. У инфраструктурном појасу забрањено је свако одлагање отпада, смећа као и изливање отпадних вода;
- у инфраструктурном појасу не може се садити високо дрвеће које својом висином може угрозити железничку инфраструктуру, односно безбедност железничког саобраћаја, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова или на други начин угрозити безбедност железничког саобраћаја;
- могуће је планирати паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом железничке пруге али ван границе железничког земљишта. Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,8 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода) односно на минимум 1,2 m од најниже коте терена ван трупа пруге до горњих ивица заштитних цеви;
- могуће је планирати изградњу разводног гасовода, али тако да минимално растојање трасе подземног гасовода од спољне ивице пружног појаса наведених железничких пруга буде 15 m, што је у складу са чланом 6. Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bara („Службени гласник РС“, бр. 37/13 и 87/15);
- Објекте који су саставни делови гасовода могуће је планирати на растојању већем од 30 m од спољне ивице пружног појаса предметне железничке пруге, што је у складу са чланом 13. Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bara („Службени гласник РС“, бр. 37/13 и 87/15);
- укрштај гасовода са железничком пругом планирати под углом од 90° изузетно не мањим од 60°. Трасу гасовода испод трупа пруге планирати на дубини од минимум 1,8 m од горње ивице прага до горње ивице заштитне цеви, односно на минимум 1,2 m од најниже коте терена ван трупа пруге до горње ивице заштитне цеви;
- могуће је планирати изградњу далековода тако да се укрсти са трасом наведене пруге под углом од 90°, изузетно не мањим од 60°. Ма месту преласка далековода преко наведене железничке пруге, планирати да минимална сигурносна висина високонапонског вода не буде мања од 14 m мерено од горње ивице шине до најближе тачке проводника далековода, с обзиром да су пруге предвиђене за електрификацију;
- на основу Закона о планирању и изградњи „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објеката, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. кроз обједињену процедуру.

5.3.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити приступ на јавну саобраћајницу, минималне ширине у зависности од зоне основне намене (дато у поглављу „II Правила грађења“, у тачки „4. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена плана“), уз сагласност управљача над саобраћајницом - путем.



5.3.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

5.3.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре

Уређењем простора обезбедити неометано функционисање водних објеката, одржавање и уређење водних објеката, заштиту од штетног дејства унутрашњих вода – одводњавање и др. дефинисаних чланом 13. и 17. Закона о водама, као и уважити намену водног земљишта према члану 8. и 10. истог Закона. Сви радови се морају планирати тако да не угрозе стабилност и отежавају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.

У обухвату Плана налазе се водни објекти-мелиорациони канали дати у **Табели 5. Водни објекти у обухвату Плана.**

У непосредној близини налазе се мелиорациони канали пописани у Табели 16.

Табела 16. Водни објекти у непосредној близини

Број парцеле КО Оџаци	Водни објекат	Ималац права на парцели
7625	Канал I-A	АП Војводина
7626	Канал I-A	АП Војводина
7641	Канал I-A	АП Војводина
7654/2	Канал I-A	Инфраструктура железнице Србије АД
7625	Канал I	АП Војводина
7627	Канал I	АП Војводина
7629	Канал I	АП Војводина
7644/2	Канал I	АП Војводина
7635	Канал I	АП Војводина
7628	Канал I-4-I	АП Војводина
7641	Канал I-6	АП Војводина
7651	Канал I-12	Општина Оџаци
7647	Канал I-10	АП Војводина
7648	Канал I-9	АП Војводина
7617	Канал I-3-2	АП Војводина

На простору обухвата Плана и непосредно уз њега, налазе се следећи водни објекти:

- Уз североисточну фаницу обухвата је канал Хс ДТД Бечеј - Богојево, деоница од друмског моста на km 72+732 (пут Оуаци - Бачки Грачац) до железничког моста на km 71+480. Канал Хс ДТД Бечеј - Богојево је део јединственог хидросистема Дунав-Тиса-Дунав у јужној Бачкој. У каналу је диктиран водни режим, који се одржава на прописан начин.
- Мелиорациони канали хидромелиорационог система (ХМС) Оџаци чији реципијент је канал Хс ДТД Бечеј - Богојево, и то:
 - канал I - главни канал система,
 - канал I-A,
 - канал I-3,
 - канал I-3-1,
 - канал I-4-1,
 - канал I-6,
 - канал I-12
 - канал I-10
 - канал I-9
 - канал I-4
 - канал I-3-2.

Снабдевање водом

Водоснабдевање предметног простора планирано је из јавне водоводне мреже према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.



Усвојена концепција техничког решења предвиђа дистрибутивну мрежу за обезбеђење сваког потрошача водом, довољне количине, прописаног притиска и одговарајућег квалитета, а која се напаја из насељског изворишта. Задржавајући постојећу локацију водозахвата, уз његово проширење у смислу повећања капацитета, побољшали би се услови водоснабдевања Оцака. Коначно решење би у сваком случају била оријентација ка регионалном водозахвату уз могућност развијања општинског.

Воду потребну за технолошки процес могуће је обезбедити захватањем површинских или подземних вода према намени, условима и приоритету у коришћењу вода, одређеним чланом 71. Закона о водама.

Вода за технолошке потребе индустрије захватана из површинских или подземних вода биће регулисана на поновну употребу са вишеструким коришћењем у технолошким процесима. За производне процесе у прехрамбеној индустрији, као и за санитарне потребе, и индустрија треба да користи воду из јавног водовода. Уколико је опредељење да се снабдевање водом у индустријским погонима реши на други начин, неопходно је, уз сагласност надлежног органа, обезбедити снабдевање из других ресурса (површинске воде, подземне воде и из слојева који нису намењени јавном водоснабдевању).

Подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се само за: снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке. за потребе индустрије која захтева висококвалитетну воду (прехрамбена, фармацеутска и др.) и потребе малих потрошача (испод 1 l/s) и не могу се користити за друге сврхе, изузев за гашење пожара, нити на начин који би неповољно утицао на количину и својства воде, према члану 72. Закона о водама.

Воде из изворишта површинских и подземних вода које служе за снабдевање водом за пиће, могу се користити само ако је то коришћење у складу са водним билансом и ако су претходно обављени истражни радови у складу са Законом о водама, одн. хидрогеолошки истражни радови у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања, према закону којим се уређују геолошка истраживања која обухватају утврђивање резерви, издашност и квалитет воде на одређеном изворишту, према члану 79. Закона о водама.

Неопходна је реконструкција мреже, са посебним освртом на замену дотрајалих азбестцементних цеви, као и малтене комплетног броја затварачких шахтова, те противпожарних хидраната. Даља реконструкција исте у смислу затварања прстенасте мреже, замене дотрајалих деоница (првенствено азбестцементних), уз доградњу и реконструкцију чворишта, противпожарних хидраната и припадајућих фазонских елемената, у садејству са водозахватом, остварила би темељни циљ водоснабдевања: допремање корисницима довољне количине хигијенски исправне воде под задовољавајућим притиском.

Општа правила за изградњу хидротехничких инсталација и објеката примењују се на целом подручју плана. Осим ових општих правила при планирању, пројектовању и изградњи хидротехничких постројења, инсталација, објеката и уређаја морају се поштовати одговарајући технички прописи и правила, закони и прописи који регулишу ову област. Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Одвођење и пречишћавање вода

Систем за сакупљање отпадних вода обухватиће примарну и секундарну канализациону мрежу са припадајућим објектима. Под системом за одвођење отпадних вода подразумевају се и главни одводни колектори, са одговарајућим (успутним) објектима, којима се сакупљене отпадне воде доводе до планираног постројења за пречишћавање.



У наредном периоду треба тежити ка завршетку изградње мреже колектора (са црпним станицама), те надаље ка изградњи постројења за пречишћавање отпадних вода, које би заокружило цео систем, те било значајан фактор у смислу очувања животне средине. У погледу врсте материјала за цевоводе за сакупљање отпадних вода, могу се у принципу применити сви, на тржишту расположиви за ту намену, цевни материјали (PVC, PEHD, полиестер, керамика и сл.), осим у случајевима цевовода под притиском, када могу бити и челични. Због услова одржавања, за минималне пречнике примарне мреже не треба усвајати мање профиле од Ø300 mm. На потезима са већим нагибима терена и скромнијим протицајем, може се применити и Ø250 mm. У секундарној мрежи се прописује минимални пречник Ø250 mm, а на стрмијим теренима у селима, може се усвојити и Ø200 mm.

Имајући у виду нивелационо стање терена, као и локацију уређаја за пречишћавање отпадних вода (односно локацију крајњих реципијената), дато је планско решење фекалне канализације. Због што боље организације инфраструктурних објеката у профилу улице, као и водећи рачуна о минималној међусобној удаљености различитих подземних и надземних инсталација, планира се постављање колектора фекалне канализације у појасу ширине око 1,0 m непосредно уз ивицу коловоза, а са стране супротне НН стубовима (уколико је то могуће). Крајњи реципијент пречишћених вода из ППОВ је мелиорациони канал I-A. Коришћење канализационе мреже насеља је могуће тек по изградњи и пуштању у функцију насељског ППОВ-а јер је забрањено непречишћене отпадне воде испуштати у водотоке/канале.

Технолошке отпадне воде не смеју да се испуштају у градску мрежу ако њихов квалитет ремети нормални рад на градском постројењу за пречишћавање отпадних вода, односно оне се морају претходно (примарно) пречистити на сопственом постројењу до степена загађености који се дозвољава за упуштање у градску мрежу.

До реализације уређаја за пречишћавање отпадних вода, исте ће се евакуисати путем пражњења водонепропусних септичких јама.

Мрежа колектора атмосферске канализације покрива целокупно насеље. Великим делом је изведена у виду јаркова, док је мањим делом зацењена. Уочена је генерално потреба за реконструкцијом система, како у ревитализацији јаркова са посебним освртом на локална запушења испод постојећих колских прилаза, тако и редовно одржавање зацењене мреже. Такође се указује потреба зацењене дела постојећих јаркова, како би се простор у виталним деловима насеља могао рационалније користити.

Недавно је урађен и Генерални пројекат одвођења атмосферских вода насељеног места Оцаци, којим је траса атмосферске канализације у потпуности дефинисана у простору. Нивелета атмосферске канализације, постављена је поштујући како постојећу конфигурацију терена, тако и положај постојећих подземних инсталација. Атмосферске воде упуштају се у постојеће мелирационе канале након претходног третмана у сепаратору уља, масти и нафтних деривата. Новопроектована атмосферска канализација подељена је на осам сливова:

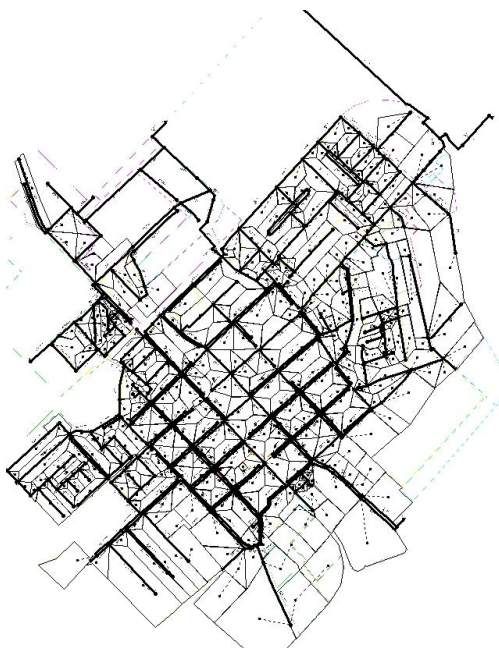
1. **Слив 1** обухвата површину од улице Милице Српкиње западно па ка центру насеља до улице Сомборске, јужно до улице Железничке и северно до улице Петра Драпшина и Милоша Црњанског. Слив 1 улива се у постојећи канал I-12 на стационачи канала 0+560.00. Површина слива 1 износи око 31 ha.
2. **Слив 2** обухвата површину од улице Железничке северно до улице Кнеза Михаила и Школске јужно, слив 2 излива се у канал I на стационачи канала 8 +310.00 на крају улице Хајдук Вељка источно. Површина слива 1 износи око 36 ha.
3. **Слив 3** обухвата површину од улице Школске северно до улице Сомборске источно и улице Карђорђеве јужно и улице Мостонге западно. Слив 3 излива се у канал I на стационачи канала 7+432.00. Површина слива 3 је око 59 ha.
4. **Слив 4** обухвата улицу Видовданску од Светозара Марковића до Карађорђевог, Карађорђевог улицу од Видовданске до Сомборске улице одакле се улицом Ратка Павловића обострано вода одводи до постојећег старог канала I на стационачи канала 5+380.00 и 5+320.00. Површина слива 4 је око 17 ha.



5. **Слив 5** обухвата улицу Карађорђеву од Видовданске до Војвођанске улице, улицу Војводе Путника од улице Светозара Марковића до Карађорђевој Војвођанску улицу и Виноградарску. Слив 5 излива се у постојећи канал I. Површина слива 3 је око 27 ha.
6. **Слив 6** обухвата улицу Војводе Путника од улице Светозара Марковића до Железничке улице, део Видовданске улице од улице Кнеза Михаила до Железничке улице, улицу Васе Пелагића, улицу Лазе Костића, улицу Змај Јовину, Новосадску, Доситејеву, улицу Мике Аласа, улицу Цара Душана, улицу Боре Станковића и део улице Лоле Рибара и Саве Шумановића. Ова атмосферска канализација улива се у нову постојећу атмосферску канализацију Ø900 mm. Канализација се даље улива у стару постојећу атмосферску канализацију на раскрсници са улицом Саве Шумановића која је у функцији. Ова стара атмосферска канализација улива се даље у новопроектовани канал трапезастог профила нагиба косина 1:1 и ширине дна 1,0 m који даље пре преласка испод пруге наставља вододелницом у два правца. Један део атмосферске канализације слива 6 прелази испод пруге где постоји постојећи пропуст Ø800 и наставља Железничком улицом у новопроектовани атмосферски канал трапезастог профила нагиба косина 1:1.5 и ширине дна 1,0 m, и даље где се улива у канал I-3. Други део атмосферске канализације слива 6 пружа се северно са леве стране дуж пруге где пролази испод пруге где постоји постојећи пропуст Ø900 и наставља дуж десне стране пруге, овај новопроектовани канал је трапезастог профила нагиба косина 1:1 и ширине дна 1,0 m. Канал наставља северно и улива се управно у постојећи канал I-3 на стационожи канала 4+951.00. Остали канали слива 6 су отворени трапезасти канали, нагиба косина 1:1.5 и ширине дна 0,5 m, као и затворени правоугаони канали ширине 0,5 m. Површина слива 6 је око 50 ha.
7. **Слив 7** обухвата централни део сливне површине насеља ограђен Железничком улицом северно, Сомборском улицом источно, Карађорђевом улицом јужно и улицом Војводе Путника источно, као и северни део насеља обухваћен северно од улице Железничке па до пруге, источно до улице Сомборске и западно до улице Иве Лоле Рибар. Површина слива 7 је око 79 ha. Након проласка испод пруге атмосферска канализација прелази у отворени канал нагиба косина 1:1.5 и ширине дна 0.5 m где се даље улива у ретензију. Површина ретензије износи 6640 m² док је просечна дубина ретензије око 0.75 m одакле добијамо да је запремина ретензије око 4980 m³. У случају да се ретензија напуни, када кота воденог огледала ретензије достигне 83.15 атмосферска канализација улива се у отворени канал трапезастог профила, нагиба косина 1:1.5 и ширине дна 1.0 m који припада сливу 8.
8. **Слив 8** обухвата површину северно од улице Милоша Црњанског односно северно од пруге. Један део слива пружа се западно од Сомборске улице. Главни крак прелази управно Сомборску улицу, у овом делу зацењена атмосферска канализација је пречника Ø600 mm где касније прелази у отворени канал трапезастог профила, нагиба косина 1:1.5 и ширине дна 0.5 m. Овај део канала прихвата атмосферску канализацију из занатаске улице, ти канали су делом затворени правоугаони канали ширине 0.5 m, делом зацењени и делом отворени канали трапезастог профила. Канал наставља до отвореног трапезастог канала чија је дубина канала 1.0 m и у који се улива и атмосферска канализација из ретензије. Овај канал наставља северно и улива се у постојећи канал I-3 на стационожи канала 5+781.00. Површина слива 8 је око 23 ha.

Новопроектована атмосферска канализације обухвата све улице насеља које су дефинисане планом генералне регулације. Траса је дефинисана након сагледавања постојећег стања терена, траса се пружа по постојећим каналима, а на местима где није изведена постојећа атмосферска канализација траса, постављена је тако, да се максимално избегне постојећа надземна инфраструктура као и постојеће подземне инсталације - водовод и фекална канализација. Предвиђена је атмосферска канализација у виду отворених канала (трапезастих профила, нагиба косина 1:1.5 и 1:1 и бетонски обложеног дна ширине 0,5 m и 1,0 m), затворених правоугаоних канала ширине 0,5 m и зацењене атмосферске канализације пречника од Ø300 mm до Ø1000 mm. Укупна дужина атмосферске канализације је 48,7 km.





Слика 1. Модел атмосферске канализације насељеног места Оџаци

Отворени канали обухватају већи део атмосферске канализације насеља Оџаци. У одређеним деловима насеља отворене канале није могуће извести како због конфигурације терена тако и положаја надземне инфраструктуре и на тим местима пројектована су зацевљења као и затворени правоугаони канали. Новопројектовани канали уливају се у постојећу мелиорациону каналску мрежу система за одводњавање слива Оџаци- канал I, канал I-3 и канал I-12.

5.3.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре

Правила уређења и изградње мелиорационих канала

За планирање изградње објеката и извођења радова у зони канала Хс ДТД Бечеј-Богојево и мелиорационих канала поштовати следеће:

- Не сме се реметити обала и утицати на водни режим канала Хс ДТД Бечеј - Богојево, не сме се угрозити слободан протицајни профил мелиорационих канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косина канала.
- Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас канала) ширине од најмање 10,0 m од канала Хс ДТД Бечеј - Богојево, односно 5,0 m од мелиорационих канала, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом заштитном појасу канала није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање ограда, депоновање материјала, садња дрвеће, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и омета редовно одржавање канала.
- Укрштање и паралелно вођење са мелиорационим каналом:
 - Укрштање инсталације са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала и удаљити минимално 5,0 m од ивице постојећег моста/пропушта односно минимално за ширину заштитног појаса планиране инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5,0 m.
 - Постављање подземне инфраструктуре на водном земљишту, паралелно са мелиорационим каналом, планирати тако да се траса инсталације води по линији границе парцеле водног земљишта (парцела канала), односно унутар парцеле водног земљишта на одстојању највише до 1,0 m од границе парцеле и да је обезбеђено управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала најмање у ширини инспекционе стазе (заштитног појаса канала).

- Постављање линијског објекта изван парцеле водног земљишта, паралелно са каналом, планирати изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса канала).
- Линијски објекат поставити најмање 1,0 m испод коте терена и обезбедити од утицаја механизације за одржавање канала.
- Саобраћајне површине планирати изван парцеле водног земљишта (парцела канала). Уколико је потребна саобраћајна комуникација-повезивање, леве и десне обале канала, истује могуће планирати уз изградњу мостова/пропуста.
- Реципијент и изливна грађевина
 - Планирати упуштање атмосферске воде, претходно ослобођене муља, вегетације, масти, уља, нафтних деривата, лебдећих и пливајућих материја, у мелиорационе канале уз услов да се поштују хидролошко-хидрауличке карактеристике (капацитет) реципијента, да се обезбеди функционалност хидромелиорационог система, одржавање водних објеката и сигурност од преливања по околном терену.
 - Изливну грађевину за испуст атмосферских вода у реципијент, планирати тако да високи водостаји реципијента не спречавају евакуацију воде и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима течења и свим режимима изливања воде. Изливна грађевина не сме да умањује протицајни профил канала.
 - На месту излива, планирати осигурање реципијента од ерозије, облагањем каменом или бетонским елементима, најмање 3,0 m узводно и низводно од места излива.
 - Изливна грађевина мора бити на растојању најмање 5,0 m од пропуста/моста.
- Услови заштите вода прописани су у делу „II ПЛАНСКИ ДЕО“, у поглављу „I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“, тачка „6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ“, подтачка „6.3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ“, поднаслов „Заштита вода“.
- Намена водног земљишта се не може мењати без сагласности ЈВП Воде Војводине Нови Сад.

Забрана вршења радњи из члана 133. Закона о водама, може се проширити и изван граница водног земљишта, ако би се тим радњама угрозио водни режим или водни објекти.

Правила за трасирање комуналне инфраструктуре

- Сви планирани радови у оквиру зоне изворишта воде морају бити у складу са Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08);
- Простор предвиђен за постројење за прераду воде дефинисати у складу са избором технологије;
- Зона непосредне заштите око резервоара, црпних станица, инсталација за поправак квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоко бушених бунара - обухвата најмање 10 m од објекта. Ова зона се обезбеђује ограђивањем и може се користити само као сенокос. Тачна величина зоне заштите је одређена законском регулативом;
- Подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се само за: снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке, за потребе индустрије која захтева висококвалитетну воду (прехранбена, фармацеутска и др.) и потребе малих потрошача (испод 1 l/s) и не могу се користити за друге сврхе, изузев за гашење пожара. нити на начин који би неповољно утицао на количину и својства воде, према члану 72 Закона о водама.
- Воде из изворишта површинских и подземних вода хоје служе за снабдевање водом за пиће, могу се користити само ако је то коришћење у складу са водним билансом и ако су претходно обављени истражни радови у складу са Законом о водама, одн. хидрогеолошки истражни радови у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања, према закону којим се уређују геолошка истраживања која



- обухватају утврђивањс резерви. издашност и квалитет воде на одређеном изворишту, према члану 79. Закона о водама.
- Водовод и канализација се морају трасирати тако да:
 - не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
 - да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
 - да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
 - да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама и сл.;
 - Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже. Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са надлежним ЈКП, а на пројекте наведених хидротехничких објеката пробавити сагласност истог;
 - Водоводну мрежу градити у прстенастом систему;
 - Трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице, супротног од атмосферске канализације, на одстојању 1,0 m од ивичњака, или обострано зависно од ширине уличног фронта);
 - Минимални пречник водоводне цеви на предметном подручју одређује надлежно комунално предузеће, али треба тежити да у свим градским улицама буде мин Ø100mm (због противпожарне заштите објеката);
 - Минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m);
 - Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката;
 - Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN;
 - Цевоводи ће бити опремљени затварачима, испустима, хидрантима и свим осталим елементима потребним за њено исправно функционисање и лако одржавање;
 - Применити пластичне цеви (PVC и PE) за одговарајући радни притисак од 6 bara;
 - Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;
 - На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне челичне цеви на дужини већој од ширине пута за 1,0 m са сваке стране;
 - Противпожарна заштита у насељима се омогућава изградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи. Цеви морају бити минималног пречника 100 mm, у прстенастом систему. Изузетно се дозвољавају слепи кракови цевовода дужине до 180 m. Хидранти пречника 80 mm или 100 mm се постављају на максималној удаљености од 80 m, тако да се пожар на сваком објекту може гасити најмање са два хидранта. Удаљеност хидраната од објекта је минимално 5 m, а највише 80 m;
 - За коришћење воде у технолошком поступку производње (технолошка вода) у планираним радним и радно-пословним зонама обезбедити воду из сопствених изворишта - бунара, а воду за санитарно-хигијенске потребе прикључењем на јавни водовод;
 - По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација а све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање;
 - Пројектовање и изградњу објеката водовода вршити у сарадњи са јавним комуналним предузећем, а на пројекте споменутих хидротехничких објеката прибавити сагласност истог;
 - Задржати сепаратни система прикупљања отпадних вода. Неопходна је изградња насељског пречистача отпадних вода;
 - Мрежу фекалне канализације кроз цело насеље пројектовати као мрежу затворених подземних канала;
 - Системом канализације употребљених вода покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за сва домаћинства и привредне субјекте;



- Планирану канализацију употребљених вода прикључити на постојеће и планиране колекторе јавне канализације;
- Трасе колектора употребљених вода водити у зеленом појасу дуж саобраћајница, на растојању 1,0 – 4,0 m од ивице коловоза;
- За изградњу користити цеви од савремених материјала. Минимални пречник уличних канала је $\varnothing 300 \text{ mm}$;
- Минималне подужне падове уличних колектора одредити према усвојеном цевном материјалу и пречнику тако да се спречи таложење вученог материјала.
- Дубина каналске мреже на најузводнијем крају мора омогућити прикључење потрошача са минималним нагибом прикључка и минималном каскадом у ревизионом шахту;
- Дубина не може бити мања од 1,2 m од нивелете терена;
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа;
- Атмосферску канализацију трасирати једном страном коловоза (нижом код саобраћајница са једносмерним падом) на одстојању 1,0 m од ивичњака, супротно од водовода;
- Дефинисати трасу главног колектора за одвођење атмосферских вода;
- Облик и начин функционисања ретензије неопходно је прилагодити локалним условима, с тим што не треба дозволити неконтролисано пражњење ретензије у виду процуривања кроз дно у подземље, нити плављење околног земљишта при меродавним кишама. Нагиби страна max3:1, а дубина ретензије max 8 m. Неопходно је: константно контролисати ерозију, обезбедити адекватан прилаз и редовно уклањати муљ и отпатке (запуњавање и замуљавање) који се задржавају у ретензији.
- Предвидети да се траса главног атмосферског колектора и нивелета ускладе са постојећим водним и другим објектима, дефинисати мере приликом укрштања или преклапања са њима, тако да се не поремети нормално функционисање и одржавање тих објеката;
- У површинске воде, забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода.
- Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање. У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде.
- У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде.
- За атмосферске воде које се одводе у водоток, предвидети одговарајући третман, односно пречишћавање, у зависности од врсте и количине загађујућих материја (таложник, сепаратор масти, итд.), а тек потом испустити у водоток;
- Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, претходно се морају комплетно пречистити (предтретман, примарно, секундарно или терцијално), тако да задовољавају прописане граничне вредности квалитета ефлуента према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде, и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), и Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12)
- За смештај и одлагање опасних и штетних материја, муља, талоба и другог отпада (од сепаратора уља и масти, уређаја за пречишћавање отпадних вода и сл.) предвидети објекте или боксове и дефинисати начин и локације коначног депоновања;
- Квалитет вода на испусту у водоток, мора да задовољи прописане услове за граничне вредности емисије, односно, да квалитет испуштене воде не нарушава стандарде квалитета животне средине;



- За испуштање атмосферских вода у водоток извршити одговарајуће хидролошко-хидрауличке прорачуне и предвидети изливну грађевину тако да високи водостаји водотока не спречавају евакуацију вода и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима течења и свим режимима изливања вода, при чему треба обезбедити стабилност изливних грађевина;
- Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мања од 1,5 m;
- Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топловод, електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5 m;
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању;
- Полагање водовода или канализације у тротоару се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите;
- Уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајнице, водовод или канализацију водити границом катастарских парцела уз писмену сагласност оба корисника међних парцела. Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви;
- Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објеката је 1,5;
- Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама:
 - o канализација 0,4 m
 - o гасовод 0,3 m
 - o топловод 0,5 m
 - o електрични каблови 0,5 m
 - o телефонски каблови 0,5 m;
- Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме извршити уз услове и сагласност надлежног комуналног предузећа;
- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5 m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршење радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода;
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода или канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод, топловод...), не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга;
- Црпне станице (како за воду, тако и за канализацију) постављају се у непосредној близини саобраћајница, на грађевинској парцели предвиђеној само за те сврхе (јавна површина). Габарити објекта се одређују у зависности од протока садржаја, капацитета, типа и броја пумпи. Величина грађевинске парцеле за црпне станице одређује се у зависности од зона заштите и обезбеђује се оградањем;
- Изградњи и реконструкција водоводних и канализационих објеката може се приступити тек након израде инвестиционо-техничке документације и прибављања потребних сагласности и одобрења у складу са законским прописима. Изузетно, искључиво у случајевима и под условима прописаним односним законом о изградњи, може се приступити радовима без потребне техничке документације.

