

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА  
ПРИВРЕМЕНИ ОРГАН ОПШТИНЕ БАЧКА ПАЛАНКА**

Председник Привременог органа: \_\_\_\_\_

Коста Стакић

Број: II-35-30/2008

Дана: 04.04.2008. год.

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА ГАЈДОБРА**



**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД**



**E-2166/1**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

Перица Манојловић, дипл.инж.сао.

Нови Сад, април 2008.

**НАЗИВ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА ГАЈДОБРА

**НАРУЧИЛАЦ:**

ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА

**ОБРАЂИВАЧ:**

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ  
Нови Сад, Железничка бр. 6/III

**БРОЈ ЗАДАТКА:**

Е – 2166/1

**ДИРЕКТОР:**

Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.

**ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:**

Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.  
Стојанка Будовалчев Папић, дипл.ек.  
Оливера Добривојевић, дипл.прос.планер  
Мирољуб Љешњак, дипл.инж.пољоп.  
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.  
Бранислав Вукадиновић, дипл.инж. саобр.  
Петар Хома, дипл.инж.хидро.  
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.  
Зорица Санадер, дипл. инж.елек.  
Милан Жижич, дипл.инж.маш.  
Славица Пивнички, дипл.инж.хорт.  
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.  
Тамара Зеленовић Васиљевић, дипл.биолог.  
Љиљана Мерганц, грађ.техн.

# САДРЖАЈ

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
<b>I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....</b>	<b>2</b>
<b>1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА СА ОСНОВНИМ ПРОГРАМСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА ...</b>	<b>5</b>
2.1 Граница обухвата Плана.....	5
2.2. Намена површина у граници обухвата Плана.....	5
2.2.1. Грађевинско земљиште.....	5
2.2.2. Пољопривредно земљиште.....	6
2.2.3. Шумско земљиште.....	7
2.3. Биланс површина у обухвату Плана .....	7
<b>3. ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА .....</b>	<b>7</b>
3.1. Граница грађевинског рејона насеља .....	7
3.2. Граница изворишта .....	10
3.3. Граница трафо станице .....	10
3.4. Граница радних зона у атару .....	10
<b>4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....</b>	<b>11</b>
4.1. Јавно грађевинско земљиште.....	11
4.2. Остало грађевинско земљиште .....	13
<b>5. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ .....</b>	<b>13</b>
5.1. Јавне површине .....	13
5.1.1. Комплекс дечије установе.....	13
5.1.2. Комплекс школе.....	13
5.1.3. Комплекс здравствене станице.....	13
5.1.4. Комплекс дома културе.....	13
5.1.5. Спортско-рекреативни комплекс.....	14
5.1.6. Парк и сквер.....	14
5.1.7. Заштитно зеленило.....	14
5.1.8. Комплекс зелене пијаце.....	14
5.1.9. Вашариште и теретни терминал.....	14
5.1.10. Гробље.....	15
5.1.11. Извориште са постројењем за поправку квалитета воде.....	15
5.1.12. Ретензије.....	15
5.1.13. Каналско земљиште.....	15
5.1.14. Комплекс ватрогасног дома.....	15
5.1.15. Комплекс МРС.....	15
5.1.16. Железничко подручје.....	16
5.1.17. Улични коридор.....	16
5.1.18. Бензинска станица.....	16
5.2. Остале површине .....	17
5.2.1. Зона становања.....	17

5.2.2. Радна зона.....	18
5.2.3. Комплекс верског објекта.....	19

## **6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА ..... 19**

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	19
6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	20
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	21
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	22
6.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	22
6.6. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	23

## **7. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ..... 24**

7.1. План генералне регулације.....	24
7.2. План генералне нивелације .....	24

## **8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ..... 24**

8.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	24
8.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	24
8.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	24
8.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА.....	25

## **9. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ ..... 26**

## **10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА ..... 26**

## **11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА..... 27**

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА..... 29**

### **1. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ ..... 30**

1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ.....	30
1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА ВИСОКОГРАДЊЕ НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ .....	31

### **2. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА НА ШУМСКОМ ЗЕМЉИШТУ ..... 32**

### **3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ..... 33**

3.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА.....	33
3.1.1. Комплекс дечије установе .....	34
3.1.2. Комплекс школе.....	35
3.1.3. Комплекс здравствене станице.....	35
3.1.4. Комплекс дома културе.....	35
3.1.5. Спортско-рекреативни комплекс.....	36
3.1.6. Парк и сквер.....	36
3.1.7. Заштитно зеленило.....	37
3.1.8. Зелена пијаца.....	37
3.1.9. Вашариште са теретним терминалом.....	37
3.1.10. Гробље.....	37
3.1.11. Извориште са постројењем за поправку квалитета воде.....	38
3.1.12. Ретензије.....	38
3.3.13. Каналско земљиште.....	38

3.3.14. Комплекс ватрогасног дома.....	38
3.3.15. Комплекс МРС.....	39
3.3.16. Железничко подручје.....	39
3.3.17. Улични коридор.....	39
3.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА .....	43
3.2.1. Зона становања.....	43
3.2.2. Радне зоне и комплекси.....	50
3.2.3. Комплекс верског објекта.....	55

## Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред.бр	Назив графичког приказа	Размера
1	Постојећа функционална организација у насељу	1:5000
2	Граница подручја обухваћеног Планом са основном наменом површина	1:10000
3	Границе грађевинског рејона са поделом грађевинског земљишта	1:5000
4	Намена површина и објеката	1:5000
5	Саобраћајна инфраструктура са генералном регулацијом и нивелацијом	1:5000
6	Водопривредна инфраструктура - снабдевање водом	1:5000
7	Водопривредна инфраструктура - одвођење вода	1:5000
8	Енергетска и ТТ инфраструктура	1:5000

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 47/2003 и 34/2006), члана 34. тачка 4. Статута Општине Бачка Паланка („Службени лист општине Бачка Паланка”, бр. 4/2002) и члана 2. Одлуке о распуштању Скупштине општине Бачка Паланка и образовању Привременог органа Општине Бачка Паланка (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 23/2008), Привремени орган Општине Бачка Паланка, на 4. седници, одржаној 04. априла 2008. године, донео је:

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ГАЈДОБРА**

### **УВОД**

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Гајдобра (“Службени лист општине Бачка Паланка”, број 10/2006), ЈП Завод за урбанизам Војводине из Новог Сада приступио је изради Плана генералне регулације насеља Гајдобра (у даљем тексту План).

Основни циљ израде Плана генералне регулације насеља Гајдобра је стварање планског основа за утврђивање стратегије организованог просторног развоја, заштиту, уређење и наменско коришћење простора као и стварање услова за уређење и изградњу насеља. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планске документације вишег реда (Просторни план Републике Србије и Просторни план општине Бачка Паланка, тј. они делови Просторног плана општине Бачка Паланка који нису у супротности са Просторним планом Републике Србије).

Циљ израде Плана је дефинисање концепције уређења и услови изградње насеља. Планом се дефинише подручје обухвата граница грађевинског рејона насеља, основна намена површина са поделом грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште, генерална регулациона и нивелациона решења инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила грађења, а све у складу са Законом и Правилником.

Садржина Плана прописана је чланом 38., 40., 41., 42. и 43. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/2003 и 34/2006) и чланом 8., 9., 10. и 14. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, бр. 12/2004). Садржина овог Плана је урађена у складу са наведеним члановима Закона и Правилника.

# **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

# **1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА СА ОСНОВНИМ ПРОГРАМСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА**

Основни циљ у области будућег кретања популације насеља је заустављање негативних тенденција у кретању укупног броја становника, побољшање виталних карактеристика популације и унапређење економских структура (однос активно-издржавано, образовна и старосна структура радног контингента).

Заустављање негативних тенденција из претходних развојних периода, предпоставља доношење и реализацију одговарајућих програма из области демографске, социјалне и економске политике чиме ће се обезбедити и услови за квалитативно побољшање карактеристика становништва као основног, непосредног развојног ресурса.

На основу тога утврђено је да ће у насељу крајем планског периода живети око 3100 становника, укупан број домаћинства износиће око 1070, а просечна величина домаћинства 2,9 чланова по домаћинству. Број деце у узрасту од 1-6,99 година износиће 170, а број деце у школообавезном узрасту (7-14,99 година) биће око 250.

Такође се очекује повећање учешћа активних лица у области секундарних делатности, мале привреде и услужних делатности.

Старосна структура становништва ће се побољшати у смислу повећања броја младог и средовечног становништва и смањења учешћа старог становништва.

Основни циљ израде Плана генералне регулације насеља Гајдобра у области привреде је обезбеђење просторних услова за развој стабилне привредне структуре која ће у будућности омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса и компаративних предности овог подручја. У профилисању будуће привредне структуре насеља активности треба усмерити на подстицање развоја пољопривреде и пратећих капацитета за прераду производа пољопривреде, затим на развој мале привреде (у првом реду везане за локално сировинско залеђе), занатство, услужне делатности и домаћу радиност, као и на проширење мреже објеката намењених свакодневном снабдевању становништва.

Концепција и програмски елементи будућег привредног развоја утврђени су на основу сагледавања развојних потенцијала насеља (природних и створених), досадашњих развојних тенденција, циљева и могућности будућег привредног развоја насеља. Основни приоритети чија ће реализација омогућити ревитализацију привреде и динамизирање развојних процеса су: бржи развој и побољшање структуре пољопривредне производње, развој мале привреде (у првом реду везане за локално сировинско залеђе), занатства, услужних делатности и домаће радиности, развој угоститељства (заснован на валоризацији природних и створених потенцијала), изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са пројектованим потребама становника и свих насељских функција.

Развој мале привреде и приватног предузетништва значајно ће утицати на пораст запослености и прихода локалног становништва, а тиме и на укупан развој насеља. У том смислу очекује се пре свега развој производних програма који су засновани на потпунијем коришћењу локалних сировина, створених и природних ресурса, са одговарајућом профитабилношћу и нижим почетним улагањима. Као посебно активне у том смислу издвајају се производно-прерађивачке делатности везане за крупну индустрију, занатство, личне услуге и домаћа радиност.

Развој трговине пратиће динамику раста осталих привредних области као и потребе и пораста стандарда становништва, који ће условити и промене у систему преференција потрошача а самим тим и промене у структури трговачких капацитета. У том смислу развој трговине на мало оствариће се кроз бољу организацију и модернизацију малопродајне мреже, уз изградњу специјализованих објеката са савременим системом услуживања потрошача.



Принципи и правила организације будуће просторне структуре привредних активности у насељу су следећи: обезбеђивање просторних услова за развој делатности са великим просторним захтевима, обезбеђивање просторних услова за развој делатности са специфичним просторним захтевима (загађивачи), обезбеђење просторних услова за одговарајућу инфраструктурну подршку развоју привредних делатности, обезбеђивање просторних услова за развој мреже капацитета намењених свакодневном снабдевању и услугама.

Изградња свих планираних привредних капацитета мора се вршити уз строго поштовање мера заштите животне средине прописаних Законом и овим Планом.

Планом генералне регулације насеља утврђује се просторна организација капацитета рада кроз следеће облике просторно организационих јединица: радне зоне, појединачни комплекси унутар насељског ткива (на засебним парцелама), појединачни капацитети рада у склопу парцела са другом основном наменом

На основу прогнозираног броја становника и броја домаћинстава дефинисана је површина за зону становања, за задовољавање основних потреба становништва. На основу ових података и на основу затеченог стања дефинисани су инфраструктурни капацитети, потреба за њиховим ширењем, односно, потреба за изградњом нових инфраструктурних капацитета.

Сагледавањем старосне структуре становништва и евидентирањем стања и капацитета јавних служби (а све у складу са организовањем јавних служби, у складу са хијерархијским нивоом насеља утврђеним Просторним планом Републике Србије) и објеката за задовољавање заједничких потреба и заштите становништва дефинисани су следећи циљеви:

1. У области васпитања и образовања: У насељу постоји дечија установа и основна школа што је у овој области задовољавајуће за насеље. Оно што је у планском периоду неопходно решити јесте проширење оба комплекса и уређење и изградња у складу са Правилницима који ову област регулишу.
2. У области здравствене заштите: у насељу постоји и комплекс здравствене станице и комплекс ветеринарске станице. Комплекси се задржавају у постојећим површинама а у будућности треба тежити њиховом осавремењивању и опремању са неопходним садржајима.
3. У области културе: приоритетан задатак у планском периоду је разграничење постојећег комплекса дома културе од осталих јавних садржаја како би се сваки од ових садржаја могао развијати у складу са својим потребама и могућностима.
4. У области спорта и рекреације: приоритетан задатак је стварање услова за легализацију спортске дворане, разграничење спортског комплекса од осталих садржаја, његово опремање и оспособљавање за коришћење од стране спортиста и посетилаца.
5. Насеље има изражен проблем са недостатком или незадовољавајућом површином за постојеће комуналне површине. Неопходно је у будућности решити проблем зелене пијаце, гробља, ватрогасног дома и гараже.
6. За задовољавање заједничких потреба становника Гајдобре неопходно је решити проблем водоснабдевања, одвођење отпадних и атмосферских вода, обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом. Неопходно је омогућити снабдевање насеља са природним гасом како би се створили услови за смањење грејања објеката на чврсто и течено гориво. На тај начин би се повољшали услови заштите животне средине.
7. Планирање насеља и стварање планског основа за његово напредовање и пораст (и задржавање) становништва мора се спроводити у складу са Законом о заштити животне средине.
8. У домену саобраћаја приоритетан задатак у будућности би био: успостављање таквог система насељских саобраћајница да оптимално задовоље све исказане захтеве за превозом људи и добара, стварање услова за изградњу капацитета за немоторна кретања/пешачки и бициклички саобраћај, стварање услова за изградњу капацитета за стационарни саобраћај, стварање услова за интензивније

укључивање железничког саобраћај у расподелу превоза људи и добара са овог простора уз оспособљавање железничких и друмских капацитета за њихово интегрално повезивање.

## **2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

Сагледавањем затеченог стања на терену, дефинисањем приоритета и потреба развоја насеља дефинисан је обухват Плана и основна намена површина у оквиру обухвата Плана.

### **2.1 Граница обухвата Плана**

Граница обухвата Плана генералне регулације насеља Гајдобра је дефинисана:

- са северне стране: јужним међама канала, парцела 3436, пољског пута, парцела 3574, западном међом парцеле 2125, јужном међом пољског пута, парцела 3462, источном међом парцеле 2087 и северном међом железничке пруге, парцела 1468;
- са источне стране: источном међом железничке пруге Бачка Паланка - Кула, парцела 1481, парцелама 1482, 1483 и 1484;
- са јужне стране: западном међом канала, парцела 1368, западном међом канала, парцела 3439, западном међом парцела 2680 и 2631 и границом са К.О. Нова Гајдобра;
- са западне стране: источном међом пољских путева, парцеле 3552 и 3554, северном међом пољског пута, парцела 3555, источном међом парцела 2595 и 2569, северном међом пољског пута, парцела 3556, источном међом пољског пута, парцела 3557, јужном међом пољског пута, парцела 3558, источном међом пољског пута, парцела 3565, јужном међом пута, парцела 3567, западном међом парцела 2278/1, 325 и 322, источном међом пољских путева, парцеле 3580, 3576, 2242 и 3572.

У обухвату Плана се налази и парцела 2727 која се налази југоисточно од насеља Гајдобра.

Укупна површина обухвата Плана износи сса 383 ha.

### **2.2. Намена површина у граници обухвата Плана**

У оквиру границе обухвата Плана дефинисана је основна намена површина: грађевинско, пољопривредно и шумско земљиште.

#### **2.2.1. Грађевинско земљиште**

Грађевински рејон насеља

Овим Планом дефинише се граница грађевинског рејона насеља. У оквиру ове границе дефинисано је грађевинско земљиште у граници грађевинског рејона насеља које заузима површину од око 290,86 ha.

Грађевинско земљиште у грађевинском рејону насеља је подељено на јавно и остало грађевинско земљиште а детаљно ће бити објашњено у поглављима која обрађују грађевински рејон насеља.

### Извориште са постројењем за поправку квалитета воде

Садашње техничко решење снабдевања водом, због века трајања, како саме издашности бунара тако и због трајања уличне мреже мора се у што краћем року изменити дефинисањем нове локације изворишта.

Површина која се резервише за извориште износи око 3,23 ha. Ако се потврди ова локација на њој би било потребно изградити, осим бунара и уређај за поправку квалитета воде, као и остале пратеће садржаје. Ово грађевинско земљиште би било дефинисано као јавно грађевинско земљиште.

### Трафо станица

Трафо станица је постојећи садржај у атару, на северном, ободном делу насеља. Објекат трафо станице има припадајућу парцелу чија је површина 148,0m<sup>2</sup>. Ово грађевинско земљиште је дефинисано као јавно грађевинско земљиште.

### Радне зоне у атару

Овим Планом обухваћени су и радни комплекси у атару који се налазе уз грађевински рејон насеља Гајдобра. Сви радни комплекси су постојећи садржаји. Регистровано је пет радних комплекса од којих неки нису легализовани а неки су затворени и напуштени.

У северозападном делу насеља, по површини највећи (116859m<sup>2</sup>) је радни комплекс - економија. У оквиру комплекса је фарма бројлера чији су годишњи капацитети били 250000 комада или 400 тона живинског меса. У великом проценту, капацитети фарме су данас неискоришћени. Уз фарму је изграђен и комплекс инкубаторске станице чији су годишњи капацитети били 3 милиона једнодневних пилића. Инкубаторска станица није ни до данас легализована. Налази се на једној огромној парцели која се води као њива. Овим Планом дефинисана је површина грађевинског земљишта за комплекс инкубаторске станице (око 1,3ha).

Североисточно од инкубаторске станице је следећа радна површина. На њеном севернијем делу, уз железничку пругу су изграђена складишта (складиштење семена и вештачког ђубрива). Површина ове радне зоне је око 1,47ha.

На северном излазу из Гајдобре, одмах после прелаза преко пруге, са десне стране регионалног пута је следећа радна зона. На овој површини су изграђена два објекта, сушара за кукуруз, капацитета око 600 тона за 24 часа. Површина ове радне зоне је 1,2185ha.

Источно од грађевинског рејона насеља, са десне стране атарског пута је пета радна површина, машински парк за смештај пољопривредних машина и трактора. Површина ове радне зоне је 5,766ha.

### **2.2.2. Пољопривредно земљиште**

У граници обухвата Плана налазе се и површине под пољопривредним земљиштем. На пет локација, дуж западног, јужног и северног обода грађевинског реона насеља налазе се њиве у приватном власништву, које се користе за потребе пољопривредне производње. Овде се ради о релативно малим површинама (27,54 ha).

Укупна површина под пољопривредним земљиштем у граници обухвата износи 66,61ha.

На пољопривредном земљишту у обухвату Плана је дозвољена градња само објеката у функцији пољопривредне производње и њима сродних пратећих садржаја у складу са важећим Законима и Правилницима који ову област регулишу.

### 2.2.3. Шумско земљиште

У обухвату Плана је једна парцела, бр. 2110, која се води као шумско земљиште. Површина парцеле под шумским земљиштем је 0,2626ха. Обрасла је шумом II класе а њом тренутно газдује ДП „Јединство“.

### 2.3. Биланс површина у обухвату Плана

Табела бр. 2

Ред. бр.	Основа намена површина у обухвату плана	Површина			%
		ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	Грађевинско земљиште*	316	12	48	82,54
	Грађевински рејон насеља*	290	86	00	
	Извориште са постројењем за поправку квалитета воде*	03	23	00	
	Трафо станица	-	01	48	
	Радне зоне у атару*	22	02	00	
2.	Пољопривредно земљиште*	66	61	26	17,39
3.	Шумско земљиште	-	26	26	0,07
<b>Σ</b>	<b>Површина у обухвату Плана*</b>	<b>383</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>100,00</b>

Напомена: Површине уз које се налази \* су вредности приближно тачним, тј. податак о њиховој површини је добијен графичким читавањем. Површине уз које не стоји знак \* су тачне, тј. податак је преузет из Преписа листа непокретности.

## 3. ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

### 3.1. Граница грађевинског рејона насеља

Почетна тачка описа границе грађевинског рејона насеља Гајдобра је тачка бр.1, која се налази на тремеџи железничке пруге, парцеле 1468 и 3410 и пољског пута, парцела 3460, постојећа међна камена белега бр.1.

Од тачке бр.1 граница у правцу истока прати северну међу железничке пруге Сомбор - Нови Сад, парцела 1468 до тачке бр.2, која се налази на тремеџи железничке пруге и путева, парцеле 1460 и 3459, постојећа међна камена белега бр.3.

Овде граница пресеца пут II реда, парцела 3459 до тачке бр.3, која се налази на тремеџи пруге, пута и парцеле 2087, постојећа међна камена белега бр.4.

Од тачке бр.3 граница у правцу истока прати северну међу железничке пруге, парцела 1468 до тачке бр.4, која се налази на тремеџи железничких пруга, парцеле 1468 и 3411 и парцеле 2087, постојећа међна камена белега бр.7.

Овде граница пресеца железничку пругу Бачка Паланка - Кула до тачке бр.5, која се налази на тремеџи железничких пруга, парцеле 1468 и 3411 и парцеле 2083/1, постојећа међна камена белега бр.8.

Од тремеђе граница у правцу истока прати северну међу железничке пруге Сомбор - Нови Сад, парцела 1468 до тачке бр.6, која се налази на североисточној међи железничке пруге, парцела 1468, постојећа међна камена белега бр.18.

Овде граница у правцу југа пресеца железничку пругу Сомбор-Нови Сад, парцела 1468 до тачке бр.7, која се налази на међи железничких пруга, парцеле 1468 и 1481, постојећа међна камена белега бр.20.

Од тачке бр.7 граница у правцу југа прати источну међу железничке пруге Бачка Паланка - Кула, парцела 1481 до тачке бр.8, која се налази на тромеђи железничке пруге, пута, парцела 3609 и парцеле 2799, постојећа међна камена белега бр.41.

Овде граница пресеца пут до тачке бр.9, која се налази на тромеђи пруге, парцела 1481, пута 3609 и парцеле 1482, постојећа међна камена белега бр. 42.

Од тачке бр.9 граница наставља у правцу југоистока пратећи источну међу железничке пруге, парцела 1481 и парцела 1482, 1483 и 1484 до тачке бр.10, која се налази на тромеђи канала, парцеле 3440 и 3441 и железничке пруге, парцела 1481, постојећа међна камена белега бр.55.

Овде граница пресеца канал и железничку пругу до тачке бр.11, која се налази на тромеђи железничке пруге, парцела 3413, канала, парцела 1368 и парцеле 3406, постојећа међна камена белега бр.59.

Од тромеђе граница у правцу северозапада прати западну међу канала, парцела 1368 до тачке бр.12, која се налази на тромеђи канала, парцеле 1368 и 3439 и парцеле 2692, постојећа међна камена белега бр.64.

Одавде граница у правцу југозапада прати источну међу парцеле 2692 до тачке бр.13, која се налази на тромеђи канала, парцела 3439, пољског пута, парцела 3613 и парцеле 2692.

Од тачке бр.13 граница дужином од цца 370m у правцу северозапада прати северну међу пољског пута, парцела 3613 до тачке бр.14, која се налази на међи пољског пута и парцеле 3701/3.

Одавде граница у правцу југозапада пресеца пољски пут и пратећи западну међу парцеле 2682/2 долази до тачке бр.15, која се налази на тромеђи канала, парцела 3439 и парцела 2682/2 и 2682/3.

Од тачке бр.15 граница у правцу северозапада прати северну међу канала, парцела 3439 до тачке бр.16, која се налази на тромеђи канала, парцеле 3439 и 1342 и парцеле 1344, постојећа међна камена белега бр.72.

Одавде граница у правцу југозапада пресеца канал и пратећи западну међу парцеле 2680 и пресецајући пољски пут, парцела 3615 долази до тачке бр.17, која се налази на међи пољског пута и парцеле 2631.

Од тачке бр.17 граница наставља у правцу југозапада пратећи западну међу парцеле 2631 до тачке бр.18, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 3616 и парцела 2629 и 2631.