5.3.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру

Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру:

- Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак;
- Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод. Прикључак на јавни водовод врши искључиво надлежно ЈКП. Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем. Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП-а;
- Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде у породичним стамбеним објектима, пословним просторијама, гаражама, по правилу, постављају се у засебно



изграђена склоништа ван објекта или унутар објекта, а у вишепородичним стамбеним објектима у заједничким просторијама, у специјално изграђеним касетама за смештај водомера;

- Код стамбено-пословних објеката обавезно је раздвајање инсталација са монтажом засебних водомера за стамбени и за пословни део објекта;
- Код изградње нових зграда вишепородичног (колективног) становања обезбедити да свака стамбена и пословна јединица има засебан водомер, који се мора поставити у заједничке просторије уз монтажу заједничког водомера у шахту којим би се мерила кумулативна потрошња воде;
- Склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника, мора се изградити од цигле или бетона, мин. димензија 100x120x150 cm;
- Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm;
- Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником макс. DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm;
- Прикључак на отпадну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту;
- Пречник канализационог прикључка одређује надлежно комунално предузеће, а у складу са типом објекта и техничким нормативима;
- Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена;
- Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.
- Ревизионо окно лоцира се у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле;
- Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних течности и тек потом испустити у реципијент;
- Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испустити у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа;
- Зависно од потреба, код загађивача планирати изградњу уређаја за предтретман 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”, бр. 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);
- Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности комуналног предузећа.

5.3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

5.3.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре

Насеље Оцаци ће се напајати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система Србије, трансформаторске станице ТС 110/20 kV „Оцаци”, инсталисане снаге 2x31,5 MVA. Напајање се врши преко више 20 kV извода са могућношћу међусобног резервисања, чиме се обезбеђује резервно напајање потрошача.

Према средњерочним и дугорочним плановима планира се реконструкција 20 kV постројења, односно реконструкција, у ТС 110/20 kV „Оцаци”.



Постојећа електроенергетска мрежа дистрибутивног система електричне енергије 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.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално, по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажно-бетонске, компактне, стубне, зидане и узидане трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у подручјима где је планирано становање.

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

Планирана електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно. У деловима насеља где су планирани централни садржаји, колективно становање и спортско-рекреативне површине мрежа ће се каблирати, а трасе каблова планирају се обострано дуж улица.

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/Če) на претходно постављеним типским стубовима нисконапонске мреже или мешовитог вода.

Овај тип нисконапонске мреже градити на јавним површинама у уличним коридорима и 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, 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.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже.

Постојећу мрежу јавног осветљења реконструисати, тј. градити нову, у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

У наредном периоду део електричне енергије произведен из конвенционалних извора је неопходно супституисати енергијом из неконвенционалних - извора обновљиве енергије.



У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности применити мере енергетске ефикасности, како у производним објектима, дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње, тј. крајњих корисника енергетских услуга.

На подручју обухвата Плана постоји преносна мрежа далеководи 110 kV, коју чине далеководи 110 kV бр. 181 TC Оџаци-TC Врбас 1 и 110 kV бр. 1107/4 TC Сомбор 3-TC Оџаци којима је TC 110/20 kV „Оџаци“ повезана са TC 110/20 kV „Врбас 1“ и TC 110/20 kV „Сомбор 3“.

Према Плану развоја преносне мреже и Плану инвестиција надлежног оператора преносног система Републике Србије ЈП „Електромрежа Србије“, на подручју Плана није планирана изградња нових преносних водова у власништву оператора.

5.3.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Услови за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- 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 објекта треба да буде мин. 3,0 m, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта треба да буде 4,0 m;
- подземну електроенергетску мрежу полагати на дубини од најмање 0,8-1,0 m;
- у коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута-ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,50 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m;
- укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 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 положени 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 у насељеном месту;
- 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 2,0 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- 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 с формирати радни поја 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;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- 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;
- удаљење електроенергетског кабла у односу на оптички 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);
- 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.

Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4kV

- дистрибутивне трансформаторске станице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажно-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;
- 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 обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 5,8x6,3 m за изградњу једноструке, а 7,1x6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трансформаторске станице, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране;
- за стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,2x2,75 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;

Услови за изградњу јавног осветљења

- Светиљке за осветљење саобраћајница поставити на стубове поред саобраћајница и пешачких стаза у деловима где је електроенергетска мрежа грађена подземно и на стубове електроенергетске мреже у деловима насеља где је електроенергетска грађена надземно;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објекта трансформаторских станица

Реконструкција надземних водова свих напонских нивоа и објекта трансформаторских станица вршиће се на основу овог Плана и услова надлежних оператора преносног и дистрибутивног система електричне енергије, а подразумева замену стубова, проводника или уређаја и опреме за уземљење и заштиту, као и трансформацију напона, поштујући постојећу трасу вода и локацију трансформаторских станица.

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 преносног, односно 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) и износи:
 - 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV:
 - за голе проводнике 10 m,
 - за слабо изоловане проводнике 4 m,
 - за самонесеће кабловске снопове 1 m.
 - 2) за напонски ниво 110 kV, 25 m.
 - 3) за напонски ниво преко 110 kV (220 kV и 400 kV), 30 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.



Свака градња испод или у близини надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV условљена је: Законом о енергетици, Законом о планирању и изградњи, Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV, Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V, Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V, Законом о заштити од нејонизујућих зрачења са припадајућим правилницима, од којих се посебно издваја: Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима и Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања, SRPS N.C0.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења, SRPS N.C0.101-Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од опасности, SRPS N.C0.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, размотрити могућност градње објеката у зависности од индуктивног утицаја на планиране објекте од електропроводног материјала и планиране електронске комуникационе водове.

Уколико постоје метални цевоводи разматрати индуктивни утицај на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода.

Утицај далековода на грађење телекомуникационих водова разматра се на удаљености до 3000 m од осе далековода. Утицај се не разматра ако је у питању оптички кабл.

У случају градње испод или у близини далековода, потребна је сагласност АД „Електромрежа Србије“ Београд.

Остали општи технички услови:

- Приликом извођења радова, као и приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV, односно 7 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 400 kV.
- Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, односно 6 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV, 7 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 400 kV, као и у случају пада дрвета.
- Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати без претходне сагласности „Електромрежа Србије“ АД.
- Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.
- Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.
- У постојећим коридорима далековода могу изводити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно.



5.3.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем 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 100 kW прикључење ће се вршити нисконапонским подземним водом директно из трансформаторске станице;
- Уколико је захтевана максимална једновремена снага до 150 kW, за више локацијски блиских или суседних објеката у оквиру зоне привредних активности, прикључење таквих купаца електричне енергије обезбедиће се изградњом дистрибутивних трансформаторских станица на јавној површини. Потребан број трансформаторских станица ће зависити од броја купаца и захтеване максималне једновремене снаге;
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 200 kW прикључење ће се вршити из трансформаторске станице 20/0,4 kV планиране у оквиру парцеле.

5.3.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

5.3.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре

Насеље Оцаци снабдева се природним гасом преко транспортног гасовода транспортног гасовод Кула-Оцаци, изграђеног је од челичних цеви пречника DN250, максималног радног притиска 50 bar.

Обарање притиска на 16 bar врши се у ГМРС „Оцаци“, изграђен је на кат. парцели 6036/1 КО Оцаци, која је у функцији снабдевања насеља Оцаци и целе општине.

Обарање притиска са 16 bar на 4 bar врши се у МРС „Оцаци“ за широку потрошњу, изграђен је на кат. парцели 361/2 КО Оцаци.

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа насеља Оцаци је од полиетиленских цеви, пречника од d40 до d250 за снабдевање насеља Оцаци, максималног притиска 4 bar, положена у регулацији улица у насељу.

У насељу изграђени су и положени у регулацији улица дистрибутивни гасоводи од челичних цеви максималног радног притиска 16 bar Оцаци-Ратково пречника DN100, Оцаци-Дероње пречника DN100, Оцаци-Каравуково пречника DN100, Оцаци-Српски Милетић пречника DN150, Оцаци-Бачки Грачац пречника DN150 и Оцаци-Лалић пречника DN80.

Постојећа гасоводна мрежа у насељу Оцаци (полиетиленски гасоводи ниског притиска и полиетиленски и челични гасоводи средњег притиска) су у добром стању. Снабдевање топлотном енергијом врши се из гасоводног система путем индивидуалних ложишта. Већина индустријских комплекса користи природни гас.

Постојећи капацитет и положај дистрибутивне гасоводне мреже пружа могућност даљег развоја и проширења у циљу задовољења потреба за природним гасом свих корисника (постојећи и планирани потрошачи) на овом простору, а да се при томе не наруши безбедно, квалитетно и стабилно снабдевање потрошача природног гаса. Снабдевање природним гасом у наредном периоду обезбедиће се из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже.

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа ће се проширивати у складу потреба и захтевима за коришћење природног гаса, као енергента за производњу топлотне енергије за грејање објеката или у технолошким процесима производње. Нову гасоводну мрежу треба градити што је више могуће у саобраћајним коридорима



(регулацији постојећих и планираних саобраћајница) или зеленим површинама, једнострано или са обе стране улице за снабдевање планираних и постојећих објеката. Планирана је изградња дистрибутивне гасоводне у свим улицама, како постојећим у којима гасовод није изграђен и тако и планираним.

Дистрибутивну гасоводну мрежу са пратећим објектима везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача и омогућиле хаваријске интервенције на гасоводној мрежи без прекидања снабдевања гасом осталих потрошача.

За производњу и грејање објеката и даље се могу користити електрична енергија, као и чврста и течна горива, али акценат треба дати на природни гас као еколошки најчистије фосилно гориво и све веће учешће алтернативних облика енергије што ће се у значајној мери допринети заштити животне средине.

У наредном планском периоду треба инсистирати на изградњи и реконструкцији постојећих производних и дистрибутивних објеката термоенергетске инфраструктуре, са циљем повећања енергетске ефикасности, што ће утицати побољшање безбедности, квалитета и цене услуга дистрибуције топлотне енергије и енергената, што збирно утиче на побољшање квалитета живљења и заштите човека и човекове околине.

Уколико се укаже потреба за повећањем капацитета због изградње нових објеката, препоручује планирати повећање капацитета постојећих мернорегулационих станица или изградњу нових.

У случају градње у близини транспортног челичног гасовода, пречника DN250 и пројектног притиска 50 bar, дистрибутивних гасовода од челичних цеви пречника DN80, DN100 и пречника DN150 и радног притиска од 4 bar до 16 bar, полиетиленске гасоводне мреже пречника од d40 до d250 и радног притиска до 4 bar, потребна је сагласност власника гасовода, у овом случају ЈП „Србијасгас“.

Приликом извођења било каквих радова, препоручује се да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко транспортних гасовода, на местима где није заштићен. У близини транспортних и дистрибутивних гасовода ископ вршити ручно. У случају оштећења гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора. Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора. Раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијасгас“.

Приликом изградње саобраћајница и објеката на овом простору, препоручује се спровести мере заштите постојећих дистрибутивних гасовода, као и транспортног гасовода Кула-Оцаци.

5.3.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре

При изградњи термоенергетске инфраструктуре придржавати се следећих подзаконских аката:

- приликом уређења, заштите и изградње термоенергетске инфраструктуре испоштовати услове који су дати у: Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 37/13 и 87/15), Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15) и Правилнику о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности („Службени гласник РС“, број 114/17);
- 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).



Правила одржавања, заштите, уређења и грађења за гасоводе притиска већег од 16 bara

Појас шире заштите гасовода - заштитни појас гасовода⁶ је појас ширине 400 m (по 200 m са обе стране од гасовода, рачунајући од осе гасовода), у ком други објекти утичу на сигурност гасовода, али и обрнуто, гасовод утиче на друге објекте у свом окружењу.

Табела 16. Ширина заштитног појаса насељених зграда, у зависности од притиска и пречника гасовода

Радни притисак гасовода	Притисак 16 до 55 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	30
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	30

У заштитном појасу насељених зграда, ширине од 30 m лево и десно од осе гасовода, након изградње гасовода, не могу се градити зграде намењене за становање или боравак људи, без обзира на коефицијент сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас гасовода сврстан.

Табела 17. Ширина експлоатационог појаса гасовода у зависности од притиска и пречник гасовода

Радни притисак гасовода	Притисак 16 до 55 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	10
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	12

Вредност из табеле представља укупну ширину експлоатационог појаса тако да се по једна половина дате вредности простира са обе стране осе гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко транспортујућих материјала, као и постављање оградe са темељом и сл.), изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m, без писменог одобрења оператора транспортног система.

У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које се препоручује да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

За гасоводе притиска већег од 50 bar минимално потребна растојања гасовода од насељених места и градова рачунајући од границе грађевинског подручја у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, железничких и аутобуских станица, складишта лакозапаљивих течности запремине веће од 1000 m³, одвојено постављених објеката са окупљањем више од 100 људи, за пречник гасовода DN≤300 износи 100 m.

⁶ У складу са Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бар.



Табела 18. Минимална растојања спољне ивице подземних гасовода од других објеката или објеката паралелних са гасоводом

Радни притисак гасовода	Притисак 16 ДО 55 bar (m)	
	DN ≤150	150 < DN ≤ 500
Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	1	2
Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5
Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5
Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	10	10
Државни путеви I реда - аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	20	20
Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице пружног појаса)	15	15
Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта)	0,5	1
Нерегулисан водоток (рачунајући од уреза Q100god воде мерено у хоризонталној пројекцији)	5	10
Регулисан водоток или канал (рачунајући од брањене ножице насипа мерено у хоризонталној пројекцији)	10	10

Растојања из табеле се могу изузетно смањити уз примену додатних мера као што су: смањење пројектног фактора, повећање дубине укопавања или примена механичке заштите при ископавању.

Минимално растојање при укрштању гасовода са подземним линијским инфраструктурним објектима је 0,5 m.

Табела 19. Минимална растојања подземних гасовода од надземне електромереже и стубова далековода

Називни напон	Паралелно вођење (m)	При укрштању (m)
≤ 20 kV	10	5
20 kV < U ≤ 35 kV	15	5
35 kV < U ≤ 110 kV	20	10
110 kV < U ≤ 220 kV	25	10
220 kV < U ≤ 440 kV	30	15

Минимално растојање дато у табели се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача.

Укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са условима управљача јавног пута.

Минимална дубина укопавања гасовода износи 0,8 m.



Табела 20. Минимална дубина укопавања гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима

Инфраструктурни објекат	Минимална дубина укопавања(см)
до дна одводних канала путева и пруга	100
до пројектованог дна регулисаних корита водених токова	100
до горње коте коловозне конструкције пута	135
до горње ивице прага железничке пруге	150
до горње ивице прага индустријске пруге	100

Од минималне дубине укопавања цеви дате у табели 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 см.

Табела 21. Минимална растојања других инфраструктурних објеката од ГМРС

Грађевински и други објекти	ГМРС (удаљености у m)		
	Зидане или монтажне		На отвореном или под надстрешницом
	≤30.000 m³/h	>30.000 m³/h	За све капацитете
Стамбене и пословне зграде*	15	25	30
Производне фабричке зграде и радионице*	15	25	30
Складишта запаљивих течности*	15	25	30
Електрични водови (надземни)	За све објекте: висина стуба далековода +3 m		
Трафо станице*	30	30	30
Железничке пруге и објекти	30	30	30
Индустријски колосеци	15	15	25
Државни путеви I реда	30	30	30
Државни путеви II реда	10	10	10
Општински путеви	6	10	10
Шеталишта и паркиралишта*	10	15	20
Остали грађевински објекти*	10	15	20

* - ова растојања се не односе на објекте који су у функцији гасоводног система

Правила одржавања, заштите, уређења и грађења за гасоводе притиска до 16 bar

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

Табела 22. Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)

Радни притисак гасовода	MOP≤4 bar (m)	4<MOP≤10 bar (m)	10<MOP≤16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3	-

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



Табела 23. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода $10 < MOP \leq 16$ bar и челичних и ПЕ гасовода $4 < MOP \leq 10$ bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

* растојање се мери до габарита резервоара

Табела 24. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4$ bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

* растојање се мери до габарита резервоара



Растојања дата у табели могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 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, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Табела 25. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода

Минимално растојање		
Називни напон	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV $\geq$ U	1	1
1 < U $\leq$ 20 kV	2	2
20 < U $\leq$ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

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.

Табела 26. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи

МОР на улазу			
Капацитет m ³ /h	МОР $\leq$ 4 bar	4 < МОР $\leq$ 10 bar	10 < МОР $\leq$ 16 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
подземне станице	1 m	2 m	3 m

- Растојање се мери од темеља објекта до темеља МРС, МС, односно РС.
- МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима.
- Ограда мерно-регулационе станице мора да обухвати зоне опасности и мора бити минималне висине 2,0 m.
- МРС капацитета до 160 m³/h не морају да имају ограду.
- Уколико је мерно-регулациона станица на отвореном простору, са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10 m од станице.
- Ако се МРС налази у ограђеном простору индустријског објекта може бити и без сопствене ограде, али мора бити видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.

Табела 27. Минимална хоризонтална растојања МРС од осталих објеката

МОР на улазу			
Објекат	МОР $\leq$ 4 bar	4 < МОР $\leq$ 10 bar	10 < МОР $\leq$ 16 bar
Железничка пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m



МОР на улазу			
Објекат	МОР≤4 bar	4<МОР≤10 bar	10<МОР≤16 bar
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0<МОР≤16 bar		
	1 kV ≥ U		Висина стуба + 3 m*
	1<U≤110 kV		Висина стуба + 3 m**
	110<U≤220 kV		Висина стуба + 3,75 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 од железничких пруга мери се од ближе шине, а растојање од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

За објекте МРС постављене на отвореном простору, са или без надстрешнице, растојање се мери од најближег потенцијалног места истицања гаса.

На укрштању гасовода са путевима, пругама, водотоковима, каналима, далеководима називног напона преко 35 kV, угао осе гасовода према тим објектима мора да износи између 60° и 90°.

На укрштању гасовода са градским саобраћајницама, државним путевима I и II реда, као и водотоковима са водним огледалом ширим од 5 m, угао осе гасовода према тим објектима по правилу мора да износи 90°.

Угао укрштања на местима где је то технички оправдано дозвољено је смањити на минимално 60°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m мерено од горње ивице гасовода.

Табела 28. Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима

Инфраструктурни објекат	Минимална дубина укопавања (m)
до дна одводних канала путева и пруга	1
до горње коте коловозне конструкције пута	1,35
до горње ивице прага железничке пруге	1,5
до горње ивице прага индустријске пруге	1

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 0,5 m.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе $\text{МОР} \leq 4 \text{ bar}$ - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за челичне гасоводе $4 \text{ bar} < \text{МОР} \leq 10 \text{ bar}$ - по 2 m од осе гасовода на обе стране;
- 3) за ПЕ гасоводе $4 \text{ bar} < \text{МОР} \leq 10 \text{ bar}$ - по 3 m од осе гасовода на обе стране;
- 4) за челичне гасоводе $10 \text{ bar} < \text{МОР} \leq 16 \text{ bar}$ - по 3 m од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0 m, односно за које се препоручује да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.



Приликом изградње гасовода, укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара и условима управљача јавног пута.

Изградњу термоенергетске инфраструктуре/вршење радова у зони водних објеката планирати/реализовати поштујући ограничења постављена Законом о водама, према условима прибављеним од надлежног органа за послове водопривреде, за објекте/радове за које се према Закону о водама издају услови.

Опште мере заштите гасовода

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.

Дозвољено постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцки, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бициклистичка стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.

Забрањено је изнад дистрибутивних гасовода градити, као и постављати, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.

У појасу ширине по 3,0 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1,0 m до 3,0 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем“) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник управљача дистрибутивног гасоводног система на терену.

Приликом извођења било каквих радова препоручено је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен.

Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника управљача дистрибутивног гасоводног система.

Гасне котларнице

Технички услови за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница, укупног капацитета изнад 50 kW, дати су Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр. 10/90 и 52/90). Котларница може бити изграђена или као посебан грађевински објект, или као прислоњени објект, или у саставу објекта друге основне намене.

Табела 29. Дозвољене локације за котларницу ако није изграђена као посебан грађевински објект

Висина објекта	Дозвољена локација
до 22,0 m	произвољна
од 22,0 до 40,0 m	кров, прислоњени
изнад 40,0 m	посебан објект

Ако су котларнице у саставу објекта друге основне намене, један зид мора бити постављен према отвореном простору.

Котларнице се смеју смештати у подрум ако просторија није укопана више од 2/3 висине, а горња трећина мора бити у слободном простору.

Котларница са периодичним надзором не мора бити смештена у затвореном објекту ако је њена опрема на други начин обезбеђена од оштећења и ако је предвиђена за уградњу на слободном простору.



У објектима у којима се стално или повремено окупља већи број људи, као што су: позоришта, биоскопи, дворане за разне приредбе, болнице, дечији домови и старачки домови, котларнице се смештају у просторије које нису испод нивоа околног терена, а чија су најмање два зида у слободном простору.

Котларнице се не смеју смештати у просторије без спољног зида. Удаљеност чела котла до предњег зида, односно инсталације на њему мора бити толика да се сервис и одржавање горионика и котла могу непрекорно обављати, при чему у било којој фази рада мора остати слободан пролаз од 0,8 m.

Под удаљеношћу подразумева се слободан простор између најистуренијих делова. Ако се котлови постављају у паровима, могу се поставити непосредно један уз други бочним странама на којима нема арматуре и ревизионих отвора и које се при ремонту не морају скидати.

Техничко решење котларнице мора бити такво да је осигурано једноставно уношење и изношење опреме.

5.3.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу извести у складу са условима и сагласностима добијеним од надлежног дистрибутера за гас ЈП „Србијасгас“ Нови сад, а 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).

5.3.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

5.3.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре

На подручју Плана изграђена је електронска комуникациона мрежа: магистрални оптички ЕК каблови, међумесни ЕК каблови, спојни оптички ЕК каблови, приводни оптички ЕК каблови, примарни претплатнички ЕК каблови, разводни (секундарни) претплатнички ЕК каблови и празне ПЕ цеви за будуће оптичке ЕК каблове.

Оптички ЕК каблови су делом положени кроз постојећу кабловску канализацију дуж Сомборске улице, Жељезничке и Школске, а изван ЕК канализације оптички ЕК каблови су положени у ПВЦ у земљани ров у зеленим површинама уличних коридора и других јавних површина.

На местима прелаза испод коловоза, приступних путева, железничке пруге и других објеката, сви наведени оптички каблови су положени у заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm.

Примарни и разводни (секундарни) претплатнички ЕК каблови месне мреже су дуж улица постављени кроз постојећу кабловску ЕК канализацију, а већим делом су положени у земљу у зеленој површини улица, поред тротоара на дубини од око 0,6-0,8 m.

Претплатнички каблови месне мреже се завршавају на кабловским изводима на стамбеним или пословним објектима или на изводним ЕК стубовима са којих се врши развод ваздушном мрежом.

Постојећи МСАН-ови (МСАН „Оцаци-Колонија“, МСАН „Оцаци-Атобуска“), којим је извршена децентрализација приступне мреже у насељу Оцаци, представљају стојеће телекомуникационе ормане (уређаје) који су постављени на бетонска постоља у зеленим површинама улица.



У Оцацима постоје 4 МСАН „Huawei-Outdoor“ централе: МСАН Аутобуска- монтиране на угао Карађорђево и Сомборске улице, МСАН Бакош - монтиране на угао Војводе Путника и Школске улице, МСАН Колонија- монтиране на угао Иве леле Рибара и Петефи Колонија и МСАН Водовод- монтиране на угао Железничке и Милоша Обилића. Спојни пут ових централа је систем преноса по постојећим оптичким кабловима.

У наредном периоду планира се даље осавременавање комутационих тачака у циљу пружања нових сервиса корисницима, повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију ЕК мреже.

Спојни путеви ка крајњим комутационим тачкама оствариваће се оптичким каблом. Оптички кабл, као будући основни вид преноса у међумесним мрежама, увести и у локалне везе, тј. у све нивое преноса.

Месна електронска комуникациона мрежа ће бити каблирана, а по потреби се може градити и надземно. Електронска комуникациона мрежа ће се градити у уличним коридорима и јавним површинама, по потреби двострано, са обе стране саобраћајних коридора (у графичком прилогу бр. 8. „План енергетске и електронске комуникационе инфраструктуре“, приказана је генерална траса).

У циљу ефикаснијег решавања децентрализације претплатничке приступне мреже и обезбеђења нових услуга претплатницима приступну мрежу градити применом приступних претплатничких концентрација типа МСАН (вишесервисни приступни чвор) или ДСЛАМ (дигитални претплатнички приступни мултиплексер).

Такође, планира се увођење оптичких каблова и у домен приступне мреже, до крајњих корисника у циљу потпуне дигитализације система и могућности пружања најквалитетнијих и најбржих услуга и различитих сервиса (говор, подаци, мултимедијални сервиси и сл.). У ту сврху планира се изградња ГПОН-оптичке мреже кроз положене празне ПВЦ цеви или по постојећим трасама (кабловска ЕК канализација, постојеће трасе оптичких ЕК каблова, делом по траси постојећих претплатничких каблова са којима су по истој траси положене и празне ПЕ цеви). За потребе изградње нове ГПОН-оптичке мреже планира се и уградња нових бетонски ЕК стубова висине од 8,0 м, дуж трасе постојећих каблова за ваздушну секундарну оптичку мрежу.

Полагање оптичких каблова планирати и до базних станица мобилне телефоније.

Сви будући оптички каблови полагаће се у већ постојеће и планиране резервне цеви $\varnothing 40$ mm које се полажу приликом изградње приступних мрежа и у постојећу кабловску канализацију.

Тамо где је то економски и временски исплативо користити бежичну, радио технологију. Посебну пажњу усмерити на могућност коришћења WiMAX технологије.

У наредном планском периоду развој мобилних комуникација, засниваће се на примени најсавременијих ЕК технологија у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у складу са Европским стандардима.

До краја планског периода постојећи и будући оператери мобилних комуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање за фиксном ЕК мрежом на подручју Плана.

На истом подручју базне станице мобилних комуникација ће се градити у складу са плановима развоја оператора мобилних комуникација.

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара и контролора радио базних станица, користиће се фиксна ЕК мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица.



Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта, или на земљи (контејнерска варијанта). Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте, или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

Постојећа поштанска јединица ће задовољавати потребе квалитетног одвијања поштанског саобраћаја и у наредном планском периоду.

5.3.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др.);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно и надземно, обострано у уличним коридорима;
- 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 стубове нисконапонске електроенергетске мреже у складу са сагласношћу и условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- удаљење оптичког кабла у односу на електроенергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- при грађењу подземне електронске комуникационе мреже, дубина полагања каблова треба да је најмање 0,6-1,2 m код полагања каблова у ров;
- код полагања каблова у микро ров, каблови се полажу у коловоз или тротоар асфалтне или бетонске подлоге. Дубина рова је од 0,08-0,10 m за директно полагање каблова, односно 0,15 m, ако се у ров полажу заштитне цеви;
- у коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m;
- укрштање планираних инсталација са путем удаљити од постојећих укрштања инсталација са путем на мин. 10,0 m;
- ако већ постоје трасе, нове комуникационе 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;
- друге подземне инсталације (водовода, атмосферске канализације, фекалне канализације, електроенергетских каблова за напоне до 1 kV, инсталација КДС-а, гасовода средњег и ниског притиска) не смеју да пролазе кроз постојећа ЕК окна, нити да се наслањају на зидове окна и исте морају да буду на минималном хоризонталном растојању 0,5 m у односу на спољну ивицу зида кабловских окана;
- приликом укрштања са кабловском ЕК канализацијом мора се испоштовати минимално вертикално растојање од 0,5 m од свих кабловских инсталација, а ширина рова на месту поткопавања, подбушивања не сме бити већа од 1,0 m;
- уколико планирани индустријски путеви, коловози, колски прелази, паркинг простори или неке друге површине са тврдим застором прелазе преко кабловских



- окана, свако кабловско окно мора бити ојачано са армирано-бетонском плочом, а лаки поклопац на окну мора бити замењен са тешким ливеним поклопцем;
- изводни и разводни стубови ЕК стубови морају бити на минималном хоризонталном растојању у односу на планиране коловозе, приступне путеве, паркинг просторе, тротоаре или друге подлоге од тврдог застора и свих планираних подземних инсталација од 1,5 m;
 - наставци на оптичким ЕК кабловима, рачваста или прави кабловски наставци на претплатничким ЕК кабловима морају остати видљиви, доступни и на минималном хоризонталном растојању од планираних коловоза, приступних путева, паркинг простора, тротоара или других подлога од тврдог застора и свих планираних подземних инсталација од 1,0 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 мора бити 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 буду 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;
 - уколико се у непосредној близини траса свих наведених подземних ЕК каблова и празних ПЕ цеви пречника 40 mm, планирају колски прилази, коловози, индустријски путеве, 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;
 - приликом нивелације земљишта у току изградње било ког планираног тврдог застора (асфалтног коловоза, тротоара, поплочаних површина..) све наведене телекомуникационе инсталације морају остати на већ датим положеним дубинама;
 - 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 тврдых застора од 1,5 m;
 - у случају да је хоризонтално растојање наведених телекомуникационих објеката МСАН, у односу на планиране коловозе приступних путева, паркинг простора или друге тврде засторе мање од 1,0 m, исти морају бити заштићени са обе стране гвозденим стубићима;
 - уколико планирани индустријски путеве, коловози, колски прелази, паркинг простори или неке друге површине са тврдим застором прекривају трасу наведених постојећих ЕК каблова, исти морају бити израђени од решеткастих „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);
 - дужина празних положених ПВЦ цеви мора бити таква да излази са сваке стране коловоза, колског прилаза, паркинг простора или неке друге површине са тврдим застором за око 0,5 m и морају бити затворене заштитним чеповима са обе стране;
 - преко трасе постојећих телекомуникационих објеката: магистралних оптичких каблова (од међународног значаја), међумесног оптичког кабла, приводног оптичког кабла,

- примарних претплатничких каблова, празних ПЕ цеви пречника 40 mm месне кабловске мреже, кабловских наставака на оптичким и претплатничким ЕК кабловима, није дозвољена изградња индустријских објеката, путева, и електроенергетских постројења (далековода, трансформаторских станица..);
- за потребе удаљених корисника, може се градити бежична (РР) електронска комуникациона мрежа.

Услови за изградњу бежичне ЕК мреже (РР) и припадајућих објеката

- објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта или на слободном простору у оквиру парцела у јавној својини, пре свега у власништву локалне самоуправе (или, евентуално, у или на објекту или у оквиру парцеле појединачних корисника), по могућности на ободу насеља;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити на периферији насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домова и слично;
- у централним деловима насеља, као носаче антена користити постојеће антенске стубове и објекте;
- објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

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

- Комутациони уређаји (miPAN, IPAN, GPON) и Wi-Fi приступне тачке могу се градити/постављати у оквиру 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 са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру. Свим комутационим уређајима и приступним тачкама приводним кабловима обезбедити оптички приступ.
- Ивице бетонских постоља: стојећи ИРО-а (изводно-разводних ормана), електронских комуникационих уређаја: 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 тврдых застора од 1,0 m.

5.3.5.3. 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, 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.



5.3.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Озелењавањем насеља би требало формирати систем јавног зеленила и повезати га са просторним целинама од значаја за очување биолошке разноврсности у обухвату Плана. Такође би требало повећати проценат зелених површина, број и разноврсност постојећих категорија јавног зеленила и одржавати их у блиско природном стању.

У насељу ће бити заступљене следеће категорије зеленила:

- зелене површине јавног коришћења,
- зелене површине ограниченог коришћења и
- зелене површине специјалне намене.

5.3.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Паркови

Паркови од свих зелених површина имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То су зелене површине која композиционо чини целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце, забаву и рекреацију. У том смислу треба реконструисати све парковске површине.

У центру насеља предвидети организован функционалан простор намењен рекреативном боравку људи у природи, простор за игру, учење и допунити простор мобилијаром. У парку блока бр. 62 планирати реконструкцију постојећих стаза, дечије игралиште и допунити га вртним мобилијаром (клупе, корпе за отпатке, осветљење).

У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка, алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине, најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

Скверови и друге јавне зелене површине

Мање зелене површине испред јавних површина и у оквиру саобраћајних коридора уредити у форми сквера. Ове зелене површине су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу насељских тргова, улица, јавних и административних објеката. Скверови, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката, или у оквиру саобраћајне намене, треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког елемената који учествује у композицији. Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине 35% територије сквера, зелене површине 60-65%, а објекти 0-5% од укупне површине.

Значајни елеменат сквера су различити урбано - архитектонски елементи; справе за игру деце, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и др. Скверове уредити на основу предложеног концепта.

Улично зеленило

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно - хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете насељског пејсажа. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила. Тамо где то простор омогућава дрвореди могу да буду вишередни.



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 m од ивице коловоза, а шибље 2 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 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту станова од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

За сваку улицу у којима не постоје дрвореди изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини траке улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и инфраструктурним коридорима.

Поред бициклических стаза, такође, формирати линијско зеленило у складу са ширином зелене траке.

5.3.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Спортске, рекреативне и туристичке површине

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације.

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини минимално 40% од укупне површине од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Спортско - рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско рекреативних површина треба да буде распоређено да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, санитарно-хигијенска и друштвено - социјална.

У односу на општу норму од 25 m² по становнику унутар насељског зеленила, активна рекреација учествује са 18% или 4,5 m²/станов. (дечија игралишта за узраст до 6 година 1%, за децу од 6-14 година 5%, и терени за омладину и одрасле 12% од укупног норматива).

Блоковске површине вишепородичног становања

У блоковима 44, 58 и 63 налазе се постојеће зелене површине које треба задржати у што већем обиму. Ове зелене површине су намењене одмору и рекреацији станара. Основне елементе блоковских површина треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине 10%, зелене површине минимално 30%, а објекти максимално 30% од укупне површине.

Значајни елеменат уређења су различити пејсажно - архитектонски елементи; клупе и столови, перголе, летњиковци, теретане на отвореном, справе за игру деце, елементи спољног осветљења, чесме, водене површине, платои, земљани насипи и др.

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно - рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 25-35 m²/ученику.



Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила. Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт (у складу са расположивим простором) и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. У исте сврхе у складу са просторним могућностима, треба формирати школски врт који треба да се састоји из повртњака, цветињака, дендро - врта, воћњака, по могућности и тераријума.

Постојеће школске комплексе уредити на основу елемената предложеног решења, у складу са просторним могућностима.

Предшколске установе треба да пружи услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено - хигијенске услове. Обезбедити отвореног простора величине од најмање 15 m²/детету. У оквиру ових површина предвидети терене за игре (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стаза), простор у који се постављају справе са пешчаником а по могућности и „градилиште“ за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

Зелене површине радних комплекса

Зеленило радних комплекса представља саставни део насељског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило радних површина формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине комплекса. У оквиру овог процента формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

У зони радних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор.

По ободу радних зона формирати зелени појас под дрвећем као заштитну баријеру у односу на пољопривредно земљиште, становање и зону спорта и рекреације.

Зелене површине пословних комплекса

Зелене површине у оквиру пословних комплекса треба да буду саставни део насељског система зеленила. Зеленило треба формирати унутар пословних комплекса тако да заузима мин. 30% површине парцеле/комплекса. Специфична улога уређења овог типа зеленила јесте да становништву обезбеди осећај природног амбијента.



У окружењу пословних објеката простор уредити и озеленити у пејзажном стилу. При даљој детаљној разради окружења пословних објеката обавеза је да се поред естетске обрати пажња и на архитектонску, техничку и микроклиматску улогу зелених површина. Дефинисањем простора вегетацијом биће могуће и маскирање одређених делова пословних објеката из естетских разлога, затим биће могуће обезбедити одређену изолацију, а такође и смањити аутомобилски бљесак, ублажити буку и усмерити саобраћај и пешаке.

Поред стварања засене, зеленило треба и да унапреди микроклиматске услове.

Избор биљних врста оријентисати на функционална и декоративна својства одређених врста. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на температурне промене, гасове и прашину. Избор врста треба да се своди на комбинацију лишћарских и четинарских врста дрвећа, али и шибља. При избору травњака користити смеше отпорне на гажење.

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру породичног становања и породичног становања са привредном делатношћу - пољопривредом

У укупном билансу површина под зеленилом, ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно - хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара могућност активног одмора.

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

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Проценат озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

Зелене површине у оквиру вишепородичног становања

У оквиру стамбеног блока са вишепородичним и мешовитим становањем, неопходно је обезбедити 30% зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере). Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара 1:3, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Травне површине у оквиру блока реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

5.3.6.3. Зелене површине специјалне намене

Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине – ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.



На деградираном земљишту и у оквиру комуналних површина, заштитно зеленило формирати од лишћарских врста (јасен, јавор, граб, багрем, црвена зова).

Заштитно зеленило уз саобраћајнице вишег реда треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје. Формирати га од група садница лишћара и четинара и шибља према расположивом простору.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Зелене површине гробља

Зелене површине гробља треба уредити у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило (ширине од 10-15 m). Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%, док је код пејсажне 40:60%.

У комплексу гробља обезбедити мин. 20% површине парцеле за заштитни зелени појас и парковски обликован простор.

Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена, мирна са превагом зелене боје разних нијанси. У појасу зеленила формирају се места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу. Треба тежити постизању јединственог обележавања гробова.

5.3.6.4. Услови за уређење зелених површина

За уређење парковских, пешачких и зелених површина (партерно уређених површина) обавезна је израда пројекта којим ће бити детерминисан прецизан избор и количина дендролошког материјала његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

Обавезна је израда пројекта озелењавања за појединачне комплексе и садржаје који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

Неопходно је формирати **зелене коридоре**, све наведене врсте зеленила присутне у насељу повезати у целовит систем, на овај начин би се подигле општекорисне функције зеленила на виши ниво. Зелени коридори могу да садрже и пешачке и бициклистичке стазе са пратећом опремом и објектима. У зависности од положаја и степена уређености, зелени коридори имају значајну улогу у активној и пасивној рекреацији становништва. Пружајући могућност кретања животињских врста, зелени коридор игра значајну улогу у очувању биодиверзитета насеља.

Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.

Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста.

Озелењавање у оквиру зоне пословања (комплекса царинског терминала) подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја. Заузетост под зеленим површинама треба да износи минимално 30%.



Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Избегавати примену инвазивних врста, у нашем региону сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachanlos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynoua syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на минималној следећој удаљености од инсталација:

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

При избору садног материјала водити рачуна о одрживости, не постављати травне површине тамо где неће добијати довољну количину воде, као и врсте које траже већу количину воде. Промислено постављати садржаје у простор и бирати издржљиве материјале за засторе и урбани мобилијар.

Избегавати коришћење цветних једногодишњих врста већ се одредити за дугорочне опције – перене, жбунасте врсте и вишегодишње украсне траве.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте, уз максимално избегавање примене инвазивних. Све дрвенасте врсте треба да буду I класе, школоване 4-5 година.

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

У току израде Плана генералне регулације насеља Оцаци тежило се формирању жељеног урбаног пејзажа насеља, као једном од основних циљева, који треба да буде достигнут. То је постигнуто поштовањем природних фактора и створених услова, насељског зеленила и мреже комуналних објеката, дефинисањем саобраћајних капацитета за све видове саобраћаја, заштитом посебно вредних објеката и заштитом природе.

6.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

6.1.1. Услови и мере заштите културног наслеђа

На простору у оквиру границе обухвата Плана утврђене су мере заштите за:

- непокретна културна добра (НКД)-споменик културе;



- евидентиране непокретности у поступку стављања под претходну заштиту: објекти у оквиру просторне културно- историјске целине; појединачни објекти; индустријско и техничко наслеђе;
- археолошка налазишта.

На основу анализе и валоризације утврђене су споменичке вредности урбаних и физичких структура из чега су резултирале смернице (услови чувања, одржавања и коришћења културних добара) за заштиту и даљи процес урбанистичког и архитектонског планирања, односно изградње Оцака. Смернице дефинисане елаборатом који је израдио Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, према Закону о културним добрима, постаће обавеза за имаоце културног добра и кориснике простора, а у спровођењу планова уређења и развоја насеља. Смернице ће се спроводити путем мера техничке заштите појединачно за сваки објект или простор.

Мере заштите за непокретна културна добра (НКД)

Непокретна културна добра:

- споменик културе од великог значаја:
 - Римокатоличка црква посвећена Арханђелу Михаилу,
- споменик културе:
 - Капела на гробљу у Оцацима посвећена Светом Венделину.

Намена споменичке целине и објекта мора бити оригинална и строго у складу са њиховом споменичком вредношћу. Споменичкој целини и објектима се мора обезбедити одговарајућа контактна зона, као простор у којем се врши усклађивање и прелаз урбанистичких и архитектонских облика. Очување карактеристичних архитектонских елемената, габарита, конструктивних и декоративних елемената ентеријера и екстеријера. Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта.

За сваку интервенцију консултовати надлежни Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин и упутити захтев за издавање мера техничке заштите (није дозвољено изводити радове на предметним објектима без учешћа конзерваторског тима).

Мере заштите за евидентиране непокретности у поступку стављања под претходну заштиту

Према установљеним категоријама непокретног културног наслеђа дати су, од стране стручне службе „Покрајинског завода за заштиту споменика културе“ Петроварадин, услови заштите од деградације и девастације грађевина и градитељских целина, као и смернице и препоруке за могуће интервенције.

Услови заштите непокретног културног наслеђа су интегрални део Плана како би се спроводила планска ревитализација амбијената и појединачних објекта од значаја за праћење културно-историјског развоја. Свака врста интервенције на споменицима културе, евидентираним целинама и појединачним објектима мора се темељити на конзерваторским условима, како би се сачувао аутентичан изглед насеља који ће допринети богаћењу туристичке и културне понуде насеља и региона.

Евидентиране непокретности у поступку стављања под претходну заштиту:

- објекти у оквиру просторне културно-историјске целине:
 - ул. Кнез Михајлова, бројеви: 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24;
 - ул. Школска, бројеви: 16, 18, 20, 20А, 21, 23;
 - ул. Сомборска број 23.
- појединачни објекти:
 - ул. Бачка, бројеви: 6, 9, 36;
 - ул. Мостонге, број 25;



- ул. Сомборска, бројеви: 32, 51;
 - ул. Војводе Мишића, број 20;
 - ул. Светозара Марковића, број 55;
 - ул. Кнез Михајлова, бројеви: 53, 41, 42;
 - ул. Војводе Путника, број 46;
 - ул. Железничка, број 45.
- објекти индустријског и техничког наслеђа:
- Управна зграда Ертлове фабрике кудеље
 - Зграда за поправку вагона и локомотива.

Очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације. Заштита постојећих профила улица, начина позиционирања објеката, као и лимитирану спратност објеката на уличној регулацији. Није дозвољено спајање већег броја парцела у циљу масовне изградње или реконструкције. Парцеле у заштићеним зонама могу се повећавати спајањем само када се ради о површинама и објектима од јавног значаја. Није дозвољено померање грађевинске линије у односу на регулацију са циљем постизања нових целина у зони центра. Изузетно се могу дозволити промене регулације услед потребе за увођењем пешачких или колских прилаза/пролаза у циљу ревитализације појединих блокова - уколико се оваквим интервенцијама не угрожава градитељско наслеђе.

У границама заштићене зоне није дозвољена изградња: индустријских објеката, објеката мале привреде, војних објеката, депонија смећа или отпадног материјала.

У заштићеној зони могу се планирати: радови на конзервацији, рестаурацији, адаптацији, санацији, ревитализацији, реконструкцији и замени дотрајалих објеката, али само на основу прибављених посебних услова, конзерваторског пројекта и одобрења за обнову културних добара издатих од Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин у сарадњи са општинским одељењем за урбанизам, као и Заводом за урбанизам.

Власници односно инвеститори, дужни су да прибаве потребне услове и сагласности за сваку градитељску интервенцију, како за главне објекте, тако и за објекте унутар парцеле. Урбано санирање, које би обухватило уклањање евидентираних девастираних објеката или објеката који поседују само појединачне елементе, за које је утврђено да имају историјске или архитектонске вредности, може се изводити само уз консултације и сагласности службе заштите и уз претходно техничко снимање, како би се исти штитили кроз техничку документацију.

Инфраструктурна опремљеност зоне под заштитом може се планирати само под посебним условима и уз сагласност службе заштите.

Чување изгледа, конструктивних и декоративних елемената, традиционалних грађевинских материјала, као и других карактеристичних елемената које поседују поједини објекти, а који ће се детаљно утврдити путем мера техничке заштите. Забрана извођења радова који могу угрозити статичку стабилност објекта. Девастиране објекте обновити на основу сачуваних историјских података и обликовних елемената.

Постојећу намену објеката могуће је допунити новом која мора бити усаглашена са: економским, социјалним, друштвеним и осталим потребама становништва, а да се при томе задржи специфичан изглед и карактер објекта.

Урбано санирање, које би обухватило уклањање оронулих, евидентираних објеката, који поседују само појединачне елементе историјске или архитектонске вредности (нпр. аутентични отвори на фасади) може се изводити само уз консултације и сагласност службе заштите и уз претходно техничко снимање, како би се исти штитили кроз техничку документацију ради истраживања, праћења типологије настанка развоја.



Издавање услова за просторни појас могуће новоградње у процесу утврђивања културних добара, непосредно уз границу заштите обухвата:

- Утврђивање начина и груписања објеката, утврђивање Плана парцелације, регулационих и грађевинских линија, одређивање спратности, као и свих других урбанистичких параметара;
- Забрану извођења радова који могу угрозити статичку стабилност заштићених објеката;
- Забрану подизања објеката који визуелним, архитектонским изражавањем, габаритом или наменом могу угрозити споменик културе;
- Могућност урбанистичког, комуналног и хортикултурног опремања, уређења и одржавања.

Уколико постоје услови за обнављање старог грађевинског фонда искључити сваку могућност девастације и рушења. За објекте који се морају оправдано уклонити или где је неопходна њихова замена другим објектом, као и за промену аутентичних елемената на објектима, неопходно је спровести заштиту кроз техничку документацију, као и поставити за циљ наменско коришћење баштине, а све у складу са Законом о културним добрима, у сарадњи надлежног Завода за заштиту споменика културе и надлежних општинских органа.

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 (адаптација, ревитализација, доградња, реконструкција), 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 Петроварадин, као и сагласност на пројектну документацију.

Опште мере заштите археологије

Уколико се ван зоне обележених археолошких локалитета и археолошких подручја, приликом земљаних и грађевинских радова, открију до сада нерегистровани непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор је у обавези да заустави радове и предузме мере заштите према посебним условима које ће издати Покрајински завод за заштиту споменика културе и омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на откривеним непокретним и покретним културним добрима. Мере заштите археолошких локалитета укључују и археолошку контролу приликом земљаних радова већег обима у оквиру целе зоне обухваћене Планом генералне регулације, и ван наведених локација на којима су евидентирани археолошки локалитети, што подразумева благовремено обавештавање Покрајинског завода за заштиту о планираним радовима.

Мере заштите археолошких локалитета

На археолошким локалитетима се не смеју изводити земљани радови и ископи, као ни грађевински радови, без примене мера заштите археолошких локалитета.

Уколико се буду изводили било какви земљани и грађевински радови на простору регистрованих археолошких локалитета, неопходно је пре почетка ових радова тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове и мере заштите, да би Покрајински завод спровео потребне мере заштите археолошких локалитета. Завод може предвидети претходна археолошка ископавања или археолошку контролу земљаних радова.

Мере заштите археолошког подручја – археолошка зона заштите

За археолошко подручје-археолошку зону заштиту I:

На археолошким локалитетима се не смеју изводити земљани радови и ископи и грађевински радови, без примене мера заштите археолошких локалитета.



Пре извођења земљаних радова и ископа и грађевинских радова на простору археолошких локалитета, у фазама планирања, пројектовања или исходавања грађевинске дозволе, неопходно је тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе услове и мере заштите археолошких локалитета.

За археолошко подручје-археолошку зону заштите IA:

На подручју археолошког подручја – археолошке зоне заштите IA није дозвољена градња нити земљани ископи, због могућег уништавања средњовековног црквеног објекта и његовог окружења.

6.1.2. Услови и мере заштите природних добара

У циљу заштите природних добара, неопходно је реализовати одређене мере очувања и унапређења природних и полуприродних елемената еколошког коридора.

У обухвату Плана налази се Споменик природе „Мешовити дрводер платана“. У Обухвату нема утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора међународног, регионалног и локалног значаја.

На заштићеном подручју СП „Мешовити дрворед платана у Оцацима“ испоштовати мере заштите природе прописане студијом ревизије заштите Споменика природе „Мешовити дрворед платана“.

Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се дефинишу границе парцела планираних површина јавне намене на којима се одређују планирани улични коридори, ретензије и заштитно зеленило.

Придржавати се индекса заузетости парцеле као и минималног процента озелењености.

Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања. Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

6.2. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

Енергетска ефикасност изградње за крајњи циљ има смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Смањење потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије доприноси заштити животне средине и климатских услова.

У наредном планском периоду стимулисати развој и коришћење обновљивих извора енергије, чиме ће се знатно утицати на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.



Повећање енергетске ефикасности у насељу обезбедити са:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- коришћење топлотних пумпи у комбинацији са другим енергентима за производњу топлотне енергије (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);
- коришћењем алтернативних обновљивих извора енергије и централизованих система грејања и хлађења.

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

- максимално користити нове техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објеката;
- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода и сл.;
- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни света), груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу) и сл.;
- пројектовати облик објекта којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену зграде;
- обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу (на јужној и западној страни садити листопадно дрвеће, а на северној зимзелено);
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- користити систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи;
- при пројектовању термотехничких система предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности;
- системе централног грејања пројектовати и изводити тако да се омогући централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих објеката су следеће:

- приликом реконструкције објеката, чији је циљ постизање енергетске ефикасности, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и



обликовне целovitости зграде и да је у складу са мерама заштите надлежног органа за објекте који су у режиму заштите;

- уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, односно граници са суседном парцелом, дозвољава се реконструкција за потребе постизања енергетске ефикасности објекта уз сагласност власника суседне јавне/приватне парцеле;
- дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности и ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде), елиминисање „хладних мостова“ и смањење енергетских губитака постављањем топлотне изолације на зидове, кровове и подове, замена столарије новом која има добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије;
- примењивати мере за постизање енергетске ефикасности прописане за планиране објекте у максималној мери у којој услови постојећег објекта дозвољавају;
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, уградња нових енергетских система, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере).

Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа. Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.).

Инвеститори изградње/реконструкције објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије. Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

Неки објекти, као што су историјски споменици, верски објекти, могу бити изузети из примене мера за постизање енергетске ефикасности.

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

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије (биомаса, биогас, геотермална енергија) и друге изворе (гас), могу се градити у склопу радних комплекса, односно туристичких комплекса (геотермална енергија, соларна енергија), у грађевинском подручју насеља, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а такође и потребе других корисника конекцијом у јавну дистрибутивну електричну и топлотну мрежу.

Електране које користе обновљиве изворе енергије инсталисане снаге до 50 kW и постројења инсталисане снаге преко 50 kW за производњу енергије из енергије сунца за потребе крајњег купца који стиче статус купца - произвођача у складу са прописима којима се уређује коришћење обновљивих извора енергије, могу се градити у радним зонама у склопу радних комплекса.



Соларни системи који ће се користити за сопствене потребе и/или комерцијалну производњу могу се постављати у грађевинском подручју по следећим условима:

- Објекти породичног становања - на кровним површинама и фасадама главног, помоћног и економског објекта, и на тлу (као други објекат на парцели), дозвољава се постављање соларних система;
- Пословни објекти, стамбено-пословни објекти, објекти туризма, угоститељства, спорта и рекреације, објекти јавне и других намена - на кровним површинама и фасадама објекта, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми оgrade или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- Површине јавне намене - на стубовима за потребе јавне и декоративне расвете, за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, површинама различите јавне намене, у парковима, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- Објекти саобраћајне инфраструктуре - као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева, мостова, надвожњака; на постојећим или планираним објектима поред јавних путева као што су станице за снабдевање горивом, аутосервиси и сл., у заштитном пружном појасу и на објектима железнице уз сагласност управљача дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе комерцијалне производње електричне енергије и за потребе управљања (рампе), сигнализације, осветљења и видео надзора;
- Водни објекти и инфраструктура - на постројењима за прераду воде, резервоарима, пумпним станицама и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела на објектима и на тлу.

6.3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Опште мере у току изградње појединачних објеката

Током извођења радова на припреми терена и изградњи објекта планирати и применити следеће мере заштите:

- Носилац пројекта је дужан да поштује Закон о планирању и изградњи, као и подзаконска акта донета на основу овог Закона;
- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
- Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.



Заштита ваздуха

У циљу заштите животне средине предметног простора предвиђено је предузимање одређених мера заштите ваздуха:

А) Смањење нивоа емисије из постојећих извора загађивања ваздуха:

- Смањење емисије на дозвољене нивое из домена: индустријске производње, саобраћаја, комуналних делатности и пољопривредне производње;
- Ефикаснија примена система за пречишћавање ваздуха и коришћење нових технологија у циљу задовољења граничних вредности емисије;
- Редуковање емисије CO₂ и одржавање концентрације гасова „стаклене баште“ на нивоу који спречава опасне антропогене утицаје на климатски систем (по FCCC– стандарду);
- Развијање свести, промоција и подршка коришћењу обновљивих извора енергије, али и развијање капацитета обновљивих извора енергије (ветра, соларне, биогорива и др);
- Израда катастра извора загађивача ваздуха и израда интегралног катастра за ваздух (емисије, имисије и деловања);
- Реализација плана озелењавања, чиме ће се унапредити микроклиматски и санитарно хигијенски услови простора.

Б) Дефинисање правила заштите квалитета ваздуха од загађења у новим индустријским погонима:

- Није дозвољено погоршање квалитета ваздуха у било којој зони подручја Плана због додатних емисија из нових извора;
- За све привредне субјекте обавезна је уградња опреме, техничко-технолошких решења којима се обезбеђује задовољење прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у ваздуху;
- Ограничавање емисије из индустрије применом најбоље доступне технологије (БАТ) и техника максималне заштите за веома токсичне, канцерогене и мутагене материје;
- Уколико дође до квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите и дође до прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху или до поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, обавезно је отклањање квара или поремећаја како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;
- Уградња система/опреме за отпашивање на уређајима на којима се обрађује, транспортује или пакује прашкасти материјал.

В) Контрола и праћење загађивања ваздуха из индустријских објеката:

- Успостављање система мониторинга у циљу праћења одређених загађујућих материја које се могу емитовати из индустријске зоне или из појединачних индустријских објеката;
- За све привредне субјекте обавезно је спровођење мониторинга квалитета ваздуха, у складу са законском регулативом.

Заштита вода

Најефикаснија мера заштите воде од загађивања је забрана упуштања загађених и потенцијално загађених атмосферских, индустријских и санитарно-фекалних отпадних вода без претходног третмана до нивоа за захтевану класу водотокова, и забраном депоновања било каквог отпада у обухвату плана.

Планом се предлажу следеће мере заштите и унапређења површинских и подземних вода:

- Израда интегралног катастра за воде (емисије и деловање), управљање водама и одговарајући мониторинг подземних вода;
- Завршетак изградње канализационе мреже на територији насеља и изградња ППОВ за насеље;



- Израда санационих програма у предузећима и минимизирање тачкастих и линијских извора загађивања у циљу стварања услова за одржавање и обнову акватичних екосистема;
- Трајно обезбеђење класа квалитета свих површинских и подземних вода према захтевима из Водопривредне основе Србије који подразумевају да се сви водотоци на подручју Оцака задрже у прописаној класи квалитета;
- Све атмосферске воде са насељског слива (саобраћајнице, радне и друге површине), да би се могле испустити у припадајући реципијент II категорије се морају претходно изложити предтретману за издвајање таложивих (песак) и пливајућих (уља) материја из воде;
- Сва предузећа – загађивачи, која испуштају употребљене воде, у обавези су да изграде одговарајућа постројења за предтретман, односно (уколико нису у могућности да се прикључе на планирани насељски ППОВ) третман отпадних вода.
- Канализациону мрежу планирати сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне воде, посебно за санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде;
- Условно чисте атмосферске воде, чији квалитет одговара II класа воде, се могу без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорационе канале, околне ловршине и др, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије
- За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (бензинска пумпа, манипулативни простор, паркинг и сл.), пре улива у реципијет, планирати одговарајући предтретман потенцијално задрљаних атмосферских вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица и обезбеђење квалитета II класа воде.
- Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде испустити у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа. Коришћење канализационе мреже насеља је могуће тек по изградњи и пуштању у функцију централног или насељског ППОВ-а јер је забрањено нелречишћене отпадне воде испустити у водотоке/канале.
- Планом је дефинисана локација за ППОВ. Капацитет ППОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним ловећањем туристичких, индустријских и др. капацитета предметног подручја, што је неопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом.
- Уважити и све друге услове за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће.
- Локација и уређење депоније отпадних материја мора бити у складу са одредбама закона који уређује одлагање отпада.
- У површинске воде, забрањено је испустити било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода.
- Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују ловршинске воде и роковима за њихово достизање. У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде.
- Водоснабдевање предметног простора планирати из јавне водоводне мреже према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.
- Све садржаје у оквиру зоне изворишта воде планирати у складу са Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Службени гласник РС, број 92/08).
- Корисник је дужан да воду користи на начин којим се не ускраћује право коришћења вода другим лицима и не угрожавају циљеви животне средине.



Заштита земљишта

Заштита земљишта најуже је повезана са заштитом ваздуха и воде, јер се многи од загађивача преко падавина, нагиба и пукотина у тлу и сл. преносе из вода у земљиште.

Посебни услови и мере које су у функцији заштите земљишта су:

- Применити биоразградиве материјале у зимском периоду за одржавање паркинга, улица и манипулативних платоа;
- Примењивати мере којима се спречава расипање и развејавање прашкастих материја и отпада по околини, приликом манипулисања или привременог чувања;
- У случају изливања опасних материја (гориво, машинско уље и сл.), загађени слој земљишта мора се отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на за ту сврху предвиђеној локацији. На месту акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта.

Заштиту земљишта од потенцијалне деградације обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера при претакању или претовару материја које имају загађујући карактер.

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, обезбеде друге мере заштите у складу са Законом о заштити земљишта и другим законима и подзаконским актима.

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, а у складу са његовом наменом.

Мере заштите у поступку регулисања начина прикупљања комуналног отпада који се не рециклира имају за циљ заштиту здравља становништва и животне средине.

Прикупљање комуналног отпада вршиће се постављањем контејнера за сакупљање комуналног отпада.

- Власници објеката који ће се градити су обавезни да простор за смештај контејнера обезбеде у оквиру парцеле на којој се објекат налази,
- Локација мора да омогући несметани приступ возила за одвоз отпада. Контејнери морају бити постављени у заштићеним нишама.

Евакуацију комуналног и индустријског отпада вршити у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

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, 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 („Службени гласник РС”, број 75/10) 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.

Посебни услови и мере заштите од буке железничког саобраћаја су:

- Известити одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука, која се емитује од железничког саобраћаја (заштитна ограда, дрвореди у уличном коридору, и др. баријере), не прелази прописане граничне вредности;
- Након изградње извршити контролно мерење нивоа буке у контактної зони породичног становања и извршити оцену ефикасности примењених мера заштите. У случају да измерени нивои буке прелазе дозвољене вредности, побољшати звучну изолацију према осетљивим и угроженим објектима.

Посебни услови и мере заштите од буке за радне садржаје су:

- Пројектовати и известити одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука, која се емитује при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, не прелази прописане граничне вредности;
- Након пуштања погона у рад или при пробном раду погона извршити контролно мерење нивоа буке на граници комплекса и извршити оцену ефикасности примењених мера заштите, при чему се узима као меродаван критеријум за ноћ, будући да емитована бука не зависи од доба дана, већ од режима рада погона (у случају да измерени нивои буке прелазе дозвољене вредности, побољшати звучну изолацију према осетљивим и угроженим објектима).

Управљање отпадом

Управљање отпадом треба да се заснива на следећим мерама заштите:

- Системски приступити проблему прикупљања и одлагања комуналног отпада. Предвидети савремени концепт одлагања отпада преласком на систем регионалног депоновања отпада прикључењем општине Оцаци регионалној депонији у Сомбору и изградњом трансфер станице на подручју општине Оцаци;
- Поступно увођење система за примарну селекцију комуналног отпада и рециклажу отпада уз формирање мреже прикупљачких станица. Систем селективног прикупљања отпада и његовог разврставања вршиће се у трансфер станици
- Увести приватан сектор у област селекције и рециклаже, пре свега кроз систем јавног и приватног партнерства. Подржати активности приватног сектора који би се бавио рециклажом комуналног, али и посебних токова отпада (отпадна уља, електронски отпад, гуме, батерије и др);
- Комерцијални отпад који настаје у предузећима, установама и институцијама које се баве трговином, услугама, канцеларијским пословима итд, мора се сакупљати и може се уступати заинтересованим лицима и предузећима на даљи третман, уз обавезну евиденцију према одредбама важеће законске регулативе;
- Управљање индустријским отпадом мора се вршити у складу са Законом о управљању отпадом, и осталој важећој законској регулативи и подзаконским актима;
- Опасан отпад (из постројења и технолошких процеса, складиштења и др) подлеже управљању и поступању у складу са одредбама Закона о управљању отпадом, Правилника о начину поступања са отпадом који имају својство опасних материја. Одношење ове врсте отпада може да врши искључиво организација која поседује дозволу за обављање те врсте делатности уз обавезну евиденцију о количини и врсти опасног отпада.



Мере заштите живота и здравља људи

Адекватна имплементација планских решења у области заштите животне средине, пре свега, препоруке и обавеза израде студија процена утицаја пројеката на животну средину, студија утицаја на здравље људи и др. и стратешких процена планова на животну средину, као и успостављање мониторинга параметара животне средине и инспекцијски надзор имају важну улогу у очувању квалитета живота и здравља људи на подручју Плана.

Одрживо управљање животном средином је кључни фактор у сузбијању бројних болести чији су директни изазивачи фактори животне средине, пре свега антропогени утицаји и њихово синергијско дејство са природним, као и њихови међусобни утицаји.

Утицаји животне средине на здравље људи су велики и представљају последичну реакцију, те је становништво у обухвату Плана свакодневно изложено низу физичких, хемијских и биолошких агенаса, природног и антропогеног порекла.

У Републици Србији, заштита здравља дефинише се са пет нивоа мера и активности усмерених на: унапређење и очување здравља, спречавање и сузбијање обољења, рано откривање болести, благовремено лечење и рехабилитацију.

Јавно здравље подстиче одговорност државе и друштва у обезбеђењу добробити за све грађане путем унапређења здравља и очувања здраве животне средине.

Здравствена заштита је организована и свеобухватна делатност друштва са основним циљем да се оствари највиши могући ниво очувања здравља грађана и породице. Здравствена заштита је све оно што једна држава или друштво (заједница) у целини, као и здравствена служба посебно, чине да заштите и побољшају здравље становништва. То могу бити разноврсне активности и мере на различитим нивоима.

Мере заштите живота и здравља људи могу се поделити у неколико кључних области дејства, према доминантном утицају, у складу са законском регулативом из појединих области:

- обезбеђење околине неопходне за здрав живот становништва, посебно деце, кроз заштиту и очување квалитета животне средине;
- елиминисање загађења ваздуха које настаје као продукт сагоревања чврстих горива и услед егзистенције постојећих привредних комплекса у обухвату Просторног плана и контактне зоне, које може бити у вези са многим обољењима;
- благовремено упозоравање и превенција од штетних ефеката дејства хемикалија које представљају потенцијални ризик за здравље људи;
- заштита здравља људи од електромагнетног зрачења;
- заштита живота и здравља људи у ванредним ситуацијама, планирањем превенције и адекватним реаговањем на насталу ситуацију, чиме би се смртност и болести од последица ванредних ситуација, несрећа и избијања епидемија који су повезани са факторима ризика животне средине значајно смањили;
- заштита живота и здравља људи од последица климатских промена као глобалне опасности по здравље људи, које изазивају оштећења озонског омотача, губљење биодиверзитета и др.

Санитарни услови

Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04) одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су објекти у којима се обављају следеће делатности: здравствена, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавног снабдевања становништва водом за пиће, угоститељска, пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовне, културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја.



Општи услови који важе за све објекте под санитарним надзором дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 47/06).

Посебни услови

Посебни услови дефинисани су у условима добијеним за потребе израде Плана од стране Покрајинског секретаријата за здравство, Одељења за санитарну инспекцију Сомбор:

1. Објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе

Оваква врста објеката не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, прашину као ни у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, дувања главних ветрова, који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини.

Такође, овакви објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становање или обављање здравствене, дечје и социјалне заштите.

Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом за пиће, као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно - хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животињских намирница и предмета опште употребе („Службени гласник РС”, бр. 6/97 и 52/97) као и Законом о безбедности хране („Службени гласник РС”, бр. 41/09 и 17/19) и правилника који проистичу из њега: Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Службени гласник РС”, бр. 72/10 и 62/18) и Правилником о условима хигијене хране („Службени гласник РС”, број 73/10).

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката, а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

Детаљнији услови прописани су Правилником о ветеринарско-санитарним условима, односно општим и посебним условима за хигијену хране животињског порекла, као и условима хигијене хране животињског порекла („Службени гласник РС”, број 25/11).

Пијаце или тржнице било да су отвореног или затвореног типа лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да је поплочан, уз довољан број канализационих отвора, а чесме се постављају на тржном простору.

Детаљнији услови прописани Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају („Службени гласник РС”, број 25/76).

За, у наслову назначене објекте, осим већ наведених, ближи услови регулисани су и Правилником о техничким нормативима за пекаре („Службени лист СРЈ”, број 13/92), Правилником о техничким нормативима за млинове за прераду жита у млинске производе („Службени лист СРЈ”, број 13/92), Правилником о хигијенско-техничким и санитарним условима откупних станица и откупних места за куповину пољопривредних производа („Службени гласник РС”, број 26/86).



2. Објекти јавног водоснабдевања

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће, тј. подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите који се уносе у катастарске, као и просторне и урбанистичке планове. Зона непосредне заштите обезбеђује се ограђивањем и може се користити само као сенокос.

У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду.

У широј зони заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10 m од објекта ако у њима борави стално запослено лице и најмање 3 m ако у њима не борави.

Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, бр. 92/08).

3. Објекти јавног саобраћаја

Локација саобраћајних станица треба да обезбеди лаку везу са истим или другим типом саобраћаја, да има добро уређен приступ и довољно обезбеђене површине за паркирање јавних и личних возила, долазак и одлазак путника и транспорта робе.

Ближи услови одређени су Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС“, број 7/17).

4. Објекти здравствене делатности и социјалне заштите

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају центру, а не само од становника који живе у том насељу. Кад је реч о болничкој зони мисли се на простор где су смештене стационарне установе, болнице, клинике, болнички институти. Амбулантно-поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица.

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности („Службени гласник РС“, бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12-др. пропис, 119/12-др. пропис, 22/13 и 16/18).

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите („Службени гласник РС“, бр. 42/13, 89/18 и 73/19).

5. Угоститељски објекти

Законом о туризму („Службени гласник РС“, број 17/19) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат а детаљнији услови у односу на врсту објекта одређени су Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Службени гласник РС“, број 41/10); такође, ова област допуњена је Правилником о начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге („Службени гласник РС“, број 41/10).



6. Школски и предшколски објекти

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС - Просветни гласник“, бр. 1/19 и 6/23) и Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС - Просветни гласник“, бр. 5/19 и 16/20).

7. Објекти културе, физичке културе, спорта и рекреације

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима.

Ближи услови за наведене објекте прописани су Законом о спорту („Службени гласник РС“, број 10/16) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности („Службени гласник РС“, број 42/17).

8. Објекти у којима се пружају хигијенске услуге

Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела („Службени гласник РС“, број 8/19), дефинисана су правила за ову врсту делатности.

9. Гробља

Приликом одређивања локације за гробља мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима.

Напомена:

За објекте у којима ће се обављати: здравствена делатност, делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће и објекти у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских уређаја и постројења у изградњи или реконструкцији, а у складу са чланом 17. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04) - прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

6.4. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**6.4.1. Елементарне непогоде**

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од земљотреса, високих подземних вода и сувишних атмосферских вода, поплаве, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, јаки ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег), као и техничко-технолошких несрећа/акцидената и ратних разарања.

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.

Мере заштите од *земљотреса* су правилан избор локације за градњу објекта, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објекта и др., као и строго поштовање и примена важећих грађевинско-техничких прописа за изградњу објекта на сеизмичком подручју за констатовани VII степен макросеизмичког интензитета према MCS. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објекта обавезно је уважити могуће ефекте за наведени степен сеизмичког интензитета како би се максимално предупредила могућа оштећења објекта под сеизмичким дејством.

Мере заштите од *пожара* обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите. Урбанистичке мере заштите се односе на планирање простора у насељу кроз урбанистичке показатеље (намена површина, индекс заузетости парцеле) и правила изградње (регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, паркиралишта и др.). Грађевинско-техничке мере заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи објекта, електроенергетских и гасних постројења.

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 (Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

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

Заштиту од *јаких ветрова* спроводити применом дендролошких мера у организацији и уређењу насеља (при формирању и уређењу појединих делова насеља као и код уређења непосредне околине сваког објекта). Дендролошке мере подразумевају формирање одговарајућих ветрозаштитних појасева уз саобраћајнице и канале, довољне ширине, планско засађивање високог дрвећа у одређеном распореду и сл.

Заштита од *града* се обезбеђује лансирним (противградним) станицама са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете. Према условима РХМЗС изградња нових објекта на одстојању мањем од 500 m од противградних станица Центра за одбрану од града, могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења ове институције. У оквиру обухвата Плана не налази се ни једна лансирна станица са припадајућом заштитном зоном.

6.4.2. Акцидентне ситуације

На основу достављених услова Министарства заштите животне средине, утврђено је да се у обухвату Плана генералне регулације насеља Оцаци налазе севесо постројења/комплекси нижег и вишег реда.

На територији општине Оцаци се налази севесо комплекс са обавезом израде Политике превенције удеса (комплекс „нижег реда“):

- Складиште вештачких ђубрива, Дунавска обала бб, Лучко подручје Богојево, Оцаци (Богојево), оператора „Хибрид“ д.о.о. Београд;
- као и комплекси са обавезом израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (комплекси „вишег реда“):
- Хипол, улица Грачачки пут бб, Оцаци, оператора „Хипол“ а.д. Оцаци и
- Постојење за прераду шфлу и Складиште тнг, улице Индустријска зона бб и Грачачки пут бб, Оцаци, оператора „Стандард гас“ д.о.о. Нови Сад.



С обзиром на то да се поменути севесо комплекс нижег реда, Складиште вештачких ђубрива, оператера „Хибрид“ д.о.о. Београд, налази на таквој удаљености, да ефекти великих хемијских удеса на њему не могу имати директан утицај на План генералне регулације насеља Оџаци, Министарство заштите животне средине није издало мере и услове за овај План.

Министарство заштите животне средине, сходно чл. 60з Закона о заштити животне средине, сматра да на обухвату достављеног Плана генералне регулације насеља Оџаци, постоји могућност повећаних последица хемијских удеса услед локације наведена два комплекса, њихове међусобне близине и врсте ускладиштених опасних материја, тј. да може доћи до преноса ефеката са једног на друге суседне комплексе и изазивања удеса на њима.

Имајући у виду процењени ниво ризика и ниво могућих последица хемијских удеса на наведеним комплексима, Министарство је доставило детаљне информације и мере заштите од удеса за предметни План генералне регулације.

За горе поменути севесо комплекс, **Хипол**, оператер је извршио моделирања ефеката хемијских удеса, у складу са Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса, чији се резултати могу сматрати прихватљивим. Упоредјујући извршена моделирања ефеката хемијских удеса, надлежни орган као најгори могући сценарио на односном комплексу разматра удес на сферном резервоару пропилен од 1500 m³, на локацији складишта пропилен, са тзв. BLEVE ефектима удеса:

- 1) Хипол - „Хипол“ а.д. Оџаци (опасна материја пропилен - веома запаљив гас (H220), гас под притиском (H280)):
 - потенцијално смртоносни исход за 50% лица која се нађу у зони ефеката удеса (31,6 kW/m²) на раздаљини од 510 m од места удеса;
 - потенцијално смртоносни исход за 1% лица која се нађу у зони ефеката удеса (15,9 kW/m²) на раздаљини од 754 m од места удеса;
 - опекотине I степена (12 kW/m²) на раздаљини од 874 m од места удеса;
 - домино зона, оштећење процесне опреме (37,5 kW/m²) на раздаљини од 470 m од места удеса.

За горе поменути севесо комплекс, **Постројење за прераду ШФЛУ и складиште ТНГ**, оператер је извршио моделирања ефеката хемијских удеса, у складу са Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса, чији се резултати могу сматрати прихватљивим. Упоредјујући извршена моделирања ефеката хемијских удеса, надлежни орган као најгори могући сценарио на односном комплексу разматра удес са удес на сферном резервоару ТНГ од 1500m³ на локацији складишта ТНГ, са тзв. BLEVE ефектима удеса:

- 2) Постројење за прераду ШФЛУ и складиште ТНГ - „Стандард гас“ д.о.о. Нови Сад (опасна материја ТНГ - веома запаљив гас (H220), гас под притиском (H280)):
 - потенцијално смртоносни исход за 50% лица која се нађу у зони ефеката удеса (31,6 kW/ m²) - на раздаљини од 538 m од места удеса;
 - потенцијално смртоносни исход за 1% лица која се нађу у зони ефеката удеса (15,9 kW/ m²) - на раздаљини од 791 m од места удеса;
 - опекотине I степена (12 kW/ m²) - на раздаљини од 916 m од места удеса;
 - домино зона, оштећење процесне опреме (37,5 kW/ m²) - на раздаљини од 484 m од места удеса.
- 3) Поред наведеног сценарија удеса на складишту ТНГ, могућ је и удес на локацији географски удаљеног Постројења за прераду ШФЛУ и то на вагон цистерни за ТНГ, на претакалишту ТНГ:
 - потенцијално смртоносни исход за 50% лица која се нађу у зони ефеката удеса (31,6 kW/ m²) - на раздаљини од 232 m од места удеса;
 - потенцијално смртоносни исход за 1% лица која се нађу у зони ефеката удеса (15,9 kW/ m²) - на раздаљини од 341 m од места удеса;



- опекотине I степена (12 kW/ m^2) - на раздаљини од 395 m од места удеса;
домино зона, оштећење процесне опреме ($37,5 \text{ kW/ m}^2$) - на раздаљини од 209 m од места удеса.

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.

Идентификација севесо постројења/комплекса врши 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, 51/15 и 50/18). Поред тога, обавезе оператера и надлежних органа прописане су у поглављу 3.2 Заштита од хемијског удеса, Закона о заштити животне средине, те сходно наведеном, обавезе оператера према надлежним органима у области заштите од хемијског удеса, а у случају изградње новог севесо постројења/комплекса, почињу у року од најмање 3 (три) месеца пре почетка рада постројења/комплекса. Поред тога, у случају изградње постројења/комплекса вишег реда, уколико оператер не испуни услове из чл. 60ђ, тј. 60г и 60д Закона о заштити животне средине, сходно чл. 60е истог закона, Министар решењем забрањује рад, тј. пуштање у рад односног постројења/комплекса.

Због претходно наведеног, пажљиво планирати лоцирање и изградњу, како нових севесо постројења/комплекса и њихових максималних могућих капацитета севесо опасних материја, тако и нових грађевинских објеката, укључујући саобраћајне правце, места за јавну намену и насеља у близини комплекса, где локација комплекса или грађевински објекти могу бити извор или повећати ризик или последице великог удеса, како би се избегли непотребни трошкови или лоше инвестиције за оператере, али и обезбедило адекватно управљање безбедношћу од хемијског удеса.