Овде граница мења смер ка северозападу и пратећи северну међу пољског пута долази до тачке бр.19, која се налази на тромеђи пољског пута, улице, парцела 1494 и границе са К.О. Нова Гајдобра, постојећа међна камена белега бр.17.

Од тромеђе граница пресеца улицу и долази до тачке бр.20, постојећа међна камена белега бр.18.

Одавде граница наставља у правцу северозапада пратећи постојећу границу са К.О. Нова Гајдобра до тачке бр.21, која се налази на тромеђи границе са К.О. Нова Гајдобра, пољског пута, парцела 3551 и парцеле 1327/2, постојећа међна камена белега бр.19.

Од тачке бр.21 граница у правцу североистока прати источну међу пољског пута, парцела 3552 до тачке бр.22, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 3554 и парцела 1324 и 2628.

Одавде граница у правцу северозапада прати северну међу пољског пута, парцела 3554 до тачке бр.23, која се налази на тромеђи пољског пута и парцела 2626 и 2627.

Од тромеђе граница у правцу североистока прати западну међу парцеле 2627 до тачке бр.24, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 1320 и парцела 2626 и 2627.

Одавде граница у правцу северозапада прати јужну међу пољског пута, парцела 1320 до тачке бр.25, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 1320 и 3555 и парцеле 2614, постојећа међна камена белега бр.86.

Од тромеђе граница прати јужну међу пољског пута, парцела 3555 до тачке бр.26, која се налази на међи пољског пута и парцеле 1290/5, постојећа међна камена белега бр.88.

Овде граница у правцу севера пресеца пољски пут и пратећи источну међу парцеле 2595 долази до тачке бр.27, која се налази на тромеђи канала, парцела 1238 и парцела 1240 и 2595, постојећа међна камена белега бр.91.

Овде граница пресеца канал до тачке бр.28, која се налази на тромеђи канала и парцела 1236 и 2568, постојећа међна камена белега бр.92.

Одавде граница у правцу севера прати јужну и западну међу парцеле 2568 и пресецајући пољски пут, парцела 3556 долази до тачке бр.29, која се налази на међи пољског пута и парцеле 2565.

Од тачке бр.29 граница у правцу запада прати северну међу пољског пута, парцела 3556 до тачке бр.30, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 3556 и 3557 и парцеле 2549/1.

Одавде граница у правцу севера прати источну међу пољског пута, парцела 3557 до тачке бр.31, која се налази на четворомеђи канала, парцеле 1488 и 3437, пољског пута, парцела 3557 и парцеле 2547, постојећа међна камена белега бр.97.

Овде граница пресеца канал до тачке бр.32, која се налази на четворомеђи канала и парцела 1513 и 3558, постојећа међна камена белега бр.98.

Од тромеђе граница дужином од цца 155 m у правцу северозапада прати јужну међу пута, парцела 3558 до тачке бр.33, која се налази на међи парцела 3558 и 2526.

Овде граница пресеца пољски пут и дужином од цца 350m у правцу североистока прати источну међу пољског пута, парцела 3566 до тачке бр.34, која се налази на међи пољског пута и парцеле 2280.

Овде граница пресеца пут и дужином од 45m прати јужну међу парцеле 2290 долази до тачке бр.35, која се налази на међи парцела 2290 и 2291.

Одавде граница у правцу североистока пресеца парцеле 2290 и 2289 до тачке бр.36, која се налази на међи пута, парцела 3567 и парцеле 2289 а на одстојању од цца 25m западно од постојеће међне камене белеге бр.106.

Овде граница пресеца пут до тачке бр.37, која се налази на тромеђи пута и парцела 2278/1 и 2278/2.

Од тромеђе граница у правцу северозапада прати западну међу парцела 2278/1, 325 и 322 до тачке бр.38, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 3577 и парцела 322 и 2268, постојећа међна камена белега бр.111.

Одавде граница наставља у правцу североистока пратећи источну међу пољског пута, парцела 3580 до тачке бр.39, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 3580 и 3576 и парцеле 2261.

Од тачке бр.39 граница у правцу југоистока прати западну међу пољског пута, парцела 3576 до тачке бр.40, која се налази на тромеђи пољског пута и парцела 1498 и 2261.

Одавде граница мења смер и наставља ка североистоку пратећи северну међу пута, парцела 1498 до тачке бр.41, која се налази на тромеђи путева, парцеле 1498 и 3581 и парцеле 2108, постојећа међна камена белега бр.114.

Од тромеђе граница у правцу југоистака пресеца пут и пратећи северну међу пута, парцела 215 долази до тачке бр.42, која се налази на четворомеђи пута, парцела 215, Хајдук Вељкове улице, парцела 1499 и парцела 2106 и 2107, постојећа међна камена белега бр.116.

Од тачке бр.42 граница у правцу североистока прати западну међу улице до тачке бр.43, која се налази на тромеђи улице, пољског пута, парцела 3583 и парцеле 2105, постојећа међна камена белега бр.117.

Одавде граница у правцу југоистока прати северну међу улице, парцела 1499 долази до тачке бр.44, која се налази на тромеђи улице, пољског пута, парцела 3584 и канала, парцела 1485, постојећа међна камена белега бр.120.

Од тромеђе граница у правцу североистока прати источну међу пољског пута, парцела 3584 до тачке бр.45, која се налази на тромеђи пољског пута, железничке пруге, парцела 1468 и парцеле 1, постојећа међна камена белега бр.123.

Од тачке бр.45 граница у правцу запада дужином од цца 10m прати северну међу парцела 3584 и 2088/1 и пресецајући железничку пругу Сомбор-Нови Сад долази до тачке бр.1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског рејона насеља Гајдобра.

Укупна површина грађевинског рејона насеља Гајдобра износи цца 290,86ha.

### **3.2. Граница изворишта**

Планирана локација за извориште воде налази се западно од насеља и обухвата следеће парцеле 2291, 2292, 2293, 2294 (целе) и 2289 и 2290 (делови).

Укупна површина предвиђене локације за извориште износи цца 3,23 ha.

### **3.3. Граница трафо станице**

Постојећа локација трафостанице се налази уз северну границу грађевинског реона насеља код укрштаја железничке пруге Сомбор-Нови Сад и пута II реда Бачка Паланка-Сомбор и обухвата парцелу 2112, површине 148m<sup>2</sup>.

### **3.4. Граница радних зона у атару**

Планом генералне регулације насеља Гајдобра се планира више локација за радне зоне у атару.

Северно од насеља планирано је неколико локација и оне обухватају следеће парцеле: 2108 (цела, површине 11,6859ha), 2111 (део, површине цца 1,32ha), 2088/1,2088/2, 2089, 2090/1, 2090/2 (целе, површина цца 1,47ha) и 2087 (цела, површине 1,2185ha).

Југоисточно од насеља је планирана једна локација за радну површину и она обухвата парцелу 2727 (цела, површина цца 5,73ha).

Укупна површина радних зона у атару износи цца 22,02ha.

## **4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

За грађевинско земљиште у насељеном месту Гајдобра није донет Акт о одређивању јавног грађевинског земљишта. Овим Планом дата је подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште.

### **4.1. Јавно грађевинско земљиште**

У наставку овог текста је списак парцела које су у државној својини и које су овим Планом дефинисане као јавна површина-површина од општег интереса. Доношењем овог Плана наведене парцеле се могу прогласити за јавно грађевинско земљиште. Списак целих парцела дат је према намени јавне површине-површине од општег интереса.

#### ЖЕЛЕЗНИЧКО ПОДРУЧЈЕ

Списак целих парцела дат је у оквиру обухвата Плана за земљиште на ком се налази железничка пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја.

- катастарска парцела број:

1468,1469,1470,1471,1472,1473,1474,1475,1476,1477,1478,1479,1480,1481 и 1484.

#### УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Списак целих парцела дат је у оквиру обухвата Плана за земљиште које је тренутно улични коридор као и за земљиште које је намењено за улични коридор.

- Улица железничка: катастарска парцела број 1500;
- нова улица јужно од блока 24 и 23: катастарска парцела број 1502 и 102;
- нова улица између блокова 22 и 20 и кроз блок 21: катастарска парцела број 1503;
- нова улица источно од блокова 22 и 20: катастарска парцела број 909;
- улица северно од фудбалског терена: катастарска парцела број 830;
- Црногорска улица: катастарска парцела број 1504;
- мала улица уз канал у блоку 19: катастарска парцела број 838;
- Улица фрушкогорска: катастарска парцела број 1505;
- нова улица кроз блок 17: катастарска парцела број 1507;
- Улица Зеленгора: катастарска парцела број 951
- Улица Сутјеска: катастарска парцела број 1501
- Улица Бориса Кидрича: катастарска парцела број 1491, 1492 и 1493
- нова улица у блоку 5: катастарска парцела број 1509
- Улица Змај Јовина: катастарска парцела број 1508
- нова улица јужно од блока 4: катастарска парцела број 1375
- нова улица јужно од блока 6: катастарска парцела број 1370
- мала улица јужно од цркве: катастарска парцела број 358
- нова улица у блоку 3: катастарска парцела број 1349
- Улица Вардарска: катастарска парцела број 130
- Улица Мире Попаре: катастарска парцела број 1489
- Улица Петра Драпшина: катастарска парцела број 1494 и 1495
- Улица хајдук Вељкова: катастарска парцела број 1499 и 1510
- Улица маршала Тита: катастарска парцела број 1496
- нова улица - продужетак Улице хајдук Вељкова: катастарска парцела број 1236
- колски пролаз: катастарска парцела број 1242 - у блоку 2
- Улица радничка: катастарска парцела број 1514
- Улица Светозара Милетића: катастарска парцела број 1305
- нова улица у блоку 2: катастарска парцела број 1320
- колски пролаз - блок 1: катастарска парцела број 1325
- Босанска улица: катастарска парцела број 1513
- Улица Ђуре Јакшића: катастарска парцела број 1511
- Улица др. Мујића: катастарска парцела број 1512



- колски пролаз у блоку 12: катастарска парцела број 321
- Улица Бранка Радичевића: катастарска парцела број 1498
- нова улица између блока 13 и 14: катастарска парцела број 221
- нова улица у блоку 14: катастарска парцела број 223
- нова улица северно од блока 14: катастарска парцела број 215

#### БУНАРИ

Списак целих парцела дат је у оквиру обухвата Плана за земљиште на ком се налазе насељски бунари.

- катастарска парцела број 1506 и 1497.

#### РЕТЕНЗИЈЕ

Списак целих парцела дат је у оквиру обухвата Плана за земљиште на ком се налазе ретензије за прихват вишка површинских као и подземних вода из насеља.

- катастарска парцела број: 1,27,228,323,809 и 1269.

#### КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ

Списак целих парцела дат је у оквиру обухвата Плана за земљиште на ком се налазе канали за одвођење вишка површинских као и подземних вода из насеља.

- катастарска парцела број: 33,68,101,824,1342,1368,1466,1485,1486 и 1488.

#### ТРАФО СТАНИЦА

- катастарска парцела број 2112.

#### ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Списак целих парцела дат је у оквиру обухвата Плана за земљиште на коме је планирано заштитно зеленило.

- катастарска парцела број: 322, 1483 и 1374/1.

#### ПАРК-СКВЕР

- катастарска парцела број 559.

#### КОМПЛЕКС ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ

- катастарска парцела број: 633/3 и 633/4.

#### КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ

Амбуланта:

- катастарска парцела број: 560/2.

Ветеринарска амбуланта:

- катастарска парцела број: 556/1, 556/2 и 557.

#### КОМПЛЕКС ШКОЛЕ

- катастарска парцела број: 1174, 1173 и 1172.

#### СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС

Фудбалски терен:

- катастарска парцела број: 831.

**Напомена:** Катастарске парцеле које су овим Планом дефинисане као јавна површина-површина од општег интереса а које нису у државној својини, прибављањем у државну својину стећи ће се услови за њихово проглашење у јавно грађевинско земљиште. Катастарске парцеле код којих није извршено физичко разграничење јавних од осталих површина након извршеног разграничења од осталих површина (израдом плана детаљне регулације) стећи ће се услови за проглашење у јавно грађевинско земљиште.

## **4.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште чине све катастарске, односно грађевинске парцеле и делови тих парцела које нису дефинисане као јавно грађевинско земљиште. Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

## **5. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ**

### **5.1. Јавне површине**

За задовољавање заједничких потреба становништва Гајдобре дефинисане су јавне површине за уређење и изградњу јавних објеката од општег интереса.