Сходно претходно наведеном, а према чл. 34 став 1 тачка 26) Закона о заштити животне средине, Министарство је дало следеће **услове**, ради утврђивања подручја у којима ће се дугорочно сачувати одговарајуће удаљености између објеката у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у количинама које су веће од прописаних и стамбених подручја, јавних простора, као и подручја од посебног значаја, ради заштите живота и здравља људи и животне средине:

1. Забрањена је изградња нових: објеката јавне намене, објеката становања и туристичких објеката на простору од 510 m од наведене локације најгорег могућег сценарија комплекса Хипол, на простору од 538 m од наведене локације најгорег могућег сценарија на складишту ТНГ комплекса Постројење за прераду ШФЛУ и складиште ТНГ и на простору од 232 m од наведене локације најгорег могућег сценарија на постројењу за прераду ШФЛУ, комплекса Постројење за прераду ШФЛУ и складиште ТНГ;
2. Забрањена је изградња нових индустријских постројења, односно комплекса, са опасним материјама (осим модификација постојећих постројења), на простору од 470 m од означене локације најгорег могућег сценарија комплекса Хипол, на простору од 484 m од означене локације најгорег могућег сценарија на складишту ТНГ комплекса Постројење за прераду ШФЛУ и складиште ТНГ и на простору од 209 m од наведене локације најгорег могућег сценарија на постројењу за прераду ШФЛУ, комплекса Постројење за прераду ШФЛУ и складиште ТНГ, услед идентификоване опасности од „домино ефеката“ хемијског удеса, тј. преношења удеса са једног севесо комплекса на други;
3. Приликом израде просторних планова и/или разматрања изградње нових објеката у близини наведених севесо комплекса у Оцацима, под повредивом зоном са аспекта



хемијског удеса, разматрати зону од 874 m од означене локације најгорег могућег сценарија комплекса Хипол, од 916 m од означене Локације најгорег могућег сценарија на складишту ТНГ комплекса Постројење за прераду ШФЛУ и складиште ТНГ и од 395 m од наведене локације најгорег могућег сценарија На постројењу за прераду ШФЛУ, комплекса Постројење за прераду ШФЛУ и складиште ТНГ;

4. Пре изградње било ког новог објекта у наведеним повредивим зонама са аспекта хемијског удеса, органи Општинске управе Општине Оџаци морају израдити екстерни План заштите од великог удеса, који је саставни део Плана заштите и спасавања у ванредним ситуацијама јединице локалне самоуправе, сходно члану 18. Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама;
5. Приликом разматрања изградње нових индустријских и других објеката у наведеним повредивим зонама са аспекта хемијског удеса и издавања локацијских и грађевинских дозвола, обавезно упознати потенцијалне инвеститоре са опасностима од хемијског удеса на односној локацији, сходно моделираним ефектима хемијских удеса.
6. Уколико органи локалне самоуправе нису у могућности да обезбеде спровођење горе наведених услова, а услед постојеће опасности од великих хемијских удеса на односној локацији у Оџацима, разматрати обуставу даљег развоја ове радне зоне и разматрати одабир локације за нову радну зону (уколико је иста потребна у даљем развоју Општине Оџаци), на другој локацији у Оџацима, чија је удаљеност таква да није обухваћена наведеним повредивим зонама са аспекта хемијског удеса.

У Републици Србији надлежност у области хемијских удеса је подељена, као и у већини земаља ЕУ, при чему је област превенције и контроле хемијских удеса обрађена у Закону о заштити животне средине, а област израде екстерних планова заштите од удеса, који су саставни део Планова заштите и спасавања у ванредним ситуацијама, као и одговора на удес је обрађена у Закону о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама, те је у случају изградње нових севесо постројења/комплекса, у интересу и грађана и локалних самоуправа на чијој територији се граде, да и инвеститори и сви надлежни органи који су укључени у процес доношења одлука о лоцирању нових севесо постројења/комплекса, размотре постојеће капацитете снага и средстава за одговор на хемијски удес који су у надлежности локалног органа Сектора за ванредне ситуације МУП-а Републике Србије.

6.4.3. Ратна дејства (одбрана)

За простор који је предмет израде Плана **нема посебних услова и захтева** за прилагођавање потребама одбране земље коју прописује надлежни орган.

У складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама 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.

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

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



Према условима Центра за разминирање, у границама Плана не искључује се могућност присуства експлозивних остатака рата (ЕОР). Скреће се пажња на опрезност приликом извођења земљаних радова, полазећи од чињенице да су се на територији РС током два Светска рата одвијали оружани сукоби различитих интензитета.

Центар за разминирање израђује пројекте за разминирање и издаје уверења да је одређена површина очишћена и безбедна за даљу употребу у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљањем ванредним ситуацијама, Уредбом о заштити од неексплодираних убојних средстава и Међународним стандардима за противминско деловање. Стога, Центра за разминирање врши израду пројекта за разминирање/чишћење одређене локације и врши послове контроле квалитета радова које спроводи извођач радова, а кога изабере наручилац, односно инвеститор радова разминирања. Након реализације пројекта за разминирање, Центра издаје Уверење о очишћености и предаје очишћену површину кориснику на даљу употребу.

Према Правилнику о заштити на раду, при извођењу грађевинских радова („Службени гласник РС“, број 53/97), када се земљани радови изводе на старим ратним поприштима, пре почетка радова проверава се постојање неексплодираних пројектила и других опасних предмета и материја.

Члановима 113. и 114. Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама дефинисан је појам прекршаја за физичко и правно лице, као и прекршајне казне, односно предвиђена је обавеза да се казни лице које о откривеном ЕОР не обавести најближу полицијску станицу или оперативни центар 112, не обележи видљивим знаком или не обезбеди место где се налазе ЕОР док не дођу овлашћена лица.

6.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

При пројектовању јавних простора, саобраћајних и пешачких површина, прилаза објектима и самих објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.) обезбедити несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом 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). Објекти за јавно коришћење су: објекти јавних служби, хотели, угоститељски објекти, пословни објекти, саобраћајни терминали и други објекти.

7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Планом су дефинисани услови за прикључење планираних садржаја на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Поред тога, прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност предузећа надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру која је неопходна за оптимално функционисање планираних садржаја и уређених површина (директан приступ јавној саобраћајној површини, као и могућност прикључења на водоводну и електроенергетску инфраструктуру).



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

За грађевинске парцеле минимално обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину,
- прикључење на јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (агрегат, обновљиви извор енергије),
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или снабдевање водом из сопственог извора (извориште или бушени бунари),
- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу.

8. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

Обавезна је примена Плана на следећи начин:

1) директна примена Плана:

- издавање локацијских услова;
- израда пројеката парцелације и препарцелације;
- обавезна израда Урбанистичког пројекта, за Планом дефинисане локације;

2) даља планска разрада:

- обавезна израда Плана детаљне регулације, у свему према смерницама утврђеним Планом;

а све према графичком прилогу бр. 2.9. „Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине, подела на блокове и начин спровођења Плана“.

Постојеће грађевине, легално изграђене, као и остали објекти који су саграђени пре доношења Плана, а које су постављене у супротности са наменом површина утврђеним овим планом, могу се санирати и реконструисати у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада, а до привођења планираној намени.

Доношењем Плана генералне регулације насеља Оџаци престаје да важи План детаљне регулације Спортско – рекреативног центра „Парк Шумице“ („Службени лист општине Оџаци“, број 12/12).

8.1. ДИРЕКТНА ПРИМЕНА ПЛАНА

Правилима уређења у поглављу I „Правила уређења у грађевинском подручју насеља Оџаци“ и грађења у поглављу II „Правила грађења“ и графичким прилогом бр. 2.9. „Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине, подела на блокове и начин спровођења Плана“ дефинисани су делови насеља за директну примену Плана по зонама и намени површина.

8.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ

На основу наведених критеријума овим Планом се утврђује обавеза израде следећих планова детаљне регулације (за целе или делове) блокова бр.: 4, 41, 61, 63, 78, 79, 80 као и за планирани општински пут.



План детаљне регулације ће се радити и уколико се укажу потребе за:

- новим разграничењем површина јавне намене од осталих површина, као што је формирање нових и проширење постојећих инфраструктурних уличних коридора и раскрсница, у оквиру којих ће се разрешити и нове трасе комуналне инфраструктуре;
- изградњу станица за снабдевање горивима (ССГ-ма), видети правила грађења саобраћајне инфраструктуре;
- изградњу трасе општинског пута, видети правила грађења саобраћајне инфраструктуре;
- део насеља за значајнију и обимнију нову изградњу или важне комплексе када је неопходно ближе прецизирати правила регулације и градње због његовог значаја у урбаном окружењу;
- случајеви кад је обавеза израде Плана детаљне регулације прописана Законом из других разлога.

Такође, планови детаљне регулације могу да се израђују за просторне целине или инфраструктурне коридоре и објекте у складу са Законом о планирању и изградњи.

Планове детаљне регулације неопходно је радити на адекватним подлогама – овереним катастарско-топографским плановима, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

8.2.1. Смернице за израду планова детаљне регулације

Смернице су дате као одреднице усмеравајућег карактера које важе за целине у обухвату Плана за које је предвиђена даља планска разрада – израда плана детаљне регулације.

Планове детаљне регулације неопходно је радити на адекватним подлогама – овереним катастарско-топографским плановима, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Оријентациони обухват Плана детаљне регулације дат је у графичком приказу бр. 2.9. У деловима насеља где је прописана обавезна израда Плана детаљне регулације, планиране регулационе линије су овим Планом само предложене и њихов тачан положај ће се утврдити изразом наведених планова.

Ако се у примени Плана додатно утврди да је неопходно дефинисати нову регулацију јавне површине (иако на наведеном графичком прилогу није приказана обавеза израде Плана детаљне регулације), урадити План детаљне регулације на основу Планом датих правила уређења.

Блок бр. 4 Намењен је спортско-рекреативним, туристичким и пословним садржајима.

Намена и спратност објеката:

- објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска хала, базен и сл.), али не виши од 12,0 m;
- угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+2 или укупне висине макс. 12,0 m;
- помоћни објекти макс. спратности П, а макс. висине до 4,0 m.
- омогућити и уредити простор за трим стазе, мобилијар и сл.

Индекс заузетости: макс. 30%, у склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина.



Величина парцеле мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости, при чему комплекс намењен спорту и рекреацији може бити на једној или више грађевинских парцела.

Слободне површине хортикултурно обрадити у пејзажном стилу, у складу са концептом организације простора. Формирати групације зеленила различите спратности са декоративним, партерним и солитерним садницама; препоручује се примена минимум 50% аутохтоних врста, изградња шетних стаза које повезују остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце и забаву, рекреацију и допуна вртним мобилијаром.

Ближи услови за изградњу прописани су правилницима који дату област регулишу.

Блок бр. 41 Намењује се тржном центру (комерцијално-пословним садржајима).

У оквиру објекта конципирати следеће садржаје:

- локали – пословни и продајни простори;
- супермаркет намењен за продају робе широке потрошње;
- складишни простор;
- просторије за инспекцијске службе и управу тржног центра;
- контролна вага;
- техничке просторије;
- помоћне просторије;
- санитарни чворови за кориснике пословног простора;
- санитарни чвор у коме ће се налазити јавни wc са свим пратећим садржајима;
- простор за смештај контејнера.
- максимална спратност: П+1 (приземље+спрат).

Индекс заузетости: макс. 70%, у склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Снабдевање тржног центра вршиће се преко интерне саобраћајнице унутар комплекса.

Величина парцеле мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје.

Ближи услови за изградњу прописани су правилницима који дату област регулишу.

**Део блока
бр. 61 и блок бр. 63**

Намењују се планираном вишепородичном становању.

Намена и спратност објеката:

- на грађевинској парцели намењеној вишепородичном становању може се градити главни објекат као вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни макс. спратности П+3+Пк;
- помоћни објекат (гаража, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и слично), макс. спратности П.

Индекс заузетости: макс. 50%, у склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.



Блокови**бр. 78, 79 и 80**

У блоковима бр. 78, 79 и 80 је планирана изградња већих производних комплекса који својом делатношћу и технолошким поступком захтевају адекватну површину, добру саобраћајну опслуженост, а не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

Пословне делатности које се могу дозволити су изградња објеката намењених за производне погоне индустрије, производног занатства, складиштења на велико, пољопривреде, мале привреде, трговине на велико и мало, изложбено-продајне салоне, логистичке центре, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацинске просторе и пратеће садржаје, сервисе и услуге, као и остале делатности, које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

Намена и спратност:

- пословни: макс. П+2 (приземље+две етаже). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност кад пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса;
- производни: П+1 (приземље+једна етажа), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње;
- складишни: П+1 (приземље+једна етажа).
- помоћни објекат макс. спратности П, а макс. висине до 6,0 м.

Индекс заузетости парцеле: макс. 70%, у склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Главни објекти који се могу градити су пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти).

Општински пут

Планирани општински пут је осим у складу са основним Законом о планирању и изградњи и Законом о путевима, израдити и у складу са законом и прописима који ближе регулишу проблематику пројектовања и изградње саобраћајница. Осим резервације простора за коридор обилазнице (перспективно и других путних капацитета), основне смернице за пројектовање и изградњу планираних путних капацитета државне путне мреже директно су везане за обезбеђивање одговарајућих геометријских и елемената пута и путних објеката, као и за одговарајућа решења одводњавања, заштите животне средине и односа према комуналној и осталој инфраструктури (зоне укрштања и решења истих).

8.2.2. Предвиђени рокови за израду плана детаљне регулације и забрана изградње нових објеката у целинама за које се обавезно доноси план

На простору за који је прописана обавеза израде Плана детаљне регулације, пре израде плана детаљне регулације, забрањена је градња нових објеката и извођење радова којима се мења стање у простору.

На простору за који је прописана обавеза израде плана детаљне регулације, пре израде плана детаљне регулације, дозвољена је реконструкција и адаптација постојећих објеката чија је намена у складу са планираном претежном наменом.



На простору за који је прописана обавеза израде плана детаљне регулације, пре израде плана детаљне регулације, дозвољено је инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката чија намена није у складу са планираном претежном наменом.

Планови детаљне регулације доносиће се по динамици коју утврди Општина Оцаци. На основу дефинисаног просторног развоја насеља, дефинисаних услова за обезбеђивање и развој јавних служби и предузећа, комуналних и инфраструктурних садржаја и коридора, дефинисани су делови насеља за које је неопходно, пре издавања локацијских услова или израде урбанистичко-техничких докумената, израдити и усвојити План детаљне регулације. У складу са планираном наменом површина План детаљне регулације неопходно је урадити у свим деловима насеља где су планирани улични коридори и друге површине и објекти јавне намене, за потребе дефинисања нове регулације, правила уређења јавних површина и правила грађења за објекте јавне намене, за које је предвиђено утврђивање јавног интереса (графички прилог бр. 2.9. „Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине, подела на блокове и начин спровођења Плана“).

8.2.3. Правила за изградњу, реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију до доношења плана детаљне регулације

У деловима за које је овим Планом утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације, а који имају директан приступ на регулисану јавну површину - саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, до доношења одговарајућег Плана могућа је градња, укључујући и замену постојећег легалног објекта новим објектом, као и доградња легалног објекта у складу са условима и наменом дефинисаном овим Планом и поштујући следеће услове:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти и инфраструктурне мреже;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу.

На простору за који је прописана обавеза израде плана детаљне регулације, пре израде плана детаљне регулације, дозвољене су интервенције на постојећим објектима у смислу реконструкције и адаптације постојећих легалних објеката у оквиру постојећих габарита и волумена објеката, чија је намена у складу са Планом, тј. планираном претежном наменом и поштујући следеће услове:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом;
- 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 постојећег објекта.

Неопходним обимом реконструкције за побољшање услова живота и рада сматра се:

1) За објекте стамбене намене (објекти у функцији становања):

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;
- реконструкција свих врста инсталација;
- доградња санитарних просторија до 12 m² (доградња је дозвољена само на оним парцелама које имају приступ на дефинисану јавну површину (површину са дефинисаним регулационим линијама) – саобраћајницу);
- адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.



2) За објекте осталих намена (пословне, радне, комуналне и сл.):

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова;
- доградња санитарија, гардероба, остава до макс. 30 m² (доградња је дозвољена само на оним парцелама које имају приступ на дефинисану јавну површину (површину са дефинисаним регулационим линијама) – саобраћајницу);
- пренамена простора под условом да новопланирана делатност не погоршава стање животне средине;
- замена дотрајалих инсталација и уређаја;
- реконструкција и изградња саобраћајних и манипулативних површина (изградња саобраћајних и манипулативних површина дозвољена је само на оним парцелама које имају приступ на регулисану јавну површину – саобраћајницу).

У зони центра насеља на постојећим грађевинским парцелама (постојећи комплекси) на којима се налазе објекти јавне намене односно објекти за јавно коришћење, а који имају приступ на дефинисану јавну површину – саобраћајницу, за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру и где није потребно дефинисати нове регулационе линије односно утврдити нове површине јавне намене, до доношења одговарајућег плана могућа је изградња, реконструкција, доградња, адаптација и санација у оквиру постојеће намене и у складу са условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење и другим условима и мерама заштите дефинисаним овим Планом.

За постојеће комплексе у којима се налазе објекти јавне намене односно објекти за јавно коришћење где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У зони центра насеља на постојећим грађевинским парцелама на којима се налазе остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, а који имају приступ на дефинисану јавну површину – саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, до доношења плана детаљне регулације могућа је:

- реконструкција постојећих легалних објеката у оквиру постојеће намене, а у складу са условима и мерама заштите непокретних културних добара дефинисаним овим Планом,
- адаптација постојећих легалних објеката у оквиру постојеће намене као и адаптација стамбених објеката у пословну намену и пословних објеката у јавне службе,
- санација постојећих легалних објеката у оквиру постојећих габарита и волумена објеката.

На постојећим легално изграђеним објектима који нису у складу са наменама објеката чија је изградња дозвољена у зони центра насеља дозвољено је текуће (редовно) одржавање објекта, односно дозвољено је извођење радова на објекту за потребе побољшања услова боравка у објекту, односно услова рада (побољшање санитарно-хигијенских, противпожарних и еколошких услова, побољшање енергетске ефикасности, обезбеђење приступачности, и сл.).

Изградња саобраћајница и друге енергетске и комуналне инфраструктуре у коридору јавних површина, на подручју за које је утврђена обавезна израда детаљног плана, до доношења детаљног плана вршиће се на основу услова дефинисаних Планом генералне регулације насеља Оцаци.

8.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ/ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.



Урбанистички пројекат се може изградити и за изградњу објеката јавне намене за потребе утврђивања јавног интереса, без измене планског документа.

Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану, пре издавања локацијских услова, када је то предвиђено Планом или на захтев или на захтев инвеститора.

Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим овим Планом за одређену намену, односно зону, као и правилницима који конкретну област регулишу и прибављеним условима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција у чијој је надлежности њихово издавање.

Урбанистички пројекат се обавезно ради и за:

- уређење и изградњу површина намењених пословању у делу блока 34,
- уређење и изградњу планираних спортско-рекреативних површина (осим постојећих),
- уређење и изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода,
- уређење и изградњу пешачких зона,
- уређење и изградњу парковских површина,
- уређење и изградњу школе;
- реконструкцију и доградњу постојећих објеката вишепородичног становања и изградњу нових објеката у блоку 44, 58 и 63,
- уређење тргова,
- уређење и изградњу станице за снабдевање горивом,
- уређење и изградњу нове локације зелене пијаце,
- уређење и изградњу нових јавних културних објеката,
- уређење и изградњу гробља,
- уређење и изградњу прихватишта за животиње,
- уређење и изградњу паркинг простора за теретна возила,
- уређење и изградњу простора за спомен обележја,
- изградњу објекта вишепородичног становања у зони породичног становања,
- уређење и изградњу јавног паркиралишта, заједничког паркиралишта у оквиру блоковских површина и сл.,
- уређење и изградњу осталих површина и објеката јавне намене,
- и др.

Ако се грађевинска парцела у оквиру површина намењених породичном становању намењује само за пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању.

Смернице за израду обавезних урбанистичких пројеката датих овим Планом

За делове блокова бр. 34, 62 и 69, односно за породично, вишепородично становање и пословање смернице су дате овим Планом у правилима грађења за сваку намену понаособ.

У блоку бр. 74 (парцела бр. 6069/3 КО Оцаци) планирана је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода насеља Оцаци.

Планирано постројење предвиђено је за пречишћавање збирних отпадних вода насеља, што претежно чине отпадне воде домаћинства. Препорука је да се постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) насеља гради као постројење за биолошко пречишћавање.



При одабиру врсте, типа и капацитета пречистача за третман отпадних вода водити рачуна о меродавном броју ЕС (еквивалент становника), максималном дневном протоку отпадне воде, максималном часовном протоку, просечном органском оптерећењу и другим релевантним факторима, тако да се техничким решењем и предложеном технологијом пречишћавања отпадне воде доведу до прописаног квалитета упуштања у реципијент и тиме спрече могуће негативне последице на окружење.

Пројектном документацијом решити третман отпадних вода.

Услови за изградњу ће се стећи првенствено на основу услова надлежног водопривредног предузећа и услова заштите животне средине уз поштовање Законске и подзаконске регулативе која ову област уређује.

Изградња вишепородичног објекта на парцели породичног становања вршиће се према Правилима грађења за породично становање.

Локације за које се обавезно расписује урбанистичко-архитектонски конкурс

Урбанистичко-архитектонским конкурсом се бира програмско, урбанистичко, композиционо или пејзажно решење за одређену локацију или идејно архитектонско решење за један или више објеката, као и партерно или пејзажно уређење делова или целине предметне локације. Конкурс представља скуп активности на прикупљању и оцењивању ауторских решења за локације које су од значаја за јединицу локалне самоуправе.

У обухвату Плана нема локација за које се обавезно расписује урбанистичко-архитектонски конкурс, али се конкурс може расписати кад год се за то појави потреба или интерес. Ово се нарочито односи на јавне и репрезентативне објекте и садржаје од значаја за локалну и ширу заједницу, као што су комплекси јавних служби, уређење центра насеља и слично.

За уређење јавних простора (улица, тргова) унутар просторне културно-историјске целине препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонских конкурса.

За идејна решења нових објеката унутар насељског језгра препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонских конкурса на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

За потребе уређења постојећих радних комплекса који нису у функцији или комплекса који мењају намену пожељно би било расписати урбанистичко-архитектонски конкурс којим би се предложило програмско и урбанистичко-архитектонско решење промене намене објеката и површина.

Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације/препарцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања.

За све локације за које су овим Планом утврђене нове регулационе линије дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама обавезна је израда пројекта парцелације/препарцелације ради формирања нових грађевинских парцела јавне намене, за потребе спровођења експропријације.



II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења која важе за све зоне у обухвату Плана су:

- конструкција објеката мора бити прилагођена осцилацијама изазваним земљотресом јачине VII степени макросеизмичког интензитета према MCS како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством;
- при пројектовању и изградњи неопходно је придржавати се одредби Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18-др. закон и 87/18-др. закон);
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09 - др.закон, 43/11-УС и 14/16);
- 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), приликом планирања и пројектовања јавних саобраћајних и пешачких површина (тротоара, пешачких стаза и прелаза, паркинга, стајалишта јавног превоза, прилаза објектима и сл.) неопходно је обезбедити услове за неометано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица;
- пројектовање јавних саобраћајних и пешачких површина неопходно је вршити у складу са важећим законским и подзаконским актима, нормативима и стандардима из ове области;
- грађевинска парцела мора имати директан колски приступ на јавну саобраћајну површину;
- за потребе парцелације и препарцелације израђује се пројекат парцелације и препарцелације;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се може претпоставити да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке налазе и остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. План и програм археолошких ископавања сачиниће сарадници Завода у сарадњи са инвеститором градње, у складу са Законом о културним добрима;
- такође, за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара, као и других важећих закона, техничких прописа, стандарда и аката којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;
- Поштовати прописане услове заштите за зоне санитарне заштите бунара, за заштитни појас коридора пруге, за заштитни појас транспортног гасовода, за заштитну зону око метеоролошке станице и за зоне ограничене и контролисане изградње око комплекса посебне намене (заштитне зоне приказане на графичком приказу бр. „2.9. Заштита природних добара, културних добара и животне средине”);
- У изграђеним деловима блокова (5,6,7,53, 56) објекти се постављају на постојећу грађевинску линију уз претходно прибављену сагласност управљача инфраструктуре, ЈП „Инфраструктура железнице Србије”. У осталим блоковима грађевинска линија се поклапа са инфраструктурним појасом пруге, изузетно објекти се могу поставити и ближе, уз претходно прибављену сагласност управљача инфраструктуре, ЈП „Инфраструктура железнице Србије”.



- Јавне површине и објекти јавне намене, односно објекти намењени за јавно коришћење морају се планирати, пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад 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;
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства;
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору, а за делатности које су планиране на предметном простору: здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја) важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору;
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору, а за делатности које су планиране на предметном простору: здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја) важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору;
- При изградњи и опремању јавних дечијих игралишта обезбедити захтеве дефинисане Правилником о безбедности дечијих игралишта, за заштиту здравља и безбедности који се односе на површине и опрему за јавна дечја игралишта;
- При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу;
- Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија;
- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза;
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене може се задржати постојећа парцела, а изградња је дозвољена уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну намену;
- Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под условима дефинисаним овим Планом за сваку зону;
- Дозвољава се изградња новог објекта на месту постојећег објекта у истим хоризонталним и вертикалним габаритима уз услов да нови објекат не угрожава суседну парцелу и објекте на њој;
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.
- За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о заштити природе обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту природе.



2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА У КОЈИМА ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ДИРЕКТНА ПРИМЕНА ПЛАНА

Овим Планом су дата правила грађења за грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља. **Правила грађења су дата по зонама, за делове у којима је предвиђена директна примена Плана.**

Ова правила се односе на извођење радова на постојећим и планираним објектима у обухвату Плана за које је прописана директна примена Плана (у мери да буду основ за издавање локацијских услова).