#### **5.1.1. Комплекс дечије установе**

У насељу обезбедити услови за 100%-тни обухват деце у предшколској установи узраста од 4-6 година и 30%-тни обухват деце узраста од 1-3 године. У складу са оценом постојећег стања и прогнозом броја деце узраста од 1-6,99 година утврђено је да је, неопходно проширити постојећи комплекс дечије установе и уредити га, изградити и опремити у складу са важећим Правилницима и потребама за осавремењивањем васпитања и образовања најмлађих. Проширењем постојећег комплекса заузеће се површина од  $P \approx 0,225$  ha.

#### **5.1.2. Комплекс школе**

За задовољавање заједничких потреба у насељу обезбедити услови за 100%-тни обухват деце у основној школи узраста 7-14 година. У складу са оценом постојећег стања и прогнозом броја деце узраста од 7-14,99 година од око 250 утврђено је да је неопходно проширити постојећи комплекс основне школе и уредити га, изградити и опремити у складу са важећим Правилницима и потребама за осавремењивањем васпитања и образовања најмлађих у школообавезном узрасту. Проширењем постојећег школског комплекса заузеће се површина од око 0,6281 ha.

#### **5.1.3. Комплекс здравствене станице**

У насељу Гајдобра постоје два здравствена комплекса: комплекс здравствене станице и комплекс ветеринарске амбуланте. Оба комплекса се задржавају на постојећим локацијама и у постојећим габаритима. У планском периоду реконструисати и изградити оба комплекса у складу са важећим Законима и Правилницима који дотичну област уређују. Комплекс здравствене станице по катастру заузима површину од 1812m<sup>2</sup>. Комплекс ветеринарске амбуланте заузима три парцеле (по катастру парцеле заузимају укупно површину од 2212m<sup>2</sup>). У планском периоду оформити јединствену грађевинску парцелу са свим потребним садржајима на њој.

#### **5.1.4. Комплекс дома културе**

За овај комплекс у центру насеља приоритетан задатак за будућност је раздвајање постојећих садржаја (који нису сродни са објектом културе). На самом објекту изводити радове у смислу побољшања услова за задовољавање потреба становништва Гајдобре у области културе. Површина планирана за комплекс дома културе износи око 0,33ha.

### **5.1.5. Спортско-рекреативни комплекс**

Поред постојећих површина намењених спорту и рекреацији овим Планом дефинисане су и нове спортско-рекреативне површине које ће становништву насеља Гајдобра (а нарочито младима) омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена.

Овим Планом предвиђено је повећање спортско-рекреативних површина у зони центра и у блоку број 7. У центру насеља, на спортско-рекреативној површини се планира допуна садржаја за најмлађе-површине опремљене са справама за игру најмлађих и допуна постојећих садржаја са површинама за мале спортове. У блоку бр. 7. се уводи нова регулација јавних површина-измешта се хидромелирациони канал у сврху дефинисања спортско-рекреативног комплекса. Тиме ће се стећи услови за легализацију спортске дворане и изградњу свих пратећих садржаја уз њу. Комплекс фудбалског терена се задржава на постојећој локацији у постојећим габаритима.

У оквиру постојећих и планираних спортско-рекреативних површина зелене површине ће чинити значајан проценат комплекса. Ове површине уредити и опремити у парковском стилу. Укупна планирана површина за спортско-рекреативне комплексе износи око 5,4ха.

### **5.1.6. Парк и сквер**

С обзиром да у насељу недостају парковске површине овим Планом се предвиђа формирање веће парковске површине од око 1,29ха у северном делу насеља као и формирање мањих озелењених јавних површина, које се у виду скверова појављују у зони решавања саобраћајних и стамбених садржаја. Озеленити ове површине декоративним врстама и опремити урбаним мобилијаром.

### **5.1.7. Заштитно зеленило**

Заштитно зеленило је јавна површина. Формирати је уз део мреже малиоративних канала, уз железничку пругу, између становања и комплекса гробља и уз постојеће ретензије у насељу, у складу са условима из овог Плана.

### **5.1.8. Комплекс зелене пијаце**

Постојећа зелена пијаца је неусловна у просторно-локацијском и функционалном смислу. Нова пијаца, површине око 0,184ха је планирана у центру насеља, у непосредној близини постојеће локације. Пијацу изградити и опремити у складу са савременим захтевима потрошача и продаваца а у складу са важећим Закономима и Правилницима који дотичну област уређују. Оно што би могло да се сугерише јесте изградња тржног центра на осталом грађевинском земљишту, у оквиру суседне стамбене зоне средње густине, у делу који се ослања на планирану површину за пијацу.

### **5.1.9. Вашариште и теретни терминал**

У блоку бр. 23. планирана је површина за вашариште са теретним терминалом. Опредељење за ову локацију је близина изворишта и одредишта роба и расположиви простор који се може организовати у ове сврхе. У планском периоду Гајдобра треба да достигне ниво привредне активности са обезбеђењем могућности утовара у друмска превозна средства и железничке вагоне. Да би се то омогућило на задовољавајућем нивоу потребно је обезбедити простор за теретни терминал као и простор за интегрално повезивање друмског и железничког саобраћаја. На бази очекиваног обима коришћења друмског теретног терминала утврђује се површина вашаришта и теретног терминала око 1,0ха.

### **5.1.10. Гробље**

У блоку број 14. је постојеће насељско гробље. Површина коју заузима је већим делом попуњена. За потребе насеља у планском периоду одређена је површина за ново насељско гробље у блоку 15. Услови за уређење и изградњу за ново гробље стећи ће се по изради и усвајању плана детаљне регулације. Укупна површина за насељско гробље износиће око 6,0ha.

### **5.1.11. Извориште са постројењем за поправку квалитета воде**

Овим Планом локација новог изворишта дефинисана је на терену са највишљим котатама и на најузводнијем делу насеља, на периферији (западни део насеља), на супротном крају од уређаја за пречишћавање отпадних вода. На овом простору могуће је лоцирати потребан број бунара на оптималној међусобној удаљености. На истом простору изградити и уређај за поправку квалитета „сирове“ воде у смислу захтева важећих Правилника који ову област регулишу и тек након тога воду за пиће потискивати у уличну водоводну мрежу.

### **5.1.12. Ретензије**

У планском периоду, постојеће депресије-ретензије у насељу се задржавају у функцији прихватања сувишних атмосферских и површинских вода, нарочито површинских вода након проласка киша екстремно јаког интензитета. Ретензије су међусобно повезане системом канала, којим ће се оне увек моћи поступно празнити у систем мелиоративних канала. Површина намењена за ретензије може се вишенаменски користити (као уређена јавна зелена површина у периодима без или са малом количином атмосферских падавина и сл.), уз напомену да се њена основна функција-прихватање сувишних површинских вода, никако не сме угрозити. Ретензије су саставни део система посебне насељске кишне канализације која се мора разрадити на нивоу Идејног пројекта. Ретензије заузимају површину од око 4,98ha.

### **5.1.13. Каналско земљиште**

Кроз насеље пролази мелиоративни канал VI, који прима сувишне атмосферске воде са површине грађевинског рејона насеља. Отпадне воде из насеља, након пречишћавања до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће ће се испуштати у мелиоративни канал-реципијент. Канал се просторно пружа дуж терена са најнижим котатама. Да би се канал могао одржавати у оквиру својих хидрауличких параметара, нужно је обезбедити каналски појас на који ће се депоновати ископани муљ.

На подручју насеља постојећу мрежу мелиорационих канала редовно одржавати у границама пројектованих елемената, уз уважавање ограничења датих у водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа. Површина коју заузима каналско земљиште у грађевинском рејону насеља је око 4,9ha.

### **5.1.14. Комплекс ватрогасног дома**

За потребе заштите становништва и насеља од пожара, у северном делу насеља, уз главну насељску саобраћајницу, планирана је површина од око 0,15ha за комплекс ватрогасног дома. У оквиру објекта планирати и ватрогасну гаражу за смештај ватрогасног возила као и саобраћајне комуникације које обезбеђују брзо деловање у случајевима акцидентних ситуација.

### **5.1.15. Комплекс МРС**

Мерно-регулациона станица је део комуналне инфраструктуре, у функцији мерења и регулације притиска за дистрибутивну гасну мрежу. Планирано је да се насеље на гасну мрежу прикључи гасоводом средњег притиска, из правца Бачке Паланке. За потребе обезбеђивања услова за гасификацију насеља Гајдобра резервисана је површина за комплекс мерно-регулационе станице од минимално 300m<sup>2</sup> у блоку бр. 1.

За овај комплекс обезбедити прикључак на: саобраћајну, електроенергетску и телекомуникациону инфраструктуру.

#### **5.1.16. Железничко подручје**

У оквиру урбаног простора насеља Гајдобра железничке пруге имају ободно пружање у односу на северну и источну границу насеља. Овим капацитетима припада површина од око 5,9ha, односно заузима око 2,0% укупног насељског простора. Железничка пруга Нови Сад-Гајдобра-Оџаци има ранг главне и по плановима вишег реда планирано је да се модернизује и реконструише (електро вуча) као и да се изгради железничка станица са капацитетима за интегрални саобраћај. Железничку пругу Гајдобра-Бачка Паланка због нових садржаја у оквиру РТЦ-а Бачка Паланка реконструисати, модернизовати као и доградити за потребе РТЦ-а.

#### **5.1.17. Улични коридор**

Улични коридор је део јавног грађевинског земљишта у ком је утврђена (или ће бити утврђена) регулација и нивелација саобраћајне, водоводне, канализационе, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и површине намењене за подизање уличног зеленила. За уличне коридоре дати су различити хијерархијски нивои улица, у зависности од просторног положаја у насељу, у зависности од ширине уличног коридора и постојеће изграђености је и њихов значај у насељу. У уличном коридору, у складу са датим хијерархијским нивоом улице, даће се услови за изградњу капацитета пешачког, стационарног, бициклистичког и градског саобраћаја као и услови за прикључење грађевинских парцела јавног и осталог грађевинског земљишта на исте. Даће се и услови за полагање, паралелно вођење и укрштање за исте и различите инфраструктурне инсталације, услови прикључења на инсталације као и услови за полагање инсталација у односу на дендролошко уређење улице.

Улични коридори, у складу са датим хијерархијским нивоом улица, у планском периоду изградити са површинама за: пешачки саобраћај (најмање са једне стране улице пешачка стаза), за динамички саобраћај (коловоз за двосмерни или најмање за једносмерни саобраћај са мимоилазницама) као и површинама за стационарни саобраћај. Повремена паркирања обављати у оквиру улице на колско-пешачким прилазима. Систем саобраћајних капацитета треба да чини једну јединствену функционалну целину којој је основни рецепијент главна насељска саобраћајница која прикупља и усмерава сав интерни саобраћај до жељених одредишта.

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

#### **5.1.18. Бензинска станица**

Бензинска станица (као пратећи путни садржај) је потребна у насељу овакве величине и оваквог степена моторизације. Постојећа локација у оквиру уличног коридора, у центру насеља, има површину од 915 m<sup>2</sup>, није са локацијског аспекта задовољавајућа али се предлаже да се до краја експлоатацијског периода задржи и то као јавно грађевинско земљиште. Реконструкцијом главне насељске саобраћајнице требало би да се измести ка ободу насеља, на нову локацију.

Ако се укажу нови захтеви за изградњом оваквих капацитета они су могући у оквиру осталог грађевинског земљишта уз напомену да морају да се задовоље функционално-безбедоносно-технолошки и еколошки услови.

## 5.2. Остале површине

Остале површине у грађевинском рејону насеља Гајдобра се могу условно подељене на три главне-специфичне целине: зона становања, радна зона и комплекси верског објекта. У оквиру прве две зоне извршена је даља подела у складу са њиховим локацијским условима у насељу и потребама корисника, односно, дата је њихова преовлађујућа намена. У складу са дефинисаном преовлађујућом наменом дати се услови за изградњу објекта стим да ће се, у оквиру сваке зоне, наводити за коју врсту објекта се услови за изградњу не могу издавати. Остале површине су у насељу заступљене око 212,3ha, односно око 72,99% насеља.