Ова правила се односе и на изградњу објеката компатибилних намена основној намени (нпр: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање култура, верски објекти, бензинске станице).

2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

2.1.1. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене објектима јавних служби и пословању

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Делатности које се могу планирати на површинама у зони центра насеља су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да су компатибилни са наведеном наменом.

На грађевинској парцели нестамбене намене може се градити главни објекат намењен образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, верски, пословни, пословно-стамбени и сл. Дозвољене су све врсте комбинација.

Главни објекат може да се гради као слободностојећи, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други објекат: пратећи објекат главном објекту - пословни, стамбени и сл. Дозвољене су све врсте комбинација;
- помоћни објекти као што су: гараже, оставе, спортско-рекреативни терен, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, ограда, цистерна за воду, трафо станица и сл.

Други објекат на парцели може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу, док помоћни објекат може да се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

На парцелама намењеним објектима јавних служби и пословању забрањена је изградња складишта, објеката производне или привредне делатности и пољопривредне производње који буком, гасовима, отпадом било које врсте, те великим обимом транспорта и сл., могу да угрозе непосредно окружење.

У овом делу насеља не предвиђа се могућност држања домаћих животиња.



Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле нестамбене намене су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 250,0 m²;
- за објекат у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m².

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 70%.

Највећи дозвољени индекс заузетости ће зависити и од правила и норматива који дефинишу одређену област или су дати овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење.

Индекс заузетости грађевинских парцела за јавне службе ће зависити и од правила и норматива који дефинишу одређену област, а који су дати овим Планом.

На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дефинисаног Планом, дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

Највећа дозвољена спратност објеката

Дозвољена спратност главног објекта је максимално П+2+Пк.

Максимална дозвољена спратност главног објекта на парцели за јавне службе ће зависити и од правила и норматива који дефинишу одређену област или су дати овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење.

Дозвољена спратност другог објекта: макс. П+Пк.

Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П.

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 коти заштитног тротоара 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 заштитног тротоара,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Изузетак су



објекти који за функционисање морају да имају слободне површине (школе и сл.), у ком случају ће се положај ових објеката на парцели дефинисати урбанистичким пројектом. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације и на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације;
- удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је минимално 4,0 m, док је удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност главног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други и помоћни објекат на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), удаљена минимум 3,0 m од свих објекат.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Грађевинској парцела може остварити приступ преко парцеле и објекта остале намене у приватној својини, у виду пролаза (отвореног или наткривеног), са уписом права службености пролаза у корист Општине Оџаци.

Други објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.

Изградња помоћног објекта (осим спортско-рекреативног терена, бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и ограде) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле.

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



Гаража може да се гради у склопу главног објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 1,8 m, односно у складу са уобичајеним месним приликама (очување традиционално урбане матрице). Ограда се поставља према катастарском плану тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Начин градње ограда у погледу висине и избора материјала ускладити са претежним постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока). Ограда, стубови ограде и капије постављају се на регулациону линију тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Капије на уличној оградџи се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За парцеле намењеним објектима од општег значаја или пословању се мора обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- 2) пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- 5) хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) 1 стан - 1 ПМ.

Уколико се на парцели обавља пословна/јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које 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.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде.



Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

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 најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

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

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се објекти постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, 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 m².

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.



Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Уколико на грађевинској парцели постоје изграђена два стамбена, стамбено-пословна или пословна објекта главни објекат на парцели је онај који је лоциран ближе регулационој линији, а други објекат је онај који је лоциран у дворишном делу парцеле.

Уколико се оба изграђена објекта налазе на регулационој линији, односно на истој грађевинској линији, један од објеката ће се третирати као „главни објекат“, уколико су задовољени сви остали параметри за доградњу прописани Планом, у ком случају ће други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели постати „други објекат“ и као такав се третирати у свему у складу са правилима прописаним Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

Локације на којима су евидентирани објекти као непокретна културна добра ће се реконструисати или градити у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

2.1.2. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене становању

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити главни објекат као стамбени и стамбено-пословни (однос стамбене и пословне намене у објекту се не условљава; пословни простор у стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи) са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.



Главни објекат је стамбени (породични или вишепородични) објекат или стамбено-пословни који се први гради на парцели, а **други** објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се гради на парцели на којој већ постоји изграђен један (главни) стамбени или стамбено-пословни.

Главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Помоћни објекти који се могу градити на парцели су: летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња једног главног и једног другог (стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта) објекта. На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња више помоћних објеката, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

У овом делу насеља не предвиђа се могућност држања домаћих животиња.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене **породичном становању** су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m (2x8,0 m), а минимална површина је 400,0 m² (2x200,0 m²);
- за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m².

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене **вишепородичном становању** су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m;
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 m².

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене породичном становању је 60%.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању је 70%.



Највећа дозвољена спратност објекта

Дозвољена спратност главног објекта:

- породично становање: макс. П+2+Пк (приземље + две етаже + поткровље);
- вишепородично становање: макс. П+4+Пк (приземље + четири етаже + поткровље).

Спратност другог објекта (стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта) је максимално П+1 (приземље + спрат).

Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П, а максимална укупна висина објекта не може прећи 6,0 m.

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 коти заштитног тротоара 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 заштитног тротоара,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације и на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације;
- удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је минимално 4,0 m, док је удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност главног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други и помоћни објекат на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.



Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), удаљена минимум 3,0 m од свих објекат.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Други објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.

Изградња помоћног објекта (осим спортско-рекреативног терена, бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и ограде) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле.

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

Гаража може да се гради у склопу главног објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом или транспарентном оградом до висине од 1,8 m, односно у складу са уобичајеним месним приликама (очување традиционално урбане матрице). Ограда се поставља према катастарском плану тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Начин градње ограда у погледу висине и избора материјала ускладити са претежним постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока). Ограда, стубови ограде и капије постављају се на регулациону линију тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле намењене породичном становању уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.



За сваку грађевинску парцелу намењену становању мора се обезбедити колски прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 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 m² пословног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

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 најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

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

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.



Одводњавање 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, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, 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 m².

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја.

Степенишни простори унутар објеката морају имати природно осветљење и могућност проветравања.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;



- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

Локације на којима су евидентирани објекти као непокретна културна добра ће се реконструисати или градити у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

2.1.3. Правила грађења за верске објекте

У оквиру зоне центра насеља налази се постојећи верски објекат Римокатоличка црква посвећена Арханђелу Михаилу.

Изградња нових верских објеката може се одобрити у оквиру компатибилне намене у зони центра насеља.

Грађевинска парцела на којој се гради верски комплекс мора имати површину од најмање 1000 m² и ширину фронта од најмање 30 m.

На парцели верског комплекса, поред главног верског објекта, дозвољена је изградња другог или других објеката у функцији верског комплекса - парохијског дома са пратећим садржајима (мултифункционална сала, трпезарија, библиотека, канцеларије за свештеника, архива, стамбена јединица за свештеника, трем за одмор, продавница црквених предмета, палионица свећа и сл.) и помоћних објеката. Сви наведени садржаји могу се налазити унутар једног објекта, а могу бити грађени и као независне јединице унутар грађевинских линија које ће се дефинисати урбанистичком пројектом.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела на којој се гради верски комплекс мора имати површину од најмање 1000 m² и ширину фронта од најмање 30 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 70%.

Ниво озелењености парцеле мин. 30% од укупне површине парцеле.

Највећа дозвољена спратност објекта

Дозвољена спратност и висина главног објекта:

- у складу са традиционалним и конкретним захтевима верске заједнице;
- висина новог објекта треба да је усклађена са висином постојећих верских објеката.

Спратност другог објекта је максимално П+Пк (приземље + поткровље).

Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П, а максимална укупна висина објекта не може прећи 6,0 m.



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 коти заштитног тротоара 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 заштитног тротоара.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се у односу на регулацију повлачи у дубину парцеле за 10,0 m.

Главни објекат се поставља на минимално 10,0 m у односу на границе грађевинске парцеле.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност главног објекта од других објеката, не може бити мања од 10,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други и помоћни објекат на 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 други објекат има отворе са те стране.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекат може да се дозволи на минимално 10,0 m од главног објекта.

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други објекат на парцели може да се гради на предњој грађевинској линији.

Изградња другог објекта може се дозволити на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације и на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Грађевинска линија помоћних објеката мора бити на минималној удаљености од 10,0 m од главног објекта. Помоћни објекат, осим палионице, бунара, чесме и ограде не може се градити испред главног објекта.

Изградња помоћног објекта може се дозволити на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације и на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Чесме и бунаре треба лоцирати на парцели удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

Гаража може да се гради у склопу другог објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.



Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине од 1,8 m, односно у складу са канонима и правилима црквене заједнице. Ограда се поставља према катастарском плану тако да елементи ограде буду на парцели која се оградаује. Ограда, стубови ограде и капије постављају се на регулациону линију тако да елементи ограде буду на парцели која се оградаује. Капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз 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 m² пословног простора тј. у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

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

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.



Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени канонима и правилима верске заједнице, као и са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

У зони становања поред породичног становања и породичног становања са радом планиране су површине за резиденцијално становање, мешовито становање, вишепородично становање и социјално становање.

Породично становање подразумева изградњу породичне куће класификационог броја 111011, 112111, 112211. Породични стамбени објекат за становање је објекат са највише две стамбене јединице.

Мешовита стамбена изградња подразумева заступљеност породичне стамбене и вишепородичне стамбене изградње, заступљене у односу до 50%.

Вишепородична стамбена изградња подразумева изградњу зграда за заједничко становање са заједничким деловима зграде.

2.2.1. Правила грађења за породично становање

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити главни објекат као стамбени, стамбено-пословни (однос стамбене и пословне намене у објекту се не условљава; пословни простор у стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи) и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Главни објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се први гради на парцели, а **други** објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се гради на парцели на којој већ постоји изграђен један (главни) стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат.



Главни објекат може бити један објекат вишепородичног становања, уз претходну израду Урбанистичког пројекта разраде локације.

Главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површине намењене породичном становању и да оба објекта имају обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;
- помоћни објекти као што су: летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.;
- економски објекти (објекти за гајење животиња за сопствене потребе) и пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) у складу са *Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња* на подручју општине Оџаци, објекти за складиштење сточне хране (сеници и магацини за складиштење концентроване сточне хране), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари и кошеви), објекти за машине и возила, сушнице и пушнице;

до прописаног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња једног главног и једног другог (стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта) објекта. На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња више помоћних и економских објеката, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

На површинама намењеним породичном становању дозвољена је изградња и само пословних објеката, за које ће се примењивати правила грађења за површине намењене породичном становању.

Такође, на површинама намењеним породичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), верске објекте, спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине и садржаје и зелене површине, за које ће се примењивати правила и норматива који дефинишу одређену област или су дати овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењеним породичном становању су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица. Делатности производног занатства су на пример: каменорезац, сарач, обућар, дуборезачки радови, ћилимар, грнчар, златар-кујунџија, израда ситне металне



галантерије и др. Делатности услужног занатства су на пример: часовничар, бербер, фризер, аутомеханичар, оџачар, кројач, молер, бомбонџија, содаџија и др. У занате мањих капацитета спадају и уметнички занати из члана 5. Правилника о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, бр. 56/12).

Трговина на велико, производне и складишне делатности, у оквиру ове зоне нису дозвољене, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрожити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Ако се грађевинска парцела у оквиру површина намењених породичном становању намењује само за пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m (2x8,0 m), минимална површина је 400,0 m² (2 x 200,0 m²);
- за објекат у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m².

Нестандардне парцеле

На грађевинским парцелама на површинама намењеним породичном становању, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим Планом и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим Планом (не мања од 150,0 m²), може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса заузетости парцеле до 40%.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 40% |
| - озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле |

На парцелама већим од 1000 m² индекс заузетости се рачуна као за парцеле до 1000 m² (макс. 400 m² укупне изграђене површине у основи).

Индекс заузетости парцела које ће бити намењене само пословању је макс. 50%.



Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта (стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат) је максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзатка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Спратност другог објекта (стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта) је максимално П+1 (приземље + спрат). Дозвољена је изградња подрумске етаже, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Економски објекат је максималне спратности П (приземље). Уколико се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку максимална спратност економског објекта је П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзатка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за машине и возила, сушнице и пушнице су максималне спратности П (приземље).

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 виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

Положај главног објекта 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 (дозвољено је да се грађевинска и регулациона линија поклапају у једној тачки). У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50% објеката посматрано од угла до угла улице). Мин удаљеност грађевинске од регулационе линије је 3,00 m, код изградње нових објеката (детаљно приказано по блоковима на графичком прилогу бр. 2.4. „Саобраћајна инфраструктура и регулационо нивелациону план“). Изузетак су објекти компатибилних намена који за функционисање морају да имају слободне површине (школе и сл.), у ком случају ће се положај ових објеката на парцели дефинисати урбанистичким пројектом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.



- Двојни објекат може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је минимално 4,0 m.
- Удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m. Изградња ајнфорта није обавезна уколико се на парцели не планира паркирање возила за сопствене потребе, односно уколико власници не поседују возило и не планирају поседовање возила које би били у обавези да паркирају на сопственој парцели.

Нестандардне парцеле

На грађевинским парцелама на површинама намењеним породичном становању дозвољено је удаљење од бочних граница грађевинске парцеле, минимално 1,0 m и 2,5 m и од задње границе парцеле минимално 2,0 m, с тим да, уколико није обезбеђена удаљеност од објеката на суседним парцелама од минимално 4,0 m, није дозвољено отварање отвора стамбених просторија.

У случају изградње објекта у прекинутом низу, удаљење од бочних граница парцела износи 0 m и минимално 2,5 m, уз поштовање хоризонталне и вертикалне регулације суседних објеката.

Изградња објекта ближе заједничкој међи могућа је уз писмену сагласност власника суседне парцеле.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката), осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објекат (стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат), помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође, помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m од главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

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

Удаљеност економских објеката и пратећих објеката за гајење животиња у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката мора бити минимално 6,0 m.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле мора бити минимално 1,0 m.

Економски објекат – сточна стаја за држање домаћих животиња мора бити удаљена најмање 15,0 m од било ког стамбеног или пословног објекта у окружењу и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.

Економски објекат – надстрешница за држање копитара и папкара мора бити удаљена најмање 15,0 m од стамбеног или пословног објекта на истој парцели, најмање 20,0 m од стамбеног или пословног објекта на суседној парцели и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.



Економски објекат са ограђеним простором или кавези у дворишту морају бити удаљени најмање 5,0 m од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели, најмање 15,0 m од најближег стамбеног или пословног објекта на суседној парцели и најмање 50,0 m од објекта јавне намене, односно објекта за јавно коришћење.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно пословног објекта, бунара, односно живог извора воде у окружењу мора бити минимално 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене, односно објекат за јавно коришћење. 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. При дефинисању локације ових објекта обавезно је узети у обзир правац дувања доминантних ветрова. Објекте – садржаје би требало поставити низ ветар у односу на чисте објекте, уколико то просторни услови дозвољавају.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објекта), други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Други објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.

Грађевинска линија помоћних објекта (осим гараже, септичке јаме и ограде) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).

Изградња помоћног објекта (осим базена, спортско-рекреативног терена, бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од свих објекта и границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле.

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

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина ограде од коте тротоара износи 2,0 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу). Висина пуне (зидане) ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 1,8 m.



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

Спортски терени се оgraђују транспарентном оградом тако да њена висина буде усклађена са потребама и карактеристикама спорта којем су намењени.

Гаража може да се гради у склопу главног објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан помоћни објект, 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.

Изградња економских објеката и пратећих објеката за гајење животиња није дозвољена у следећим деловима насеља:

- у зони ширег центра дефинисаном *Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња* на подручју општине Оцаци
- на површинама објеката јавних намена;
- у непосредној близини објеката јавних намена (укључујући и верске објекте), односно у кругу од 50 m.

Економски објекти за држање стоке се граде под следећим условима:

- да су изграђени од тврдог материјала;
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа;
- да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште;
- да су смештени у економском делу грађевинске парцеле;
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода (тамо где је изграђен).

Економски објекти морају имати адекватне пратеће објекте за гајење животиња:

- осочаре лоцирати у паду низводно од објеката у економском делу дворишта;
- осочаре градити као водонепропусне објекте са двостепеним таложником, где ће се вршити нитрификација;
- на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на канализациону мрежу;
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колски прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m. За грађевинску парцелу намењену пословању колски прилаз мора бити мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

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 место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.



Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

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 најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

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

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Одводњавање 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, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, могу се постављати отвори према суседној парцели минималне висине парапета 1,8 m, односно са мањим или без парапета са нетранспарентним стаклом (мечно стакло, затамњено стакло, стаклене призме и талпе или транспарентним стаклом са брисолејима и другим елементима који обезбеђују приватност.



Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону до 45°.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати насупрмни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Уколико на грађевинској парцели постоје изграђена два стамбена, стамбено-пословна или пословна објекта главни објекат на парцели је онај који је лоциран ближе регулационој линији, а други објекат је онај који је лоциран у дворишном делу парцеле.

Уколико се оба изграђена објекта налазе на регулационој линији, односно на истој грађевинској линији, један од објеката ће се третирали као „главни објекат“, уколико су задовољени сви остали параметри за доградњу прописани Планом, у ком случају ће други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели постати „други објекат“ и као такав се третирали у свему у складу са правилима прописаним Планом.

2.2.2. Правила грађења за становање у блоковима 66 и 67

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели може се градити главни објекат искључиво као стамбени објекат за једну породицу, односно породичне виле.



Главни објекат може да се гради као слободностојећи објекат.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други објекат односно депаданс уз главни објекат, под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом;
- помоћни објекти као што су: летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда, базени, вењаци, перголе итд. према осунчаним просторима, истакнутим природним садржајима, видоквцима (те површине уколико нису застакљене не улазе у састав дозвољене површине објекта);

до прописаног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног и једног другог (депаданса) објекта. На грађевинској парцели намењеној дозвољена је изградња више помоћних објеката, под условом да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Није дозвољена је изградња пословних објеката.

Такође, на површинама намењеним породичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), верске објекте, спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине и садржаје и зелене површине, за које ће се примењивати правила и норматива који дефинишу одређену област или су дати овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, минимална величина парцеле је 1000 m².

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 40% |
| - озелењене површине | мин. 50% од укупне површине парцеле |

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта је максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзатка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Спратност другог објекта (депаданса уз главни објекат) је максимално П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске етаже, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзатка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље). Дозвољена је изградња подрумске, односно 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 виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

Положај главног објекта 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. Мин удаљеност грађевинске од регулационе линије је 10,00 m, код изградње нових објеката (детаљно приказано по блоковима на графичком прилогу бр. 2.4. „Саобраћајна инфраструктура и регулационо нивелациону план“).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Изградња објекта ближе заједничкој међи могућа је уз писмену сагласност власника суседне парцеле.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност стамбеног објекта од другог објекта не може бити мања од 6,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објекат и помоћни објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни услови, технички услови и други услови комфора, односно међусобни размак мора бити минимално 6,0 m ако објекти имају отворе са те стране.

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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Други објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и ограде) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).



Изградња помоћног објекта (осим базена, спортско-рекреативног терена, бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле.

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

Ограде на регулационој линији могу бити комбинација зидане и жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина ограде од коте тротоара износи 2,0 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 1,8 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Спортски терени се ограђују транспарентном оградом тако да њена висина буде усклађена са потребама и карактеристикама спорта којем су намењени.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне резиденцијалног становања мора се обезбедити колски прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m.

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 место тј. простор за паркирање возила. Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.



Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Одводњавање 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, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, могу се постављати отвори према суседној парцели минималне висине парапета 1,8 m, односно са мањим или без парапета за нетранспарентним стаклом (мечно стакло, затамњено стакло, стаклене призме и талпе или транспарентним стаклом са брисолејима и другим елементима који обезбеђују приватност.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону до 45°.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.



Уколико на грађевинској парцели постоје изграђена два стамбена, стамбено-пословна или пословна објекта главни објекат на парцели је онај који је лоциран ближе регулационој линији, а други објекат је онај који је лоциран у дворишном делу парцеле.

Уколико се оба изграђена објекта налазе на регулационој линији, односно на истој грађевинској линији, један од објеката ће се третирали као „главни објекат“, уколико су задовољени сви остали параметри за доградњу прописани Планом, у ком случају ће други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели постати „други објекат“ и као такав се третирали у свему у складу са правилима прописаним Планом.

2.2.3. Правила грађења за породично становање са радом

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом може се градити главни објекат као стамбени, стамбено-пословни (односно стамбене и пословне намене у објекту се не условљава; пословни простор у стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи) и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Главни објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се први гради на парцели, а **други** објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се гради на парцели на којој већ постоји изграђен један (главни) стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат.

Породични стамбени објекат је објекат за становање са највише две стамбене јединице.

Главни објекат може да се гради као слободностojeћи, двојни и у прекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површине намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом и да оба објекта имају обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;
- помоћни објекти као што су летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.;
- економски објекти (објекти за гајење животиња за сопствене потребе) и пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) у складу са *Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња* на подручју општине Оџаци, објекти за складиштење сточне хране (сеници и магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (магацини, амбари и кошеви), објекти за машине и возила, сушнице и пушнице;
- објекта примарне пољопривредне производње (стакленици, пластеници, објекти за гајење печурака);

до прописаног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом дозвољена је изградња једног главног и једног другог објекта. На грађевинској парцели намењеној породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом дозвољена је изградња више помоћних и економских објеката, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.



Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрожити квалитет становања (као што су: млинови и мешаоне сточне хране већег обима и слично).

На површинама намењеним породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом дозвољена је изградња и само пословних објеката, за које ће се примењивати правила грађења за површине намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењеним породичном становању са привредном/ пољопривредом делатношћу су из области трговине на мало, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожавају становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица. Делатности производног занатства су на пример: каменорезац, сарач, обућар, дуборезачки радови, ћилимар, грнчар, златар-кујунџија, израда ситне металне галантерије и др. Делатности услужног занатства су на пример: часовничар, бербер, фризер, аутомеханичар, ојачар, кројач, молер, бомбонџија, содаџија и др. У занате мањих капацитета спадају и уметнички занати из члана 5. Правилника о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификаковања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, бр. 56/12).

Трговина на велико, производне и складишне делатности, у оквиру површине намењене породичном становању са привредном делатношћу/пољопривредом нису дозвољене, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрожити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Ако се грађевинска парцела у оквиру површине намењене породичном становању са привредном делатношћу/пољопривредом намењује само за пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- за двојни објекат минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m (2x8,0 m);
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- минимална величина парцеле за све врсте објеката је 800,0 m².



На постојећој грађевинској парцели намењеној породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим Планом и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим Планом (не мања од 300,0 m²), може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса заузетости парцеле до 50%.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 50% |
| - озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле |

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта (стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат) је максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзатка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Спратност другог објекта (стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта) је максимално П+1 (приземље + спрат). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Економски објекат је максималне спратности П (приземље). Уколико се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку максимална спратност економског објекта је П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзатка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за машине и возила, сушнице и пушнице су максималне спратности П (приземље).

Максимална спратност објеката за гајење печурака је П. Дозвољена је изградња подрумске 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 виша од нулте коте највише 1/2 спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине.

Положај главног објекта 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 (дозвољено је да се грађевинска и регулациона линија поклапају у једној тачки). У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко



50% објеката посматрано од угла до угла улице). Мин удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5,00 m (детаљно приказано по блоковима на графичком прилогу бр. 2.4. „Саобраћајна инфраструктура и регулационо нивелациону план“). Изузетак су објекти компатибилних намена који за функционисање морају да имају слободне површине (школе и сл.), у ком случају ће се положај ових објеката на парцели дефинисати урбанистичким пројектом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.
- Двојни објекат може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Објекат у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је 4,0 m.

Изградња објекта ближе заједничкој међи могућа је уз писмену сагласност власника суседне парцеле.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката), осим објеката у низу, мора бити минимално 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објекат (стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат), помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође, помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m од главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Базени могу да се граде на минималној удаљености од 3,0 m од главног објекта и 2,0 m од свих осталих објеката.

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.

Удаљеност економских објеката и пратећих објеката за гајење животиња у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката мора бити минимално 6,0 m. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле мора бити минимално 1,0 m.

Економски објекат – сточна стаја за држање домаћих животиња мора бити удаљена најмање 15,0 m од било ког стамбеног или пословног објекта у окружењу и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.



Економски објекат – надстрешница за држање копитара и папкара мора бити удаљена најмање 15,0 m од стамбеног или пословног објекта на истој парцели, најмање 20,0 m од стамбеног или пословног објекта на суседној парцели и најмање 50,0 m од објекта јавне намене, односно објекта за јавно коришћење.

Економски објекат са ограђеним простором или кавези у дворишту морају бити удаљени најмање 5,0 m од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели, најмање 15,0 m од најближег стамбеног или пословног објекта на суседној парцели и најмање 50,0 m од објекта јавне намене, односно објекта за јавно коришћење.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно пословног објекта, бунара, односно живог извора воде у окружењу мора бити минимално 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене, односно објекат за јавно коришћење. 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. При дефинисању локације ових објекта обавезно је узети у обзир правац дувања доминантних ветрова. Објекте – садржаје би требало поставити низ ветар у односу на чисте објекте, уколико то просторни услови дозвољавају.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Други објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и ограде) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).

Изградња помоћног објекта (осим базена, спортско-рекреативног терена, бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле.

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

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина ограде од коте тротоара износи 2,0 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограде у непосредном окружењу). Висина пуне (зидане) ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.



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.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 1,8 m.

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

Спортски терени се ограђују транспарентном оградом тако да њена висина буде усклађена са потребама и карактеристикама спорта којем су намењени.

Гаража може да се гради у склопу главног објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан помоћни објект, 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.

Изградња економских објеката и пратећих објеката за гајење животиња није дозвољена на површинама објеката јавних намена и у непосредној близини објеката јавних намена (укључујући и верске објекте), односно у кругу од 50,0 m.