### 5.2.1. Зона становања

Општи услови који важе за зону становања су следећи:

- на грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња само једног објекта са стамбеном наменом (стамбена намена у целини, у већем или мањем делу објекта);
- на парцели вишепородичног становања није дозвољена изградња пословних, производних или сладишних објеката;
- пословање које се може појавити је из области: трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.

Површина стамбене зоне која је планирана у насељу износи од око 185,73ha, односно, у насељу је заступљена са око 63,85%.

#### Стамбена зона средње густине

Стамбена зона средње густине је зона која је планирана у центру насеља, уз постојеће и планиране јавне службе и друге јавне садржаје. Ова зона је планирана за реализацију опште стамбене зоне-зоне са појавним обликом вишепородичних и породичних објеката, са дозвољеним већим стапеном заузетости грађевинске парцеле, могућношћу реализације и само пословних садржаја на грађевинској парцели. За ову стамбену зону планирана је површина од око 9,86ha, тј. у насељу би била заступљена процентуално око 3,39%.

Специфичност ове зоне у односу на стамбену зону мање густине је у следећем:

- степен искоришћености грађевинске парцеле би био максимално до 50% а индекс изграђености максимално до 1,6;
- грађевинска парцела у овој зони може да се намени и за чисто пословање и то из области: трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.
- у овој зони била би дозвољена изградња само економских објеката уз стамбени, односно, пословни објекат.
- производне делатности у овој зони се не могу дозволити.

#### Стамбена зона мање густине

Стамбена зона мање густине је зона која је по површини највише заступљена у грађевинском рејону насеља Гајдобра. У овој зони је углавном заступљено породично становање са објектима у прекинутом низу и слободностојећим објектима. Задржана је постојећа зона становања уз мање проширивање грађевинског рејона за потребе становања. Проширење грађевинског рејона на рачун становања извршено је због потребе легализације постојећих стамбених објеката. Иначе, у грађевинском рејону насеља Гајдобра има још увек делимично незаузетих блокова и то највише у ободном делу насеља. Такођер, за потребе становања, планирана је могућност погушћавања постојећих блокова, оних где је погушћавање већ започето (блокови 4.и 5.) а нарочито оних ближе центру насеља (блокови 6., 8., 15. и 17.). Појава заузимања нових површина због раслојавања постојећих домаћинстава очекује се да буде најинтересантнија у блоковима који су ближе центру насеља.

Заузимање нових површина у насељу за потребе становања извршено је у блоку 22. и блоку 14. (због потребе легализације постојећих стамбених објеката).

Планирана површина за стамбену зону мање густине износи око 175,87ха, тј. у насељу је процентуално заступљена око 60,46%. Специфичност ове зоне у односу на стамбену зону средње густине је у следећем:

- степен искоришћености грађевинске парцеле би био максимално до 40% а индекс изграђености максимално 1,2;
- обавезна је реализација прво објекта са наменом становање (објекат намењен становању у целини, у већем или мањем делу) односно, обезбеђивање просторних услова за један такав објекат;
- у овој зони би била дозвољена изградња економских објеката уз стамбени и пословни објекат, изградња сточних стаја и свих економских објеката који су пратећи, односно обавезни садржај уз сточне стаје.
- производне делатности малог обима и трговина на велико на грађевинској парцели у овој зони би се дозволиле уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

### **5.2.2. Радна зона**

Радна зона је првенствено намењена оним привредним активностима које због своје делатности (буке, издувних гасова, потреба и обима саобраћајних кретања, и сл.) не могу бити лоциране у оквиру зоне становања. Укупна површина планирана за радну зону у грађевинском рејону насеља би била око 26,22ха, тј. процентуално би у насељу била заступљена око 9,01%.

У оквиру једног блока приоритетно би требало да се групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслужења. Општи услови који би важили за ову зону су следећи:

- степен искоришћености грађевинске парцеле максимално 70% а индекс изграђености максимално 2,1;
- за сваку грађевинску парцелу потребно је обезбедити противпожарни прилаз минималне ширине 3,5m;

#### Радне површине-производне и складишне делатности

- Радне површине са производним и складишним делатностима, у грађевинском рејону насеља, појављују се као постојећи и планирани садржаји. Заузимају око 25,76ха површине насеља, тј. око 8,86% грађевинског земљишта у грађевинском рејону насеља Гајдобра. Као постојећи садржаји у насељу су регистроване радне зоне у блоку 25., 24. и блоку број 1.

Нове површине за изградњу производних и складишних делатности планиране су у блоку: 20., 22., 23., 24. и 25. Опредељење за ове локације је:

- слободно земљиште,
- близина железничке пруге (и могућност прикључења нове радне зоне на исту преко индустријског колосека),
- могућност прикључења на главну насељску саобраћајницу (тренутно регионални пут) при самом излазу пута из насеља и
- положај нове радне зоне на правац кретања доминантних ветрова.

#### Радне површине-услужне делатности

У североисточном делу насеља, у непосредној близини железничке станице, као постојећи садржај, регистрован је комплекс ресторана. Локација ресторана је повољна (близина железничке станице, положај у близини главне насељске саобраћајнице, близина постојећих и будућих радних садржаја и нове локације теретног терминала и вашаришта). Као постојећи садржај регистрован је и вулканизер, уз главну насељску саобраћајницу, у блоку 25. У склопу главне насељске саобраћајнице је могуће успостављање нових привредно-услужних делатности ако се њима не нарушавају услови урбаног живљења и екологије. Ове радне површине заузимају око 46а.

### **5.2.3. Комплекс верског објекта**

У насељу Гајдобра постоје два комплекса верског објекта-римокатоличка црква са портом и православна црква са портом. Ови комплекси су издвојени као специфични, већ дефинисани, са изграђеним објектима. Евентуално ширење постојећег комплекса може се дозволити само на остало грађевинско земљиште. Изградња новог верског комплекса, ако се појави потреба за тим, може се одобрити у оквиру било које зоне у насељу, на осталом грађевинском земљишту, по условима који важе за зону у којој се објекат гради. Дефинисани верски комплекси заузимају површину од око 77а.

## **6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА**

### **6.1. Саобраћајна инфраструктура**

У насељу Гајдобра постоје изграђене саобраћајни капацитети железничког и друмског саобраћаја.

Железнички саобраћај на овом простору у будућности треба да се афирмише кроз модернизацију свих капацитета и конкуретност у расподели захтева за превозом, нарочито на дуже дистанце. Код превоза масовних роба, у оквиру железничког чвора Гајдобра, постоје просторне могућности за имплементацију свих нових садржаја интегралног саобраћаја како би се овај простор у будућности афирмисао као носиоц извршења транспортног рада.

У окружењу насеља просторно-планском документацијом утврдиће се и нови коридори путева који ће омогућити у будућности нове просторне везе са окружењем. За потребе решавања квалитетног међунасељског повезивања планира се измештање државног пута II реда бр. 119. На тај начин би се насеље ослободило транзита и негативних саобраћајних манифестација које овај облик друмског саобраћаја наноси урбаном простору.

У оквиру капацитета саобраћајног решења за урбани простор Гајдобре утврђена је хијерархија саобраћајних површина и то: главна насељска саобраћајница, сабирна улица, остале улице, колски пролаз и пешачки пролаз.

Све улице у насељу су конституисане у нови насељски систем улица који ће након реконструкције и изградње оптимално задовољавати све захтеве становника, посетилаца, пролазника. Предлогом нових улица се водило рачуна о рационалном економском улагању у саобраћајну инфраструктуру као и о нивоу постизања повољних економских ефеката.

Паркирање возила је решено на следећи начин и то: дуготрајно паркирање у оквиру парцеле на неизграђеним или изграђеним површинама (или у унутар блоковским просторима) и краткотрајно паркирање у оквиру предбашта испред објеката или на изграђеним паркинзима.

Јавни превоз и у будућности ће бити транзитног карактера, са захтевом већег броја пролазника у „шпиц“ терминима за превозом као и са захтевом да се систем јавног превоза приближи већем броју корисника кроз изградњу нових аутобуских стајалишта.



## **6.2. Водопривредна инфраструктура**

### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом вршиће се из постојећих водозахватних објеката који се задржавају у функцији док се не реализује водозахват на новој локацији. Након тога се постојећи објекти конзервирају. Уличне трасе водоводне мреже се задржавају. Нови главни цевоводи пратиће постојећу уличну мрежу на минималном одстојању од 1,0m.

У планском периоду постојећу дистрибутивну мрежу реконструисати у смислу: повећања пречника неких деоница, замена старих азбест цементних цеви новим и повезивања мреже у прстен са минималним бројем слепих огранака. Већа пажња се мора посветити и хидрантској мрежи која је тренутно изузетно скромна и недовољна за потребе насеља.

### **Зоне заштите изворишта**

У циљу заштите воде за пиће од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава која могу трајно утицати на здравствену исправност воде за пиће и издашност изворишта, израдити елаборат којим се одређују зоне и појасеви санитарне заштите изворишта. Појасеви санитарне заштите успостављају се око свих објеката за снабдевање водом, као и око објеката изворишта. У том циљу одређују се зоне заштите и то:

1. шира зона заштите,
2. ужа зона заштите,
3. зона непосредне заштите и
4. појас заштите.

Зоне непосредне заштите са свим објектима обезбеђују се ограђивањем најмање 10m од објеката. Зона непосредне заштите може се користити као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида и хербицида, чија употреба може загадити воду.

Ужу зону заштите чини површина земљишта под санитарним надзором на којој није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и обављање радњи које на било који начин могу загадити воду, и она мора бити видно означена. Површина ове зоне мора бити толика да обезбеди заштиту воде од микробиолошког, радиолошког и других врста загађивања. У ужој заштитној зони земљиште се може обрађивати у пољопривредне сврхе, уз ограничење употребе појединих врста ђубрива, пестицида и хербицида.

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.

Појас заштите се успоставља око главних цевовода и износи са сваке стране по 2,5m. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду, или угрозити стабилност цевовода.

### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

За насеље Гајдобра изградити сепаратни систем за евакуацију вода, што значи одвојеним системима прикупљати и евакуисати фекалне воде и атмосферске воде. Будући систем подразумева централизовано пречишћавање употребљених (фекалних и технолошких) вода, на бази биолошког и механичког пречишћавања.

Планирана индустрија ће моћи да испушта отпадне технолошке воде у систем канализације али са предтретманом у самом комплексу до потребног квалитета који неће угрозити рад постројења за пречишћавање отпадних вода или рецепијент.

До изградње канализације целог насеља, проблем отпадних вода решаваће се бетонским водонепропусним септичким јамама са редовним пражњењем аутоцистернама. Пражњење вршити контролисано према условима надлежног ЈКП-а.

Каналска мрежа за отпадне воде имаће један главни улични правац за ширине улице до 18,0m а у случајевима већих ширина улица, канале полагасти обострано. По могућности, уличне канале полагасти ван коловозне конструкције, у зеленом појасу, на минималном удаљењу 1,5m од уличне водоводне мреже. Висински, уличну каналску мрежу ускладити са кишном канализацијом на местима укрштања.

Атмосферску каналску мрежу изводити са обе стране коловоза у улицама са широм регулацијом, док у улицама са ужом регулацијом, односно, у улицама са једностраним нагибом само са једне стране коловоза, на нижој страни. Улични канали могу бити и отворени, са хидрауличким параметрима цевасте канализације, концепцијски урађене на нивоу Идејног пројекта. Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања одвести у одводне канале путем уређених испуста који не залазе у протицајни профил и који су осигурани од ерозије.

### 6.3. Електроенергетска инфраструктура

Насеље Гајдобра се снабдева електричном енергијом преко 20kV извода из трафостанице ТС 110/20kV „Бачка Паланка 2”, инсталисане снаге 2x31,5MVA.

У укупној потрошњи електричне енергије у насељу Гајдобра, са приближно 69,88% учествују домаћинства, са 14,12% потрошачи на високом напону и са 16% остали потрошачи. Кретање потрошње у периоду од 1994. до 2003. године дато је табеларно:

Год.	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
MWh	7650	7311	7413	9392	9316	9183	7795	7418	8050	7393
p%		-4,4	1,3	26,6	-0,8	-1,4	-15,1	-4,8	8,5	-8,16

Просечна годишња стопа раста за цео посматрани период од 1995-2005. године износи -0,38%. Из табеле се види да се потрошња скоковито мења из године у годину а просечна стопа раста негативна. План пораста потрошње за наредни период се заснива на плану развоја привреде и демографским показатељима.