Економски објекти за држање стоке се граде под следећим условима:

- да су изграђени од тврдог материјала;
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа;
- да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште;
- да су смештени у економском делу грађевинске парцеле;
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода (тамо где је изграђен).

Економски објекти морају имати адекватне пратеће објекте за гајење животиња:

- осочаре лоцирати у паду низводно од објеката у економском делу дворишта;
- осочаре градити као водонепропусне објекте са двостепеним таложником, где ће се вршити нитрификација;
- на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на канализациону мрежу;
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја.

Удаљеност стакленика и пластеника од граница парцеле не може бити мања од висине планираног објекта, односно мора бити минимално 5,0 m.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу намењену породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом мора се обезбедити колски прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m. За грађевинску парцелу намењену пословању колски прилаз мора бити мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

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 место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.



Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

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 најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m,
- код традиционалног постављања прозора „кибиц фенстер“ у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m.

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

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

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. 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.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, 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 m².



На зиду који је лоциран на заједничкој међи, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, могу се постављати отвори према суседној парцели минималне висине парапета 1,8 m, односно са мањим или без парапета за нетранспарентним стаклом (мечно стакло, затамњено стакло, стаклене призме и талпе или транспарентним стаклом са брисолејима и другим елементима који обезбеђују приватност.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Уколико на грађевинској парцели постоје изграђена два стамбена, стамбено-пословна или пословна објекта главни објекат на парцели је онај који је лоциран ближе регулационој линији, а други објекат је онај који је лоциран у дворишном делу парцеле.

Уколико се оба изграђена објекта налазе на регулационој линији, односно на истој грађевинској линији, један од објеката ће се третирати као „главни објекат“, уколико су задовољени сви остали параметри за доградњу прописани Планом, у ком случају ће други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели постати „други објекат“ и као такав се третирати у свему у складу са правилима прописаним Планом.



Услови за држање домаћих животиња у насељу Оцаци дефинисани су Одлуком о условима и начину држања паса и мачака („Службени лист општине Оцаци“, број 17/18) за држање и заштиту домаћих животиња на територији општине Оцаци, као и Одлуку о комуналним делатностима („Службени лист општине Оцаци“, бр. 16/12, 9/14, 23/14, 10/15, 2/16, 8/16 и 5/21) која се односи на зоохигијену. Поред поштовања услова и правила датих овим Планом, при грађењу објеката, као и услова за држање животиња, неопходно је у свему се придржавати наведене Одлуке.

2.2.4. Правила грађења за вишепородично становање

Вишепородични стамбени објекат је објекат за становање са три и више стамбених јединица.

За грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране површине намењене вишепородичном становању и постојеће површине намењене вишепородичном становању где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију предметних површина, уз примену правила за изградњу дефинисаних за вишепородично становање.

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној вишепородичном становању може се градити главни објекат као вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни. На појединачној парцели могућа је изградња чисто пословног објекта. У оквиру главног објекта део објекта може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију – становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине. Пословни простор у вишепородичном стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи и на првом спрату.

Главни објекат може да се гради као слободностojeћи, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, могу се градити и помоћни објекти (гаража, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и слично) до прописаног максималног индекса заузетости, под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површину намењену вишепородичном становању.

Није дозвољена изградња пословних (цео објекат намењен пословању), економских, производних и складишних објеката.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица. Делатности производног занатства су на пример: каменорезац, сарач, обућар, дуборезачки радови, ћилимар, грнчар, златар-кујунџија, израда ситне металне галантерије и др. Делатности услужног занатства су на пример: часовничар, бербер, фризер, аутомеханичар, оџачар, кројач, молер, бомбонџија, содаџија и др. У занате мањих капацитета спадају и уметнички занати из члана 5. Правилника о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС“, бр. 56/12).



У оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта нису дозвољене делатности из области трговине на велико, производне и складишне области, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

На површинама намењеним вишепородичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура комунална делатност), спортско-рекреативне садржаје и зелене површине, за које ће се примењивати и правила и нормативи који дефинишу одређену област или су дати овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење.

Услови за парцелацију, препарцелацију, формирање грађевинске парцеле и исправку границе парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m;
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 m².

За постојеће објекте вишепородичног становања у блоковима 44, 58 и 63, који имају парцелу испод објекта, могућа је исправка границе парцеле у случајевима енергетске санације, доградње елемената ради усклађивања објекта са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несматано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и сл.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 50% |
| - индекс заузетости парцеле за блокове 44 и 58 | макс. 100% |
| - озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле. |

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта (вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни објекат) је максимално П+4+Пк (приземље + четири етаже + поткровље).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље).



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 виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

Положај главног објекта 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.

У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50% објеката посматрано од угла до угла улице).

У блоковима 44, 58 и 63 грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 2,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.
- Удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је минимално 4,0 m.
- Удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 15,0 m (основни габарит са испадом), уколико један од објеката има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

Удаљеност вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од половине висине вишег објекта.

Удаљеност вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта од других приземних објеката не може бити мања од 5,0 m, односно од половине висине вишег објекта.

Помоћни објекти – гараже на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Гаража може да се гради у склопу главног објекта.

Помоћни објекат – гаража као самостални објекат може да се гради на минималној удаљености од 0,0 m од границе парцеле.



Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограђивање парцеле вишепородичног становања се може извести само живом зеленом оградом. Конкретна висина оgrade утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу.

Сваки вишепородични објекат мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад. Препорука је да се обезбеди простор за контејнер на сопственој грађевинској парцели, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу.

За један контејнер обезбедити површину 1,0x1,5 m. Уколико се постављају укупани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера.

За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера на сопственој парцели, могуће је за више објеката уредити једну локацију на јавној површини. Неопходно је испоштовати услове у смислу потребног броја контејнера у зависности од броја домаћинстава и удаљености од места становања.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу намењену вишепородичном становању мора се обезбедити колски прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m.

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 место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора, тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују (препоруче одговарајућег броја паркинг места у складу са основном наменом и врстом делатности дате су овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу саобраћајних површина). Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

Приступ парцели - пролаз у дубину парцеле код изградње вишепородичних стамбених објеката у непрекинутом низу обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 4,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и највећег очекиваног меродавног возила у функцији обављања одређених делатности у оквиру објеката на парцели.

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде.



Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 2,5 m од друге бочне границе парцеле.

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 најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

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

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање 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, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 5,0 m, 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 m².

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.



Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја.

Степенишни простори унутар објеката морају имати природно осветљење и могућност проветравања.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

Реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката у блоку 44, 58 и 63 је могућа је уз претходну израду Урбанистичког пројекта.

2.2.5. Правила грађења за мешовито становање

Под овим типом становања подразумева се породично и вишепородично становање на заједничком простору (блоку), тј. изградња стамбених објеката.



Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити главни објекат као стамбени, стамбено-пословни (односно стамбене и пословне намене у објекту се не условљава; пословни простор у стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи) и пословни објекат, док се на парцелама намењеним вишепородичном становању може се градити главни објекат као вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни (пословни простор у вишепородичном стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи и на првом спрату).

Главни објекат може да се гради као слободностojeћи, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- породично становање:
 - други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површине намењене породичном становању и да оба објекта имају обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;
 - помоћни објекти као што су: летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.;
- вишепородично становање:
 - помоћни објекти (гаража, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и слично)

до прописаног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња једног главног и једног другог (стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта) објекта.

На грађевинској парцели намењеној породичном или вишепородичном становању дозвољена је изградња више помоћних објеката, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

На парцелама породичног становања није дозвољена изградња економских и производних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично), док на парцелама вишепородичног становања није дозвољена изградња пословних (цео објекат намењен пословању), економских и производних објеката.

На површинама намењеним породичном становању дозвољена је изградња и само пословних објеката, за које ће се примењивати правила грађења за површине намењене породичном становању.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењеним породичном становању и стамбено-пословних објеката намењених вишепородичном становању су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица. Делатности производног занатства су на пример: каменорезац, сарач, обућар,



дуборезачки радови, ћилимар, грнчар, златар-кујунџија, израда ситне металне галантерије и др. Делатности услужног занатства су на пример: часовничар, бербер, фризер, аутомеханичар, оџачар, кројач, молер, бомбонџија, содација и др. У занате мањих капацитета спадају и уметнички занати из члана 5. Правилника о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, бр. 56/12).

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процини утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

На површинама намењеним породичном или вишепородичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура комунална делатност), спортско-рекреативне садржаје и зелене површине, за које ће се примењивати и правила и нормативи који дефинишу одређену област или су дати овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене:

- породичном становању
 - за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
 - за објекат у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m².
- вишепородичном становању:
 - за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m;
 - за објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
 - за објекат у непрекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m;
 - за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 m².

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 40% |
| - озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле |

На парцелама намењеним породичном становању већим од 1000 m² индекс заузетости се рачуна као за парцеле до 1000 m² (макс. 400 m² укупне изграђене површине у основи).

Индекс заузетости парцела које ће бити намењене само пословању је макс. 50%.

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| - индекс заузетости парцеле | макс. 50% |
| - озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле. |

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта намењеног породичном становању је максимално П+1+Пк (приземље + једна етажа + поткровље), док је за објекте намењене вишепородичном становању максимална спратност до П+2 (приземље+2 етаже).



Спратност другог објекта на парцелама намењених породичном становању је максимално П+1 (приземље + спрат).

Помоћни објекат на парцели породичног/вишепородичног становања је максималне спратности П (приземље).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. 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 виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња главног објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 1,0 m за породичне објекте од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, док за вишепородичне објекте минимално растојање износи 3,0 m.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 3,0 m за породичне објекте од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације, док за вишепородичне објекте минимално растојање износи 3,0 m.
- Удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је минимално 4,0 m за објекте породичног становања и 6,0 m за објекте вишепородичног становања.
- Удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката), осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност вишепородичног стамбеног, вишепородично стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката), осим објеката у низу, не може бити мања од 6,0 m (основни габарит са испадом).

Други објекат (породични стамбени, породични стамбено-пословни или пословни објекат) и помоћни објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође, помоћни објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m од



главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност вишепородичног стамбеног и вишепородичног стамбено-пословног објекта (основни габарит са испадом) од других вишеспратних објеката не може бити мања од половине висине вишег објекта, уколико један од објеката на наспрамној фасади има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

Удаљеност вишепородичног стамбеног и вишепородичног стамбено-пословног објекта од других вишеспратних објеката мора бити минимално четвртина висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама садрже наспрамне отворе који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

Удаљеност вишепородичног стамбеног и вишепородичног стамбено-пословног објекта од других вишеспратних објеката мора бити минимално четвртина висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама садрже наспрамне отворе који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, али не мање од 4,0 m.

Удаљеност вишепородичног стамбеног и вишепородичног стамбено-пословног објекта (основни габарит са испадом) од других приземних објеката не може бити мања од 6,0 m.

Помоћни објекти – гараже на парцели породичног становања могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели породичног становања може да се гради на регулационој линији.

Други објекат на парцели породичног становања може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и оgrade) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).

Изградња помоћног објекта (осим бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

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

Оgrade на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина оgrade од коте тротоара износи 2,0 m (конкретна висина оgrade утврдиће се у односу на висину постојећих оgrade у улици, а нарочито на висину оgrade у непосредном окружењу). Висина пуне (зидане) оgrade на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.



Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели породичног типа која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Ограђивање парцеле вишепородичног становања се може извести само живом зеленом оградом. Конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 1,8 m.

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

Гаража може да се гради у склопу главног објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан помоћни објект, 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.

На свакој грађевинској парцели породичног становања 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.

Сваки вишепородични објект мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад. Препорука је да се обезбеди простор за контејнер на сопственој грађевинској парцели, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу.

За један контејнер обезбедити површину 1,0x1,5 m. Уколико се постављају укупани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера.

За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера на сопственој парцели, могуће је за више објеката уредити једну локацију на јавној површини. Неопходно је испоштовати услове у смислу потребног броја контејнера у зависности од броја домаћинстава и удаљености од места становања.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објект.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру намењену породичном/вишепородичном становању мора се обезбедити колски прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m.

За грађевинску парцелу намењену пословању колски прилаз мора бити мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

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 место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора, тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују (препоруче одговарајућег броја паркинг места у складу са основном наменом и врстом делатности дате су овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу саобраћајних површина). Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Приступ парцели - пролаз у дубину парцеле код изградње вишепородичних стамбених објеката у непрекинутом низу обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 4,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и највећег очекиваног меродавног возила у функцији обављања одређених делатности у оквиру објеката на парцели.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

Паркинг за бицикле на парцелама намењеним вишепородичном становању изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 2,5 m за породичне објекте и 3,0 m за вишепородичне објекте од друге бочне границе парцеле.

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 најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

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

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање 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, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 5,0 m, 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 m².

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја.

Степенишни простори унутар вишепородичних објеката морају имати природно осветљење и могућност проветравања.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.



Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

2.2.6. Правила грађења за становање у блоку 69

Врста и намена објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној социјалном становању може се градити главни објекат, искључиво стамбени објекат.

На истој грађевинској парцели, на којој већ постоји изграђен главни објекат, може се градити и помоћни објекат (гаража, остава, ограда, и сл.), односно објекат који је у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На једној грађевинској парцели социјалног становања може бити више главних и више помоћних објеката.

Изградња економских објеката и пратећих објеката за гајење животиња није дозвољена.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

У оквиру површине социјалног становања могуће је формирати парцелу интерне приступне саобраћајнице и грађевинске парцеле објеката социјалног становања.

Ширина регулације парцеле интерне приступне саобраћајнице је минимално 6,0 m.

Услови за формирање изграђене грађевинске парцеле социјалног становања су следећи:

- за слободностojeћи објекат минимално одмицање од границе парцеле је 0,5 m, изузетно код формирања парцеле са више објеката могуће је одмицање од границе парцеле 0,0 m;
- за објекат у низу одмицање од границе парцеле је 0,0 m.

Услови за формирање нове неизграђене парцеле социјалног становања су следећи:

- за слободностojeћи објекат минимална ширина фронта парцеле је 6,0 m, а минимална површина парцеле је 40,0 m².



Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости изграђене парцела намењене објекту социјалног становања је макс. 90%.

Индекс заузетости неизграђене парцела намењене за изградњу објекта социјалног становања је макс. 70%.

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта је максимално П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље). Дозвољена је изградња подрумске, односно 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 нулте коте.

Положај главног објекта 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 се поклапа са регулационом линијом (дозвољено је да се грађевинска и регулациона линија поклапају у једној тачки).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне оријентације). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 2,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Двојни објекат може да се дозволи на минимално 2,5 m од бочне границе парцеле.
- Удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је минимално 2,5 m.
- Удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката), осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објекат и помоћни објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране. Изузетак од овог правила је у случају доградње санитарне просторије на постојећем објекту.



Помоћни објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m од главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране.

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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други стамбени објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Други објекат може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на минимално 2,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и оgrade) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).

Изградња помоћног објекта може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

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

Оgrade на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина оgrade од коте тротоара износи 2,0 m. Висина пуне (зидане) оgrade на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 1,8 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

Гаража, као засебан помоћни 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.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу социјалног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,0 m.



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 место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити регулацију и границу суседне парцеле.

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже не могу прелазити регулациону линију.

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.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање 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, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, 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 m².

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.



Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ РАДА

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог План.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

За грађевинске парцеле у радној зони односно за планиране радне комплексе и постојеће радне комплексе у оквиру радне зоне где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз примену правила грађења дефинисаних за радну зону.

2.3.1. Правила грађења за радне комплексе

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња једног или више главних објеката: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат. Такође, као главни објекат може се градити и производни енергетски објекти обновљивих извора енергије снаге испод 10 MVA.



Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња и других објеката и помоћних објеката: портирница, чуварских и вагарских кућица, гаража, остава и магацина, силоса, надстрешница и објеката за машине и возила, колских вага, типских трансформаторских станица, МРС, производних енергетских објеката обновљивих извора енергије (биогаз, соларне електране и др.) капацитета мањих од 10 MVA, објеката за смештај електронске комуникационе опреме, котларница, водонепропусних бетонских септичких јама (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунара, ограда и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у радној зони су: производне, пословне, услужне и радне активности. То су делатности везане за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, односно делатности из области трговине на велико и мало, изложбено-продајни салони, логистички центри, складишта (за индустријску робу, за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацински простори и пратећи садржаји, сервисне, услужне делатности, као и остале делатности које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

Постојећим и планираним индустријским објектима и постројењима који подлежу издавању интегрисане дозволе, дозвољава се да своју делатност обављају у складу са IPPS директивом Европске Уније, односно Законом о интегрисаном спречавању и контроли животне средине.

За све врсте активности и постројења, која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра односно за сва питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, дефинисани су услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је регулисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине и Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите. Није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у склопу пословног објекта.

Такође, у овој зони забрањена је изградња економских објеката.

На површинама у радној зони могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе из области комуналне делатности, комуналне површине, спортско-рекреативне површине и зелене површине, за које ће се примењивати правила и нормативи који дефинишу одређену област или су дати овим Планом у урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m², а ширина уличног фронта минимално 20,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

На грађевинској парцели индекс заузетости је максимално 70%.

У склопу грађевинске парцеле обезбедити мин. 30% озелењених површина.



Највећа дозвољена спратност објекта

У зависности од намене објекта дозвољена спратност објекта је:

- пословни: максимум П+2 (приземље + две етаже),
- производни и складишни: максимум П+1 (приземље+једна етажа), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења,
- помоћни објекат: максимум П (приземље).

За све врсте објекта дозвољена је изградња подрумске етаже, односно 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 објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља за пословне, производне и складишне објекте максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта.

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

У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија планираних главних објекта у односу на регулациону линију мора да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се граде на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије. Изузетак су постојећи радни комплекси са изграђеним објектима које треба ускладити са планираним садржајима (детаљно приказано по блоковима на графичком прилогу бр. 2.4. „Саобраћајна инфраструктура и регулационо нивелациону план“).

Минимална дозвољена удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле је 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објекта на две суседне парцеле већи од половине вишег објекта.

У случају када се парцела у оквиру радног комплекса, односно радне зоне граничи са парцелом друге намене, односно другом зоном, у контактном делу са другом наменом, односно другом зоном, у оквиру радног комплекса треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 15,0 m, те је у тим случајевима, при изради урбанистичког пројекта, грађевинске линије објекта дефинисати уважавајући прописану минималну ширину заштитног зеленог појаса.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти у дубину комплекса.

Међусобна удаљеност објекта

Међусобни размак слободностојећих објекта у радном комплексу и на две суседне парцеле не може бити мањи од половине висине вишег објекта, а минимално растојање је 4,0 m. Код производних и складишних објекта мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објекта.



Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног објекта са наменом дозвољеном Планом, а по утврђеним правилима грађења из овог Плана.

На парцелама намењеним за рад могу се градити и други објекти који су у функцији главног објекта.

Објекти могу да се граде као слободностojeћи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностojeћа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак мора бити минимално 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Радни комплекс је могуће оградити зиданом, металном, транспарентном, или комбинованом оградом до висине од 2,2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде. 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.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Пролази кроз ограду (капије) морају по броју и положају бити постављени тако да је обезбеђена адекватна проточност саобраћаја и да омогућавају радницима/посетиоцима истовремено брзо и несметано напуштање комплекса и улазак противпожарних или санитетских екипа у круг комплекса, као и у саме објекте.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За грађевинску парцелу обезбедити колски прилаз минималне ширине 3,5 m. За задовољавање потреба противпожарне заштите обезбедити колски прилаз минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине од минимално 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, или 12,0 m где то захтевају габарити меродавног (теретног) возила;
- паркирање решити у оквиру комплекса на паркинг простору или у гаражи;
- за пословне објекте обезбедити једно паркинг или гаражно место на 70,0 m² пословног простора, тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују (препоруче одговарајућег броја паркинг места у складу са основном



наменом и врстом делатности дате су у тачки „6.1. Саобраћајна инфраструктура“, у подтачки „6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре“);

- за паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5x5,0 m, за теретно возило мин. 3,0x6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила);
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај;
- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу;
- пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1,0 m.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције комплекса.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама друге намене, односно другом зоном, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 15,0 m.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

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).

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити двоводни или кров са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој. Могућа је израда стакленог крова – лантерне, са системом фиксних алуминијумских брисолеја.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке, термоизолационих панела, стаклене зид завесе, сачињене од фиксних или покретних транспарентних или не транспарентних стаклених панела, или других савремених материјала који су 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 ватрогасног возила и извођење интервенција.

Испред главне фасаде објекта (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру комплекса, тако и са непосредним окружењем.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

2.3.2. Правила грађења за пословање

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној пословању дозвољена је изградња једног или више главних пословних објеката.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, могу се градити и помоћни објекти (гаража, портирница, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице, и сл.) до прописаног максималног индекса заузетости, под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површину намењену пословању.

Објекти се могу градити као слободностojeћи или објекти у низу у оквиру сопствене парцеле.

Није дозвољена изградња економских и производних објеката.



Није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно, уколико се на нивоу насеља утврди потреба за новим површинама намењеним вишепородичном становању, могуће је на површинама намењеним пословању градити вишепородичне објекте, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

За израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објеката вишепородичног становања на површинама намењеним пословању примењивати правила грађења за површине намењене пословању.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру пословног објекта су из области трговине на мало, угоститељства (пужања услуга смештаја, услуга исхране и пића) и услужних делатности, ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

У оквиру пословног објекта нису дозвољене делатности из области трговине на велико, производне и складишне области, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет животне средине.

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1500,0 m², а ширина уличног фронта минимално 30,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле.

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта је максимално П+3 (приземље + три етаже).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље).

Положај главног објекта 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 планираних главних објеката у односу на регулациону линију мора да буде одмакнута за минимално 5,0 m. У постојећим комплексима грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Минимална дозвољена удаљеност грађевинске линије главних објеката од суседне парцеле је 5,0 m.



Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 12,0 m (основни габарит са испадом), уколико један од објеката има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

Удаљеност пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од половине висине вишег објекта.

Удаљеност пословног објекта од других приземних објеката не може бити мања од 5,0 m, односно од половине висине вишег објекта.

Изградња објеката у низу у оквиру сопствене парцеле (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Гаража може да се гради у склопу главног објекта.

Помоћни објекти могу да се граде на минималној удаљености од 5,0 m од регулационе линије и 2,5 m од осталих граница парцеле. Изузетно, помоћни објекти који се граде на улазу у комплекс (портирнице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије, уколико то захтева функционална организација комплекса.

Гаража, као засебан помоћни 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.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Грађевинске парцеле са објектима намењеним за јавно коришћење се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. У случају ограђивања парцеле ограда се поставља на регулациону линију. Ограђивање парцеле се може извести само живом зеленом оградом. Конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у непосредном окружењу.

Сваки објекат који се гради на површини намењеној за пословање мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад. Препорука је да се обезбеди простор за контејнер на сопственој грађевинској парцели, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу.

За један контејнер обезбедити површину 1,0x1,5 m. Уколико се постављају укупани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера.

За постојеће објекте, где није решен проблем постављања контејнера на сопственој парцели, могуће је за више објеката уредити једну локацију на јавној површини.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колске улазе и саобраћајно-манипулативне површине у оквиру комплекса димензионисати тако да омогуће приступ посетиоцима и запосленима, као и режимски приступ возилима комуналних служби, и по потреби приступ ургентним возилима.

Противпожарни приступ и проходност за комплекс неопходно је обезбедити у складу са законском регулативом.



За грађевинску парцелу обезбедити колски прилаз минималне ширине 3,0 m. За задовољавање потреба противпожарне заштите обезбедити колски прилаз минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

У комплексу предвидети одговарајуће паркинг површине за посетиоце и за запослене. Паркинг површине дефинисати у складу са очекиваним бројем и категоријом возила (препоруче одговарајућег броја паркинг места у складу са основном наменом и врстом делатности дате су у тачки „6.1. Саобраћајна инфраструктура“, у подтачки „6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре“).

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити двоводни или кров са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој. Могућа је израда стакленог крова – лантерне, са системом фиксних алуминијумских брисолеја.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке, стаклене зид завесе, сачињене од фиксних или покретних транспарентних или не транспарентних стаклених панела, или других савремених материјала који су тренутно у употреби. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.



Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру комплекса, тако и са непосредним окружењем.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 5,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА

Ближи услови за изградњу прописани су правилницима који дату област регулишу. Задржавају се постојећи комплекси спортских терена и објеката уз могућност изградње нових и реконструкцију постојећих садржаја.

Различита структура посетилаца захтева комплетно и разноврсно уређење простора.

Могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (екотуризам, спортско-рекреативни туризам, излетнички, културно-манифестациони и транзитни), спорта и рекреације (отворени и затворени спортско-рекреативни уређени простори, са санитарним просторијама, осталим пратећим просторијама, садржајима за најмлађе и сл.), образовања и културе (школа у природи, парк културе, парк скулптуре, уметничка колонија, летња позорница, амфитеатар и сл.), као и мотели, ловачки домови, ресторани и слични садржаји и пословни објекти (трговина на мало, угоститељски објекти и услужни садржаји намене компатибилне са основном наменом комплекса).

Величина парцеле мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености, при чему комплекс намењен спорту и рекреацији може бити на једној или више грађевинских парцела.

2.4.1. Правила грађења за комплекс купалишта

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Главни објекат: комплекс базена са неопходном опремом.



Други објекат: пословни објекат базена, свлачионице, купатило, тоалет, надстрешница, пергола, угоститељски објекат и сл.

Помоћни објекат: оставе, техничка просторија, котларница, трафостаница, надстрешница за спасиоца, инструктора пливања и шанк/кафе базена, ограда.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Аналитички елементи за формирање парцеле купалишта дати су у тачки 4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, и графичком делу Плана, графички прилог 2.4.5 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, ДЕТАЉ 5 (ДЕТАЉ БЛОКОВА 3, 4, 5, 9, 53 И 55).

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле износи макс. 70%.
Заступљеност зелених површина мин. 30%.