Потрошњу електричне енергије насеља Гајдобра за плански период од 20 година рачунамо у односу на почетну планску 2005. годину по следећој формули:

$A (MWh) = A_0 (MWh) (1+p)^n$ , где је:

- $A_0(MWh)$  - потрошња остварена у почетној планској години (7393),
- $p$  (%) - просечна годишња стопа раста потрошње електричне енергије за плански период (3%),
- $n$  - број година у планском периоду (20).

На тај начин израчуната потрошња за 2025. годину износиће 13 352MWh.

Потребну снагу за напајање одредићемо уз претпоставку да ће 2024.године трајање вршног оптерећења бити 4000h.

$$P(MW) = \frac{A (MWh)}{4000 h} = \frac{13352}{4000} = 3,33$$

$$P (MW) = 3,33$$

Потребну инсталисану снагу трафостанице рачунамо уз претпоставку да је најоптималнији режим рада при оптерећењу од 0,8% називне снаге при фактору снаге ( $\cos \varphi$ ) приближно 1.

$$P_T (MVA) = \frac{P(MW)}{\cos \varphi \cdot 0,8} = \frac{3,33}{1 \times 0,8} = 4,16$$

$$P_T (MVA) = 4,16$$

Број трафостаница рачунат је у односу на јединицу типске снаге од 630kVA при фактору снаге ( $\cos \varphi$ ) приближно 1, износи:

$$N (\text{ком}) = \frac{P_T (\text{MVA})}{0,630 \text{ MVA}} = \frac{4,16}{0,63} = 6,6$$

$$N (\text{ком}) = 7$$

За сигурно и квалитетно напајање насеља електричном енергијом потребно је осим постојећег 20kV извода из ТС 110/20kV „Бачка Паланка 2“ изградити 20 kV далековод од будуће трафостанице ТС 110/20kV „Челарево“ до ТС „Зеленгора“ у Гајдобри.

У сврху постизања квалитета напона напајања у насељу изградити довољан број трафостаница, како за постојеће тако и за планиране потрошаче. У потпуности реконструисати мрежу за 20kV напон.

Електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У деловима насеља где су планиране парковске површине, радне зоне, спортско-рекреативне површине, мрежу каблирати.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решавати локално по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градити углавном монтажано-бетонске и стубне трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање.

У деловима насеља где су планиране радне зоне и где постоји ваздушна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу каблирати. Тачан број и локације трафостаница 20/0,4kV на простору где су планиране радне зоне и блокови за становање, биће одређени плановима нижег реда, који буду прописани за те просторе.

У насељу изградити квалитетну јавну расвету. Мрежу јавног осветљења каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа ваздушна, светиљке за јавно осветљење постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења дуж главних саобраћајница реконструисати а у централном делу насеља поставити расветна тела на декоративне канделабре. За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница, у складу са препорукама ЈКО-а (Југословенски комитет за осветљење).

#### **6.4. Термоенергетска инфраструктура**

За потрошаче топлотне енергије у насељу Гајдобра извршити гасификацију насеља, односно користити природни гаса за производњу топлотне енергије, као еколошки најчистијег и најекономичнијег фосилног горива.

Природни гас за снабдевање насеља Гајдобра обезбедити из правца Бачке Паланке, изградњом Разводног гасовда и МРС „Гајдобра“, као и дистрибутивне гасоводне мреже у насељу до потрошача.

Постојећа гасоводна инфраструктура у општини Бачка Паланка има капацитета за гасификацију свих насеља у општини.

#### **6.5. Телекомуникациона инфраструктура**

У насељу је изграђена подземна и надземна телекомуникациона мрежа на дрвеним стубовима и са кровним разводом. Ова мрежа је недовољног капацитета те је одвијање телекомуникационог саобраћаја отежано.

У насељу није изграђен кабловски дистрибутивни систем за пренос и дистрибуцију радио и ТВ сигнала. Изграђена је базна радио станица мобилних телекомуникација.

У насељу Гајдобра ће једна поштанска јединица, са укупно 2 шалтерске службе, бити довољна за квалитетно одвијање поштанског саобраћаја у планском периоду. Са овим поштанским капацитетом достићи ће се следећа доступност:

- 3100 становника на једну поштанску јединицу и
- 1550 становника на једну шалтерску службу.

У насељу поставити 2 поштанска ковчежића, чиме ће се достићи доступност од 1550 становника на један поштански ковчежић.

За свако домаћинство обезбедити по један телефонски прикључак и довољно резерве за службене кориснике. Према демографском плану за 2025. годину у Гајдобри ће живети 3100 становника, а број домаћинстава ће бити око 1070. Према демографском плану планира се капацитет телефонске централе од око 1300 телефонских прикључака. На тај начин достићи ће се густина од 41,9 прикључак на 100 становника. Телефонска централа је дигитална аутоматска, у рангу крајње централе, а повезана је оптичким каблом са надређеном централом у Бачкој Паланци.

Месну ТТ мрежу у потпуности каблирати. Каблове полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ТТ мрежу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице.

Обезбедити потребан број телефонских линија и извести резерве до места прикључења планираних јавних телефонских говорница по плановима развоја предузећа за телекомуникације.

Изградњом антенских система и базних станица мобилне телефоније, према плановима развоја надлежних предузећа, омогућити рад овог система телекомуникација на целом планском подручју. Тачан положај планираних базних станица биће дефинисан у зависности од конкретних услова које буде захтевао систем мобилне телефоније који ће бити у примени.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, изградити кабловски дистрибутивни систем (КДС). Мрежу кабловског дистрибутивног система градити подземно, где је то могуће непосредно поред трасе ТТ мреже или у истим трасама по обостраном споразуму власника истих.

Кабловски дистрибутивни систем обухвата развођење сигнала од главне станице до прикључних кутија, мрежа је типа звезде, тј. разводи се од главне станице, грана дуж насеља преко примарног развода (веза између разводних ормана), секундарног развода (водови који се полажу вертикално дуж вишеспратница и каблови који повезују разводне ормане и појединачне индивидуалне објекте) и терцијални развод (развођење у локалима, становима и индивидуалним објектима). У графичком прилогу приказана је примарна мрежа КДС, која је предмет овог Плана.

## **6.6. Јавне зелене површине**

Јавне зелене површине ће чинити: улично зеленило, зеленило паркова и скверова, заштитно зеленило као и зеленило у оквиру комплекса јавних установа и комплекса комуналних површина. У оквиру уличних коридора, на слободним неизграђеним површинама формирати улично зеленило.

## **7. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА**

### **7.1. План генералне регулације**

План генералне регулације насеља Гајдобра урађен је на основу мреже саобраћајница и намене површина а као геодетска основа послужила је карта која је формирана од катастарских планова у размери  $P = 1 : 1000$  и  $P = 1 : 2500$ .

Регулационим планом се све постојеће саобраћајнице са својим регулационим линијама задржавају а планиране саобраћајнице су приказане у графичким прилозима.

### **7.2. План генералне нивелације**

Као геодетска подлога за израду плана генералне нивелације послужила је државна карта у размери  $P = 1 : 5000$ .

Насеље Гајдобра се налази на надморској висини од 82,00 до 86,50m.

Планом генералне нивелације дате су оријентационе коте прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и падови нивелете осовине саобраћајница, приказане у графичком прилогу.

За израду детаљне урбанистичке и пројектне документације подужни нагиб саобраћајнице дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања и геодетског снимања терена. Коте генералне нивелације код израде и реализације пројекта обавезно преносити са постојеће државне нивелманске мреже.

## **8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

### **8.1. Услови заштите непокретних културних добара**

Захтев за издавање услова за потребе израде овог Плана упућен је Покрајинском заводу за заштиту споменика културе дана 21.02.2005. године. На овај Захтев није добијен одговор.

### **8.2. Услови заштите природних добара**

Према условима надлежне институције, Завода за заштиту природе, Одељење у Новом Саду, у границама подручја обухваћеног Планом се не налазе заштићена природна добра нити природна добра предвиђена за заштиту.

При изради урбанистичке документације за привредне капацитете потребно је уградити неопходне мере за заштиту воде, ваздуха и земљишта, у складу са Законом. Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

### **8.3. Услови заштите животне средине**

У контексту заштите животне средине предметног подручја неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

У контексту заштите вода од загађења потребно је:

- Обезбедити снабдевање водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система са новог изворишта.
- Изградити уређај за пречишћавање отпадних вода.
- Изградити сепаратни канализациони систем, што значи да ће се посебно одводити сувишне атмосферске воде а посебно фекалне отпадне воде. До изградње насељског канализационог система фекалне отпадне воде ће се евакуисати путем бетонских водонепропусних септичких јама које ће се периодично, већ према потребама, празнити аутоцистернама ангажовањем надлежног комуналног предузећа. Квалитет подземне воде на територији насеља Гајдобра биће угрожен све док се постојеће септичке јаме не замене посебном канализацијом за отпадне воде.
- Ретензије које се налазе на територији насеља Гајдобра морају се задржати у контексту прихватања кишних вода. Оне ће се увек моћи поступно празнити у систем мелиоративних канала. Ретензије су саставни део система посебне насељске кишне канализације.

У контексту заштите ваздуха и земљишта потребно је за производне погоне у насељу, који врше имисију одређених аерозагађивача, предвидети контролна мерења параметара који карактеришу квалитет ваздуха. С обзиром да у насељу Гајдобра већих загађивача нема, квалитет ваздуха с овог аспекта није угрожен.

У контексту заштите земљишта, токсичне растворе и различите неразградиве материјале који се користе у току производње или се јављају као отпад у процесу производње, одлагати у одговарајуће контејнере а потом транспортовати од стране надлежних комуналних организација.

У циљу заштите ваздуха као природног ресурса од загађења извршити гасификацију читавог насеља, формирати заштитно зеленило (чија је главна функција смањење неповољних услова макросредине: ублажавање доминантних ветрова, смањење загађења ваздуха, неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од пожара). Реализацијом плана озелењавања, посебно формирањем заштитних појасева, унапредиће се микроклиматски и санитарно-хигијенски услови насеља а такође, предметно зеленило биће у функцији заштите ваздуха од загађења и буке.

За пројекте који могу имати значајне утицаје на животну средину, надлежни орган ће донети одлуку о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр.135/2004) и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр.69/2005).

#### **8.4. Услови заштите од елементарних непогода и ратних разарања**

Један од основних циљева планирања будуће просторне организације насеља Гајдобра је и смањење повредивости а повећање отпорности насеља у ванредним условима. Овај циљ се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива.

**Заштиту од поплава** обезбедити:

- Поштовањем основне намене канала који пролазе кроз насеље и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода из насеља. Сачувати интегритет детаљне каналске мреже и припадајућих објеката.
- Поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

**Заштиту од пожара** обезбедити:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката.

- одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара;

#### **Заштиту објеката од атмосферског пражњења обезбедити:**

- извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

#### **Заштиту од града обезбедити:**

- Постојећом противградном станицом „Гајдобра“ са које се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете које спадају у 1. категорију експлозивних материја.

#### **Заштиту од земљотреса обезбедити:**

- Сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 7<sup>0</sup> MCS.
- Испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

#### **Склањање становништва обезбедити:**

- Путем изградње двонаменских склоништа допунске или основне заштите код изградње објеката у радним зонама и комплексима, затим код изградње школа, здравствених установа, код објеката за културне, спортске и друге јавне манифестације и др., у складу са бруто грађевинском површином свих планираних објеката, њиховом наменом, степеном угрожености, важећим техничким нормативима за склоништа и „Одлуком општинског штаба цивилне заштите општине Бачка Паланка о одређивању степена угрожености територије општине“.
- За збрињавање људи у изузетним ситуацијама, могу се, такође, користити површине парка, заштитног зеленила, отворених спортских терена и другог неизграђеног простора.

## **9. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ**

Доношењем овог Плана стварају се услови за детаљнију планску разраду, разраду свих оних локација у насељу где је потребно спровести нову регулацију, тј. извршити разграничење између јавног и осталог грађевинског земљишта као и за оне јавне површине и објекте од општег интереса који су обухваћени планом и програмом уређивања јавног грађевинског земљишта у општини.

План детаљне регулације урадити за све нове јавне површине и површине и објекте од општег интереса када се покрене иницијатива за њихову реализацију, односно, за постојеће јавне површине и површине и објекте од општег интереса када долази до промене регулације у оквиру истих.

Урбанистички пројекат за изградњу урадити за:

- све радне комплексе за које се (на основу „Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину“) тражи израда процене утицаја на животну средину и
- све нове комплексе верског објекта.

## **10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА**

У деловима насеља, на површинама где је планирано увођење нове регулације ради реализације јавних површина намењених изградњи: комплекса јавне установе, комплекса комуналног објекта или нових уличних коридора није дозвољена изградња

само у оквиру генерално дефинисане регулације те нове јавне површине. У блоку у ком је планирана јавна површина, на осталом грађевинском земљишту дозвољена је изградња објеката до планиране генералне регулације. У оквиру генерално дефинисане регулације те нове јавне површине дозвољено је само текуће одржавање објеката (адаптације у смислу поправљања услова становања).

## 11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Преглед процене потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре на основу ПЛАНА је следећи:

### 1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

	дужина	ширина	цена	укупно (дин)
- За реконструкцију постојећих улица	4450 m	3 m	4.000,00 дин/м <sup>2</sup>	5.340.000,00
- Нове саобраћајнице	2800 m	5 m	5.000,00 дин/м <sup>2</sup>	4.200.000,00
- Индустијски колосек	600 m	/	24.000,00 дин/м	14.400.000,00
	Укупно:			23.940.000,00

### 2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

#### I Снабдевање водом

- Бунари - 2 ком	≈ 15.000.000,00 дин.
- Постројење за поправку квалитета воде	≈ 30.000.000,00 дин.
- Резервоар чисте воде	≈ 6.000.000,00 дин.
- Потисна станица	≈ 5.000.000,00 дин.
- Улична водоводна мрежа	≈ 25.000.000,00 дин.
Укупно	≈ 81.000.000,00 дин.

#### II Канализација отпадних вода

- Улични канали	≈ 30.000.000,00 дин.
Укупно	≈ 30.000.000,00 дин.

#### III Атмосферска канализациона мрежа

- Канализација атмосферских вода	≈ 15.000.000,00 дин.
<b>Свега (I+II+III)</b>	<b>≈ 126.000.000,00 дин.</b>

### 3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

ТС 20/0,4kV	4.600.000 дин
20 kV мрежа	3.220.000 дин
нисконапонска мрежа и јавна расвета	3.970.000 дин
Укупно	11.790.000 дин

### 4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Мерно регулациона станица	6.600.000 дин
Разводни гасовод	700.000 дин
Дистрибутивна гасна мрежа	23.000.000 дин
Укупно	30.300.000 дин

### 5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

телекомуникациона мрежа	16.650.000 дин
-------------------------	----------------



## 6. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Категорија зеленила	Површина m <sup>2</sup>	Јед.цена дин/m <sup>2</sup>	Укупно дин
1. Формирање парковске <sup>1)</sup> површине и скверова	Σ 29700,0 70%-20790,0	1000 дин	20 790 000,0
2. Заштитно зеленило <sup>3)</sup>	Σ 96200,0	150 дин	14 430 000,0
3. Зеленило спорта и <sup>4)</sup> рекреације	Σ 54100,0 40%-21640,0	350 дин	7 574 000,0
			Σ 42 794 000,0

- 1) Парковско зеленило се формира на 70% површине парка.
- 2) Заштитно зеленило подразумева формирање високог зеленила на мин 30% укупних површина.
- 3) Зеленило спорта и рекреације чини 40% укупних површина.

### Укупна средства потребна за уређење јавног грађевинског земљишта

Саобраћајна инфраструктура	23.940.000,0
Водопривредна инфраструктура	126.000.000,0
Електроенергетска инфраструктура	11.790.000,0
Телекомуникациона инфраструктура	16.650.000,0
Термоенергетска инфраструктура	30.300.000,0
Јавне зелене површине	42.794.000,0

**Укупно** **251.474.000,0 динара**

Потребна средства ће се прецизније утврђивати приликом појединачног извођења радова, у складу са годишњим програмом уређивања јавног грађевинског земљишта, а у складу са предмером и предрачуном из прибављене техничке документације.

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- закупнине за грађевинско земљиште
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта.

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

# 1. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Законом о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС”, бр.62/06) регулисана су општа правила уређења пољопривредног земљишта. Општи услови уређења земљишта на основу Закона о пољопривредном земљишту регулишу се доношењем Основа заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта.

## 1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

**Саобраћајна инфраструктура:** Правила грађења саобраћајне инфраструктуре у атару би били обавезно преузимање услова из пројекта комасације где су дати основни параметри за све некатегорисане путеве и који се морају поштовати. Изградњу саобраћајне инфраструктуре у атару мора пратити одговарајућа документација и израда Главних пројеката.

**Водопривредна инфраструктура:** За лоцирање објекта у зони мелиорационих канала услов је да се у појасу ширине 14,0m од ивице канала не могу лоцирати никакви објекти. У овом појасу се морају предвидети испусти за атмосферске воде који ће се укупати на минимум 1,0m испод површине како би се осигурао континуитет радне стазе за пролаз. У мелиорационе канале је забрањено испуштати било какве непречишћене отпадне воде, изузев условно чистих атмосферских вода. Све друге отпадне воде које се уливају у мелиорационе канале морају бити пречишћене у рангу II класе воде према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода („Сл. гласник СРС”, бр. 5/68). Исто тако морају се задовољити одредбе Правилника о опасним материјама које се не смеју уносити у воде („Сл. гласник СФРЈ”, бр. 3/66 и 7/66). Поред канала треба садити појасеве меких лишћара (топола, врба и сл.) у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС”, бр. 46/91) и водопривредним условима. Водоводну и канализациону мрежу-одвојење отпадних фекалних вода градити у путном појасу а на основу услова уграђених у правилима грађења у уквиру грађевинског рејона насеља из овог Плана.

**Електроенергетска инфраструктура:** Планирану електроенергетску мрежу на подручју атара постављати тако да се у најмањој могућој мери ремети уређено пољопривредно земљиште. Око 20kV надземних водова обезбедити заштитни коридор од 10-15m са обе стране далековада у коме неће бити дозвољена градња без услова надлежне организације, тј власника тих инфраструктурних система. 10kV мрежу реконструисати за рад на 20kV напонском нивоу. За планиране објекте у атару обезбедити напајање електричном енергијом са најближе постојеће 20kV мреже, преко 20kV водова и нових дистрибутивних трафостаница 20/0,4kV напонског преноса. Трафостанице могу бити стубне, зидане, монтажано-бетонске. Електроенергетску мрежу градити надземно, по потреби и подземно уз путне правце. Мрежа може бити грађена и ван путних праваца уз сагласност власника парцела.

**Гасна инфраструктура:** Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законима. Гасовод високог и средњег притиска, ГМРС и МРС у атару градиће се на основу Просторног плана општина Бачка Паланка. Уколико се у атару укаже потреба за изградњом гасовода ниског притиска услови ће се издавати на основу услова уграђених у правилима грађења у уквиру грађевинског рејона насеља из овог Плана.

**Телекомуникациона инфраструктура:** Телекомуникациону мрежу градити подземно у путним појасу а на основу услова уграђених у правилима грађења у уквиру грађевинског рејона насеља из овог Плана.

## 1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА ВИСОКОГРАДЊЕ НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

**Салаш:** При изградњи салаша морају се испоштовати хигијенско-технички услови за организацију пољопривредног домаћинства. Изградња се може дозволити у циљу решавања становања пољопривредног домаћинства и изградње економских и помоћних објеката за потребе обављања пољопривредне делатности. У оквиру салаша могуће је дозволити и изградњу објеката и простора погодних за туристичке, културне и уметничке делатности (сеоски туризам, галерије, уметничке колоније и сл.).

- За изградњу стамбеног објекта у оквиру салаша су следећи услови: минимална удаљеност од категорисаног пута је 25m, од атарског пута минимално 5m; минимална удаљеност од суседа је 10m; спратност објекта је од П до П+Пк; сутерен (где дозвољава ниво подземних вода) користити као помоћне просторије.
- Економски објекат уз стамбени објекат (гаража, остава, летња кухиња и сл.) може да се гради у саставу стамбеног објекта или као слободностојећи објекат.
- Економски објекат (пушница, сушница, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и сл.) могу да се граде на минималној удаљености од 10m од границе према суседу, односно према било ком објекту.
- Економски објекти: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници и сл.), испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети и др. градити под следећим условима: минимално одстојање од бунара је 20-25m; минимална удаљеност сточне стаје од стамбеног објекта је 15m; минимална удаљеност ђубришта, нужника од стамбеног објекта је 20-25m.
- Степен искоришћености је максимално до 30% а коефицијент изграђености до 0,6.
- Изградња нових објеката и реконструкција постојећих може се вршити у складу са важећим законским нормативима и прописима за одређену врсту објеката, с тим да се обавезно мора водити рачуна о њиховом лоцирању, тј. задовољавању назначених хигијенско-техничких услова.

При изградњи нових објеката водити рачуна о архитектонској аутентичности објеката на салашима у Војводини.

**Воћарско-виноградарска кућица:** На парцели плодног земљишта која је према начину коришћења сврстана у културу воћњак, односно виноград (Правилник о катастарском класирању земљишта-„Сл. гласник РС”, бр. 37/94) дозвољена је изградња воћарско-виноградарске кућице под следећим условима:

- Максимална површина објекта до 25,0m<sup>2</sup>,
- Максимална спратност објекта је приземље,
- Форму објекта прилагодити традиционалном облику помоћног објекта овог поднебља. Објекат градити од природних, лаких материјала са косим кровом на једну, две или више вода.,
- Није дозвољена изградња других објеката,
- Парцела може да се огради једино живицом мах. висине до 1,5m.

**Објекти намењени интензивнијој пољопривредној производњи:** За интензивнију специјализовану пољопривредну производњу може се дозволити изградња и мањих производних погона, као напр. мини-млекара, млин, тзв. „мини фарма” (објекат у коме се узгаја мање од 50 условних грла<sup>1</sup>) и сл., с тим да се задовоље сви законски нормативи и прописи. Степен искоришћености парцеле је максимално до 30% а коефицијент изграђености до 0,6.

Уколико се појави интерес и економска основа за робно-сточарску производњу капацитета до 50 условних грла<sup>1</sup> (у оквиру друштвеног или приватног власништва), могућа је изградња нових мини фарми под следећим условима:

- Земљиште не сме бити подводно (ниво подземних вода највише 2m од површине) и мора имати добре отоке атмосферских вода.

---

<sup>1</sup> Под условним грлом подразумева се 500 кг "живе ваге" животиња (то је отприлике 1 товно јуне или 4 товне свиње или 200 товних пилића и сл.).

- Круг мини фарме мора бити довољно простран да обезбеди функционалну повезаност и да је озелењен.
- Висина ограде мини фарме мора да буде најмање 2m и да онемогући пролаз животиња.
- Мини фарма мора бити снабдевена потребном инфраструктуром (пут, пијаћа вода, струја и др.).
- Отпадне воде морају се пречистити пре испуштања у природне реципијенте.
- Ђубриште на мини фарми мора бити удаљено најмање 50m од објеката за животиње, смештено насупрот правцу главних ветрова, а изграђено тако да се спречава загађивање околине и разношење биолошких агенаса.

Изградњу мини фарми дозволити у складу са ветеринарско-санитарним условима у погледу изградње, техничких уређаја и опремања објеката.

Изградња рибњака, у циљу производње конзумне рибе може се дозволити на слатинастим теренима. Тиме би се слабопродуктивно пољопривредно земљиште трансформисало у високопродуктивни рибњачки комплекс. Рибњак је технички уређен простор за производњу рибе који мора да испуњава следеће услове:

- да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде у рибњаку, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи и икре у/из рибњака;
- да је заштићен од поплава;
- да је обезбеђен лабораторијом за редовно вршење основне контроле квалитета воде која се упушта, користи или испушта из рибњака;
- да објекти и опрема за манипулацију рибом и рибљом храном одговарају својој намени, а посебно да су прилагођени за лако одржавање чистоће и спровођење хигијенско-техничке и здравствене заштите;
- да је за уклањање смећа и штетних отпадака урађено место или изграђен технички уређај који онемогућава загађење рибњака и његове околине.