Највећа дозвољена спратност објекта

Максимална спратност објекта је П+1 (приземље и спрат). Висина објекта максимално 12 m.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се граде унутар грађевинских линија дефинисаних у односу на регулационе линије, приказаних у графичком прилогу бр. 2.4.5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, ДЕТАЉ 5 (ДЕТАЉ БЛОКОВА 3, 4, 5, 9, 53 И 55), уз поштовање услова да растојање између објекта на суседним парцелама буде минимум половина висине вишег објекта.

Мин удаљеност грађевинске од регулационе линије је 10 m.

Удаљеност објекта од суседних парцела је најмање 6,0 m, изузетно мање, али не мање од 4,0 m, под условом да нема прозора према суседу или да су прозори постављени на парапет висине најмање 1,8 m.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Грађевинска парцела купалишта се ограда живом оградом висине до 2,0 m, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом која се озелењује пузавицама, висине до 2,0 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на парцели купалишта.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевински елементи објекта и заштита суседних објекта

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију.

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.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду чије је растојање до другог објекта мање од 6,0 m, 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.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 6,0 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 6,0 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 35°.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности, и то минимално 25 ПГМ (паркинг или гаражно место) на 1000 m² корисног простора.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;



- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

2.4.2. Правила грађења за комплекс отворених спортско рекреативних терена

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Главни објекат: спортски терен за појединачне и колективне спортове.

Други објекат: надстрешница, свлачионица, тоалет, купатило, трибина и сл.

Помоћни објекат: ограда, остава, техничка просторија, чесма и сл.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Аналитички елементи за формирање парцеле дати су тачки 4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, и графичком делу Плана, графички прилог 2.4.5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, ДЕТАЉ 5 (ДЕТАЉ БЛОКОВА 3, 4, 5, 9, 53 И 55).

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле износи макс. 70%.

Заступљеност зелених површина мин. 30%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност објекта је П.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Спортски терен, по правилу, оријентисати у правцу север – југ, дужом страном.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између терена може бити 0 m уколико су преграђена заштитном оградом.

Удаљеност између терена и објекта је најмање 2,0 m.

Удаљеност између терена и објекта може бити 0 m уколико је терен преграђен заштитном оградом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати транспарентном оградом висине до 2,0 m.



Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала висине до 2,0 m. Елементи ограде и ограда треба да буду на сопственој парцели.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Унутар грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалне целине, с тим да висина унутрашње ограде не може прелазити висину спољних ограда парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности, и то минимално 25 ПГМ (паркинг или гаражно место) на 1000 m² корисног простора.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

2.4.3. Правила грађења за изградњу спортско-рекреативног објекта

Врста и намена објекта и компатибилне намене објекта који се могу градити, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена

Главни објекат: објекат спорта и рекреације, угоститељски, туристички и други објекти отворени и затворени спортски и рекреативни терени и бјекти и сл.

Други објекат: објекат спорта и рекреације.

Помоћни објекат: гаража, котларница, надстрешница, ограда и др.

Објекти се могу градити као: слободностојећи и у прекинутом низу.

До привођења планираној намени, на постојећим стамбеним објектима се може одобрити доградња, реконструкција и пренамена, у складу са урбанистичким параметрима.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле је 200 m².

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле макс. 60%.

Заступљеност зелених површина мин. 30%.

Највећа дозвољена спратност објекта

Највећа дозвољена спратност објекта на грађевинској парцели је П+1+Пот. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.



Максимална висина објеката је 12 m.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3 m. На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3 m од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,2 m.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се граде унутар грађевинских линија дефинисаних у односу на регулационе линије, приказаних у графичком прилогу бр. 2.4.5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, ДЕТАЉ 5 (ДЕТАЉ БЛОКОВА 3, 4, 5, 9, 53 И 55), уз поштовање услова да растојање између објеката на суседним парцелама буде минимум половина висине вишег објекта.

Удаљеност објеката од регулационе линије је мин. 10,0 m.

Удаљеност објеката од суседних парцела је најмање 6,0 m, изузетно мање, али не мање од 4,0 m, под условом да нема прозора према суседу или да су прозори постављени на парапет висине најмање 1,8 m.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. половина висине вишег објекта, али не мања од 4,0 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 2,0 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом оградом висине до 2,0 m, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом која се озелењује пузавицама, висине до 2,0 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на парцели купалишта.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Водонепропусне сабирне јаме за одлагање фекалних и отпадних вода као прелазно решење (само ако нема градске канализационе мреже до њене реализације) могу се градити на минимум 3,0 m од објеката и граница парцеле на којој се граде.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде.



Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију.

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.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду чије је растојање до другог објекта мање од 6,0 m, 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.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 6,0 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 6,0 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еkleктичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 35°.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности, и то минимално 25 ПГМ (паркинг или гаражно место) на 1000 m² корисног простора.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.



2.4.4. Правила грађења за мотел

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Главни објекат: мотел (као слободностојећи објекат). У оквиру мотела могуће је сместити све пратеће садржаје угоститељских услуга.

Други објекат: куглана (као слободностојећи објекат, који је спојен са мотелом). У оквиру куглане могуће је сместити све пратеће садржаје рекреације.

Није дозвољена изградња других објеката на парцели, сем ако су то базени (који се не обрачунавају у параметре изграђености и искоришћености парцеле), засене и просторије за одржавање базена. Помоћне просторије се морају сместити у оквиру главног објекта.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле је 1000 m².

Аналитички елементи за формирање парцеле постојећег мотела дати су у тачки 4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, и графичком делу Плана, графички прилог 2.4.5 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, ДЕТАЉ 5 (ДЕТАЉ БЛОКОВА 3, 4, 5, 9, 53 и 55).

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости је 70%.

Заступљеност зелених површина 30%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Постојећа спратност мотела је П+1, с тим да је могућа реконструкција и доградња подрумских, сутеренских и других просторија, због повећања смештајних капацитета и ефикасности пословања, увођења нових садржаја.

Спратност главног објекта је до П+4+Пк (приземље, четири спрата и поткровље). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 21 m, односно до стрехе 18 m.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се граде унутар грађевинских линија дефинисаних у односу на регулационе линије, приказаних у графичком прилогу бр. 2.4.5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, ДЕТАЉ 5 (ДЕТАЉ БЛОКОВА 3, 4, 5, 9, 53 и 55), уз поштовање услова да растојање између објеката на суседним парцелама буде минимум половина висине вишег објекта.

Мин удаљеност грађевинске од регулационе линије је 10 m.

Удаљеност објеката од суседних парцела је најмање 6,0 m, изузетно мање, али не мање од 4,0 m, под условом да нема прозора према суседу или да су прозори постављени на парапет висине најмање 1,8 m.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање између објеката износи минимум 4 m, односно не мање од половине висине вишег објекта.



Објекат базена може бити у склопу главног објекта или као одвојени објекат, када је од главног објекта и од суседних парцела одмакнут минимум 4 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 2 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију.

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.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду чије је растојање до другог објекта мање од 6,0 m, 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.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 6,0 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 6,0 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.



Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 35°.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

2.4.5. Правила грађења за комплекс ресторана и других садржаја

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Главни објекат: угоститељски, туристички и сл. објекти.

Помоћни објекат: оставе, техничка просторија, котларница, трафостаница, роштиљ и шанк/кафе, ограда.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле је 1000 m².

Аналитички елементи за формирање парцеле ловачког друштва дати су у тачки 4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, и графичком делу Плана, графички прилог 2.4.5 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, ДЕТАЉ 5 (ДЕТАЉ БЛОКОВА 3, 4, 5, 9, 53 И 55).

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости је 70%.

Заступљеност зелених површина 30%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Спратност главног објекта је до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље). Висина главног објекта – растојање од највише коте терена на парцели до слемена је 15 m, односно до стрехе 12 m.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне као и базена, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.



Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се граде унутар грађевинских линија дефинисаних у односу на регулационе линије, приказаних у графичком прилогу бр. 2.4.5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, ДЕТАЉ 5 (ДЕТАЉ БЛОКОВА 3, 4, 5, 9, 53 И 55), уз поштовање услова да растојање између објеката на суседним парцелама буде минимум половина висине вишег објекта.

Удаљеност објеката од регулационе линије је мин. 10,0 m.

Удаљеност објеката од суседних парцела је најмање 6,0 m, изузетно на мање, али не мање од 4,0 m, под условом да нема прозора према суседу или да су прозори постављени на парамет висине најмање 1,8 m.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање између објеката износи минимум 4,0 m, односно не мање од половине висине вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати зиданом оградом до 2,2 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0 m, где висина нетранспарентног дела износи максимално 0,6 m.

Уличне ограде постављају се на регулациону линију, тако да ограда, стубови и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом зеленом оградом, која се сади на минимум 0,5 m од границе парцеле или транспарентном оградом или оградом од чврстог материјала до висине 2,0 m, која се поставља тако да стубови ограде и ограда буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију. 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.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.



На зиду чије је растојање до другог објекта мање од 6,0 m, 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.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 6,0 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 6,0 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 35°.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m. У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), по принципу 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

По доношењу прописа, који регулишу област која се односи на пуњење електричних возила, надлежни орган ће издати услове за постављање истих.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.



2.4.6. Правила грађења за зеленило

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Главни објекат: објекат туризма, објекат угоститељства, спортски терени.

Објекат мора бити монтажни, у виду контејнера.

Могућа је изградња само једног објекта.

Помоћни објекат: ограда и сл.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Аналитички елементи за формирање парцеле дати су тачки 4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, и графичком делу Плана, графички прилог „2.4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле износи макс. 20%, при чему се у индекс рачунају објекти и поплочане површине.

Заступљеност зелених површина мин. 80%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност објекта је П.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Спортски терен, по правилу, оријентисати у правцу север – југ, дужом страном.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између терена може бити 0 m уколико су преграђена заштитном оградом.

Удаљеност између терена и објекта је најмање 2,0 m.

Удаљеност између терена и објекта може бити 0 m уколико је терен преграђен заштитном оградом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Унутар грађевинске парцеле могу се ограђивати спортски терени.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m.

Паркирање обезбедити у оквиру уличног коридора.

Остала правила уређења и грађења прописана су у „ПЛАНСКИ ДЕО“, „И ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“, „5.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ“, „5.3.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА“, „5.3.6.4. Услови за уређење зелених површина“.



2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИНФРАСТРУКТУРНИХ И КОМУНАЛНИХ САДРЖАЈА

У ову категорију површина сврстани су сви они садржаји који су или ће бити намењени за постизање програмираног нивоа комуналне опремљености који ће обезбедити услове за несметано и квалитетно функционисање основних намена као и насеља у целини.

2.5.1. Правила грађења за комуналне и инфраструктурне објекте

Правила грађења за објекте и површине у зони инфраструктурних и комуналних садржаја дата су за сваку намену понаособ у поглављу „I Правила уређења“, у тачки „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услови за њихово прикључење“, у подтачки „5.3. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“.

2.5.2. Правила грађења за верске објекте

У оквиру зоне комуналних и инфраструктурних садржаја, на површини намењеној за гробље, на к.п. број 2354 КО Оцаци налази се капела на гробљу у Оцацима посвећена Светом Венделину, која је проглашена за споменик културе. Мере заштите прописане су у оквиру тачке 7.1.1. Непокретна културна добра.

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Није могућа изградња нових објеката у оквиру катастарске парцеле број 2354 КО Оцаци.

2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

На пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката за развој пољопривреде и изградњу пољопривредних објеката.

На парцели може се градити главни објекат намењен пољопривредној производњи (пластеници, стакленици, објекти за узгој гљива и сл.), објекат намењен преради и финалној обради пољопривредних производа (млинови, сушаре, пушнице и др. погони), објекат за потребе гајења домаћих животиња, објекат за смештај пољопривредне механизације (машински парк), репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа (коморе, оставе, силоси, хладњаче), пољопривредна домаћинства (салаши) и др.

На пољопривредном земљишту у оквиру обухвата Плана забрањена је изградња фарми, изузев узгајалишта за пужеве, глистењаци и сл.

2.6.1. Правила грађења за пољопривредна домаћинства - салаше

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Главни објекат је стамбени објекат пољопривредног домаћинства.

Главни, односно стамбени објекат се гради у виду слободностојећег објекта.

У оквиру парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости парцеле дозвољена је изградња других објеката, економских и помоћних објеката.



На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други објекат: објекат у функцији етно туризма (објекат угоститељства за смештај, објекат угоститељства за исхрану и сл.);
- економски објекат: објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунџа, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); пластеници и стакленици; 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 други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.); објекти за компостирање и сл.;
- помоћни објекти као што су: летњиковци, зидани роштиљи, базени површине до 20 m², гараже, оставе, водонепропусна септичка јама, бунар, ограда, цистерна за воду, и сл.

Други објекат на парцели може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Економски објекат на парцели може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Помоћни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Могућа је изградња једног или више главних објеката, економских објеката и помоћних објеката.

Услови за изградњу у погледу величине парцеле

Могућа је изградња објеката у оквиру постојеће парцеле, под условом да се испуњени остали услови за изградњу.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 40%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Дозвољена спратност главног објекта је максимално П+Пк.

Дозвољена спратност економског објекта је максимално П+Пк.

Дозвољена спратност помоћног објекта је максимално П.

За млинове, силосе и друге објекте специфичне технологије прераде и чувања пољопривредних производа, висина и спратност моће бити већа од прописане.

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 коти заштитног тротоара објекта и то:

- кота приземља објекта 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 заштитног тротоара.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.



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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију или се објекат повлачи у дубину парцеле. Предња грађевинска линија је увучена за најмање 5,0 m у односу на регулацију некатегорисаног пута и регулацију планиране обилазнице.

Објекта се поставља на грађевинску линију у односу на регулацију железничке пруге на удаљеност од најмање 25,0 m, односно изван инфраструктурног појаса.

Објекат се поставља на минимално 4,0 m од границе парцеле, изузетно пластеник, стакленик и ограда, који се постављају на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке удаљена минимум 20,0 m од регулације јавних путева.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност главног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Стамбени и помоћни објекти на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Помоћни и економски објекти на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода, удаљена минимум 3,0 m од свих објекат.

Бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке удаљена минимум 20,0 m од стамбених објеката, објеката за прераду и чување пољопривредних производа.

Услови за изградњу других објеката на истој парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други главни објекат на парцели може да се гради на предњој грађевинској линији.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим септичке јаме, базени и ограде) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености задње грађевинске линије главног објекта на парцели, односно помоћни објекат не може се градити испред главног објекта.

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

Парцеле се ограђују транспарентном оградом висине до 1,8 m. Ограда се поставља тако да елементи ограде буду увучени за најмање 1,0 m унутар парцеле која се ограђује. Капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.



На свакој 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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ на јавни пут. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Парцели се мора обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m.

У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% фасаде.

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу прећи грађевинску линију.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еkleктичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 35°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.



Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за парцелу. Ако парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

2.6.2. Правила грађења за објекте за пољопривредну производњу

Главни објекат пољопривредне производње је пластеник, стакленик, објекат за узгој гљива, трапови, хале за узгој у контролисаним условима и сл.

Главни објекат се гради у виду слободностојећег објекта, објекта у низу, објекта у прекинутом низу.

У оквиру парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости парцеле дозвољена је изградња економских и помоћних објеката.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- економски објекат: објекти за складиштење репроматеријала (магацини за складиштење опреме за узгој, прихране и сл.), објекти за механизацију (објекти за машине и возила, и сл.), пратећи објекти за узгој култура (објекти за одлагање пољопривредног и баштенског отпада, компостилишта и сл.);
- помоћни објекти као што су: портирнице, колске ваге, гараже, оставе, водонепропусна септичка јама, бунар, ограда, цистерна за воду, и сл.

Економски објекат на парцели може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Помоћни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Могућа је изградња једног или више главних објеката, економских објеката и помоћних објеката.

Услови за изградњу у погледу величине парцеле

Могућа је изградња објеката у оквиру постојеће парцеле, под условом да се испуњени остали услови за изградњу.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле за пластенике и стакленике је 90%.



Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле за остале објекте је 40%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Дозвољена спратност главног објекта је максимално П.

Дозвољена спратност економског објекта је максимално П.

Дозвољена спратност помоћног објекта је максимално П.

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 коти заштитног тротоара објекта и то:

- кота приземља објекта 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 заштитног тротоара.

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију или се објекат повлачи у дубину парцеле. Предња грађевинска линија је увучена за најмање 5,0 m у односу на регулацију некатегорисаног пута и регулацију планиране обилазнице.

Објекта се поставља на грађевинску линију у односу на регулацију железничке пруге на удаљеност од најмање 25,0 m, односно изван инфраструктурног појаса.

Објекат се поставља на минимално 4,0 m од границе парцеле, изузетно пластеник, стакленик и ограда, који се постављају на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност главног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Главни и помоћни објекти на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Помоћни и економски објекти на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Водонепропусна септичка јама за прихват отпадних вода, удаљена минимум 3,0 m од свих објекат.

Услови за изградњу других објеката на истој парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други главни објекат на парцели може да се гради на предњој грађевинској линији.

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



Парцеле се ограђују транспарентном оградом висине до 1,8 m. Ограда се поставља тако да елементи ограде буду увучени за најмање 1,0 m унутар парцеле која се ограђује. Капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

На свакој парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ на јавни пут. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Парцели се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m.

У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% фасаде.

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.

Могућа је израда косог, лучног или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 35°.



Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за парцелу. Ако парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

2.6.3. Правила грађења за објекте намењене чувању, преради и финалној обради пољопривредних производа

Главни објекти за чување, прераду и финалну обраду пољопривредних производа су бетонирание сило јаме и сило тренчеви, трапови, складишта, оставе, силоси, млинови, сушнице, сушаре, хладњаче, погони за чишћење пољопривредних производа, погони за делимичну и финалну обраду пољопривредних производа, и сл.

Главни објекат се гради у виду слободностојећег објекта, објекта у низу, објекта у прекинутом низу.

У оквиру парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости парцеле дозвољена је изградња економских и помоћних објеката.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- економски објекат: објекти за складиштење репроматеријала, објекти за гаражирање механизације (објекти за машине и возила), пратећи објекти (објекти за одлагање пољопривредног и баштенског отпада, компостилишта и сл.);
- помоћни објекти као што су: портирнице, колске ваге, гараже, оставе, водонепропусна септичка јама, бунар, ограда, цистерна за воду, и сл.

Економски објекат на парцели може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Помоћни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Могућа је изградња једног или више главних објеката, економских објеката и помоћних објеката.



Услови за изградњу у погледу величине парцеле

Могућа је изградња објеката у оквиру постојеће парцеле, под условом да се испуњени остали услови за изградњу.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле за остале објекте је 40%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Дозвољена спратност главног објекта је максимално П, изузетно млинови и силоси услед специфичности технологије.

Дозвољена спратност економског објекта је максимално П.

Дозвољена спратност помоћног објекта је максимално П.

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 коти заштитног тротоара објекта и то:

- кота приземља објекта 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 заштитног тротоара.

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију или се објекат повлачи у дубину парцеле. Предња грађевинска линија је увучена за најмање 5,0 m у односу на регулацију некатегорисаног пута и регулацију планиране обилазнице.

Објекта се поставља на грађевинску линију у односу на регулацију железничке пруге на удаљеност од најмање 25,0 m, односно изван инфраструктурног појаса.

Објекат се поставља на минимално 4,0 m од границе парцеле, изузетно ограда, која се постављаја на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност главног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Главни и помоћни објекти на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Помоћни и економски објекти на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Водонепропусна септичка јама за прихват отпадних вода, удаљена минимум 3,0 m од свих објекат.



Услови за изградњу других објеката на истој парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други главни објекат на парцели може да се гради на предњој грађевинској линији.

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

Парцеле се ограђују транспарентном оградом висине до 1,8 m. Ограда се поставља тако да елементи ограде буду увучени за најмање 1,0 m унутар парцеле која се ограђује. Капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

На свакој парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ на јавни пут. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Парцели се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% фасаде.

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.



Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.

Могућа је израда косог, лучног или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 35°.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати насупрмни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за парцелу. Ако парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

2.6.4. Правила грађења за објекте за смештај пољопривредне механизације

Главни објекти је објекат за смештај механизације.

Главни објекат се гради у виду слободностојећег објекта, објекта у низу, објекта у прекинутом низу.

У оквиру парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости парцеле дозвољена је изградња економских и помоћних објеката.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- помоћни објекти као што су: канали за оправку возила, оставе, водонепропусна септичка јама, бунар, ограда, цистерна за воду, и сл.

Помоћни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Могућа је изградња једног или више главних објеката и помоћних објеката.

Услови за изградњу у погледу величине парцеле

Могућа је изградња објеката у оквиру постојеће парцеле, под условом да се испуњени остали услови за изградњу.



Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле за остале објекте је 40%.

Највећа дозвољена спратност објекта

Дозвољена спратност главног објекта је максимално П, изузетно млинови и силоси услед специфичности технологије.

Дозвољена спратност помоћног објекта је максимално П.

За све врсте објекта 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 коти заштитног тротоара објекта и то:

- кота приземља објекта 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 заштитног тротоара.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију или се објекат повлачи у дубину парцеле. Предња грађевинска линија је увучена за најмање 5,0 m у односу на регулацију некатегорисаног пута и регулацију планиране обилазнице.

Објекат се поставља на грађевинску линију у односу на регулацију железничке пруге на удаљеност од најмање 25,0 m, односно изван инфраструктурног појаса.

Објекат се поставља на минимално 4,0 m од границе парцеле, изузетно ограда, која се поставља на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Међусобна удаљеност објекта

Удаљеност главног објекта од других објекта, осим објекта у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Главни и помоћни објекти на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Водонепропусна септичка јама за прихват отпадних вода, удаљена минимум 3,0 m од свих објекта.

Услови за изградњу других објекта на истој парцели

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објекта), други главни објекат на парцели може да се гради на предњој грађевинској линији.

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

Парцеле се ограђују транспарентном оградом висине до 1,8 m. Ограда се поставља тако да елементи ограде буду увучени за најмање 1,0 m унутар парцеле која се ограђује. Капије се не могу отварати ван регулационе линије.



Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

На свакој парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ на јавни пут. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Парцели се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m.

У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места који се одређује на основу намене и врсте делатности.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% фасаде.

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску линију.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.

Могућа је израда косог, лучног или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 35°.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.



Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати насупрмни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за парцелу. Ако парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Основна геолошка истраживања су послови од јавног интереса које изводи Геолошки завод Србије, које на територији АПВ доноси Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, као надлежни орган.

Примењена геолошка истраживања обухватају истраживања која се изводе ради утврђивања минералних ресурса и резерви и инжењерскогеолошких и хидрогеолошких услова њихове експлоатације, хидрогеолошка истраживања за потребе коришћења и заштите ресурса и резерви подземних вода и геотермалних ресурса, инжењерскогеолошка-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката, заштите животне средине и природних добара и објеката геонаслеђа, санације и рекултивације терена, укључујући и подземна складишта гаса и других материја, издвајања повољних геолошких формација и структура, као и исцрпљених лежишта минералних сировина за складиштење природног гаса и/или CO₂.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерскогеолошких-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.

Према евиденцији Покрајинског секретаријата за енергетику, грађевинарство и саобраћај, за подручје обухвата Плана нису извршена примењена инжењерско-геотехничка истраживања.

Инжењерскогеолошке карактеристике подручја обухваћеног Планом су резултат постојеће геолошке грађе терена као основног предуслова и деловања других физичких фактора. У погледу инжењерскогеолошких карактеристика посматрани простор представља средину неуједначене стишљивости, подложну променама и мањим деформацијама под оптерећењем. Представљена је комплексом растреситих и меких квартарних наслага,



претежно велике деформабилности. То су еолске и еолско-акватичне насlage састављене од леса, прашинасто-песковитих глина и песка. На посматраном простору нису регистровани морфолошки облици који указују на процес клизања.

Увидом у катастар активних истражних простора, лежишта и биланса минералних сировина и других геолошких ресурса и катастар експлоатационих простора и поља, Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Сектора за инвестиције и енергетику, у области геолошких истраживања, рударства и енергетике утврђено је да обухвата Плана улази у одобрени истражни простор број 6178 јужна Бачка за истраживање нафте и природног гаса. Оверене билансне резерве подземних вода налазе се на лежишту изворишта ЈКП „Услуга“ у Оцацима.

Изградња објеката мора бити пројектована и изведена према свим условима противпожарне и сеизмичке заштите (VII степен MCS), 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. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Укупна **површина у оквиру планиране границе грађевинског подручја насеља Оцаци** износи око **882,59 ха**.

Урбанистички параметри и капацитети уређења и грађења основних и компатибилних садржаја на појединачној парцели грађевинског земљишта у зонама претежне намене дати су у правилима уређења и правилима грађења за сваку зону понаособ. Наведени урбанистички параметри и капацитети у потпуности су усаглашени са урбанистичким параметрима и капацитетима Правилника о општим условима за парцелацију регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

У оквиру грађевинског подручја насеља Оцаци издвајају се следеће зоне: зона центра насеља, зона становања, зона рада, зона спорта и рекреације, туризма и зеленила као и зона инфраструктурних и комуналних садржаја.

Зона центра насеља заузима 10,40 ха, односно 1,18% укупне површине грађевинског подручја насеља Оцаци.

Зона становања заузима 219,39 ха, односно 24,86% укупне површине грађевинског подручја насеља Оцаци.

Зона рада заузима 449,75 ха, односно 50,96% укупне површине грађевинског подручја насеља Оцаци.

Зона спорта и рекреације, туризма и зеленила заузима 45,70 ха, односно 5,18% укупне површине грађевинског подручја насеља Оцаци.

Зона комуналних и инфраструктурних садржаја заузима 157,35 ха, односно 17,82% укупне површине грађевинског подручја насеља Оцаци.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем Плана генералне регулације насеља Оцаци престаје да важи План генералне регулације насеља Оцаци („Службени лист општине Оцаци“, број 4/11).

Доношењем Плана генералне регулације насеља Оцаци престаје да важи План детаљне регулације Спортско – рекреативног центра „Парк Шумице“ („Службени лист општине Оцаци“, број 12/12).



Г) ГРАФИЧКИ ДЕО