Око објеката у атару намењених интензивнијој пољопривредној производњи потребно је подићи заштитни појас високог зеленила како би се штитила унутрашњост комплекса од негативног дејства ветра и прашине. Унутрашњост комплекса озеленити у складу са просторним могућностима.

## **2. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА НА ШУМСКОМ ЗЕМЉИШТУ**

Газдовање постојећим шумама се може одвијати у складу са Законом о шумама којим се прописује израда основа за газдовање. Потребно је обезбедити трајно чување и јачање општекорисне функције шуме, оптимално остварење основних намена, повећање приноса и производње, укупне вредности шуме, рентабилност и економичност газдовања.

Неопходно је избор врста дрвећа максимално прилагодити станишним условима, а где је то могуће очувати аутохтону вегетацију. Фаворизовати мешовите шуме као еколошки стабилније и естетски уредније.

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева дефинишу се урбанистички критеријуми и услови за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја Плана.

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине **7°МЦС** скале.
- За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима („Сл. гласник РС”, бр.71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе.
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 37/88).
- У складу са важећим техничким нормативима за склоништа и „Одлуком општинског штаба цивилне заштите општине Бачка Паланка о утврђивању степена угрожености територије општине” обавезна је изградња двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са бруто грађевинском површином свих планираних објеката.

#### 3.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

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

Саобраћајна, водопривредна, енергетска и тт нфраструктура, за потребе опремања комплекса јавних установа, комуналних комплекса и површина намењених јавном коришћењу ће се у потпуности градити у складу са важећим Законима и Прописима који сваку појединачну област уређују:

**Саобраћајна инфраструктура:** За сваку грађевинску парцелу јавног грађевинског земљишта мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу се градити у следећим оквирима:

- Минимална ширина колског прилаза и саобраћајнице је 3,5m са унутрашњим радијусом кривине од мин.  $R=5,0m$ ; 7,0m тамо где је неопходна проходност због противпожарних услова.
- У оквиру парцеле обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе уз обезбеђивање простора за путничка возила 5,0x2,5m. Обезбедити паркинг места (минимално) по систему једно паркинг (гаражно) место на 70,0m<sup>2</sup> корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи.
- За сваку парцелу обезбедити пешачки прилаз у ширини од минимално 1,5m.

**Водопривредна инфраструктура:** За грађевинску парцелу јавног грађевинског земљишта обезбедити прикључак на насељску водоводну и канализациону мрежу:

- Прикључак извести преко водомера који се поставља на парцели корисника, на мин. 1,0m иза регулационе линије.
- Одводњу условно чистих површинских вода решити у оквиру парцеле затвореним системом канализације, риголама или нивелацијом према зеланим површинама или уличним каналима.
- Одвођење отпадних фекалних вода решити затвореним канализационим системом у оквиру парцеле а прикључак на насељску канализациону мрежу

извести по условима надлежног комуналног предузећа (када се за то стекну услови).

### **Енергетска, телекомуникациона и РТВ инфраструктура:**

- На грађевинској парцели јавног грађевинског земљишта ову инфраструктуру у целости каблирати.
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8m.
- Начин полагања ових каблова, при укрштању, паралелном вођењу, минимално међусобно растојање, у односу на саобраћајну и водопривредну инфраструктуру и дрвеће/шибље изводити у складу са важећим прописима који ове области регулишу.
- Расветна тела поставити на декоративне стубове.
- За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама ЈКО-а.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).
- Трафостанице градити као зидане или монтажне бетонске унутар парцела или објеката.

**Озелењавање простора** грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта изводити уз поштовање процента заступљености зеленила у сваком појединачном комплексу.

- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- За комплексе за које је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке озелењавања дате овим Планом.
- За комплексе за које није предвиђена даља урбанистичка разрада услове за озелењавање спроводити у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. Неопходна је геодетска подлога са хоризонталном и вертикалном представом терена и снимљеном постојећом инфраструктуром.

#### **3.1.1. Комплекс дечије установе**

Комплекс предшколске установе остаје у блоку бр. 16. Дозвољена је реконструкција објекта у циљу побољшавања хигијенско-техничких и функционалних захтева на основу услова из овог Плана.

**Обезбедити следеће услове:**

- обухват деце (од 3-7 година)	70 %
- изграђена површина	5,5m <sup>2</sup> /по детету
- слободна површина	10-15m <sup>2</sup> /по детету
- степен искоришћености земљишта	мах 30%
- степен изграђености	мах 1
- обезбедити минимум озелењених површина	30 %

У оквиру површине отвореног простора предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчање), простор у који се постављају справе са пешчаником а по могућности и „градилиште“ за децу. Зелене површине треба да буду 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. Дефинисање и изградња у овом комплексу решити на основу плана детаљне регулације.

Дечије установе се могу отворити и у оквиру осталог грађевинског земљишта (на основу услова из овог Плана) уз услов да задовоље прописане нормативе (Правилник о ближим

условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу „Сл. гласник РС”, 50/94 и измене Правилника -„Сл. гласник РС”, 6/96).

### 3.1.2. Комплекс школе

Проширење постојећег комплекса основне школе и нову изградњу објеката изводити у блоку бр. 6 на основу плана детаљне регулације.

Обезбедити следеће услове:

- обухват деце (од 7-15 година)	100 %
- изграђена површина	7,5m <sup>2</sup> /по ученику
- слободна површина	25-30m <sup>2</sup> /по ученику
- степен искоришћености земљишта	30%
- степен изграђености:	0,6%
- обезбедити минимално зелених површина	30%

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејсажног стила („микст” стил). Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт 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 тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, умањио буку и задржао издувне гасове и праšину 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 може се формирати школски врт. Услове за реконструкцију постојећих објеката (изузев за доградњу) издавати на основу услова из овог Плана а за нову изградњу на основу услова из Плана детаљне регулације.

### 3.1.3. Комплекс здравствене станице

**Амбуланта, апотека:** Комплекс ове здравствене станице се задржава у постојећим габаритима. На објектима је дозвољена реконструкција у складу са важећим Правилницима који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана:

- степен искоришћености земљишта	70%
- степен изграђености:	2,1%
- обезбедити минимално зелених површина	30%

Ближи услови за изградњу одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности („Сл. гласник РС”, бр. 2/2000).

**Ветеринарска станица:** Комплекс ове здравствене станице је на три парцеле. Извршити обједињавање овог комплекса у једну јединствену грађевинску парцелу а сам комплекс уредити и изградити на основу плана детаљне регулације. До израде плана детаљне регулације на објектима у овом комплексу је дозвољена реконструкција у складу са важећим Правилницима који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана:

- степен искоришћености земљишта	70%
- степен изграђености:	2,1%
- обезбедити минимално зелених површина	30%

### 3.1.4. Комплекс дома културе

Комплекс дома културе разграничити од осталих јавних и осталих садржаја израдом плана детаљне регулације. До израде плана детаљне регулације објекат дома културе се задржава у постојећим габаритима а на њему је дозвољено извођење реконструкције



у складу са важећим Правилницима који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана:

- |   |      |
|---|------|
| - степен искоришћености земљишта        | 70%  |
| - степен изграђености:                  | 2,1% |
| - обезбедити минимално зелених површина | 30%  |

У оквиру овог објекта задржати просторије библиотеке а за плански период обезбедити следеће:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| - обухват                 | 25 % свих становника преко<br>7 година старости |
| - бр. књига по становнику | 1,5 књига/стан                                  |
| - површина                | 80 књига/м <sup>2</sup>                         |
| - пратећи простор         | 10м <sup>2</sup> /по запосленом                 |
| - остали простор          | 0,03м <sup>2</sup> /по ученику                  |

### 3.1.5. Спортско-рекреативни комплекс

Постојећи фудбалски терен у блоку број 19. са пратећим објектом се задржава а услови за уређење, реконструкцију и изградњу издавати на основу овог Плана и важећих прописа који регулишу ову област.

У делу блока бр. 16. планирано је проширење површине за спортско-рекреативне терене. Планирана је изградња површина за мале спортове и отворених дечијих игралишта са опремањем вртним мобилијаром и справама за игру најмлађих. У блоку број 7. планиран је спортско-рекреативни комплекс. За ове комплексе израдити план детаљне регулације, првенствено ради разграничења планираних садржаја, стварања услова за уређење комплекса и изградњу осталих пратећих садржаја а у блоку број 7. ради стицања услова за легализацију објекта спортске дворане.

Површине за мале спортове и фудбалски терен озеленити парковским зеленилом у складу са просторним могућностима. Зелене површине у спортско-рекреативном комплексу распоредити тако да створе сенку на јужним експозицијама. Њихова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. На местима окупљања посетилаца, применити парковска решења применом декоративних врста. У просеку 40-50% спортско рекреативних површина треба да је под зеленилом а минимално 30%. Услови за уређење и изградњу ових комплекса су следећи:

- Степен искоришћености земљишта је максимално 30%
- Индекс изграђености је максимално 0,6
- У оквиру комплекса обезбедити довољан број паркинг површина за очекиван број посетилаца и запослено особље, обезбедити потребне сервисне саобраћајнице као и прилазе возилима специјалне намене.
- Осим објеката и терена намењених спорту и рекреацији дозвољена је и изградња угоститељско-туристичких објеката.

Правилником о ближим условима за обављање делатности у области физичке културе („Сл. Гласник СРС”, бр. 2/84 и 28/89) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности („Сл. Гласник РС”, бр. 30/99) прописани су ближи услови за наведене објекте.

### 3.1.6. Парк и сквер

**Парк** је уређена површина која ће имати највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора становништва. Композиционо чини целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце и забаву. Парк опремити вртно-архитектонским елементима, уредити у вртно-пејсажном стилу или мешовитом. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом. Парковску површину уредити аутохтоним и декоративним садним материјалом.

**Сквер** је мања зелена површина за јавно коришћење која је намењена краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу насељских тргова, улица, јавних и административних објеката. Скверови 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% (од тога цветњаци 2-4%) а објекти 0-5% од укупне површине. Значајни елемент сквера су различити урбано-архитектонски елементи, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и др.

Услове за уређење и изградњу паркова и скверова издавати на основу предходно израђеног плана детаљне регулације.

### **3.1.7. Заштитно зеленило**

На овим површинама није дозвољена изградња објеката. Дозвољено је озелењавање у складу са станишним условима. Површину озеленити аутохтоним садним материјалом. Заштитно зеленило припада еколошком подсистему а његова главна функција је смањење неповољних услова микросредине, ублажавање доминантних ветрова, смањење загађења ваздуха, неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од пожара. Ове површине могу да служе и као средство за ограничење дивље градње, али и као резервна површина за касније планско ширење.

### **3.1.8. Зелена пијаца**

Овај комплекс уредити и изградити у складу са условима из предходно урађеног плана детаљне регулације у ком ће се дефинисати разграничење између осталих и јавних садржаја, и важећих правилника који ову област регулишу. Уз овај комплекс, на осталом грађевинском земљишту, може се предвидети и изградња пословно-тржног објекта уз изградњу обавезних саобраћајно-манипулативних површина потребног капацитета.

### **3.1.9. Вашариште са теретним терминалом**

Овај комплекс уредити и изградити у складу са условима из предходно урађеног плана детаљне регулације, у ком ће се дефинисати разграничење између осталих и јавних садржаја, и важећих правилника који ову област регулишу.

### **3.1.10. Гробље**

Насељско гробље, као постојећи садржај, налази се у северозападном делу грађевинског подручја насеља. Површина постојећег гробља је већ заузета. Постојеће гробље треба допунити зеленилом, које треба да је уређено у парковском стилу а ободом комплекса формирати заштитно зеленило.

У блоку 15., на основу плана детаљне регулације створиће се услови за реализацију новог насељског гробља у складу са Законом о сахрањивању и гробљима („Сл. гласник СРС”, бр. 20/77). Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40% док је код пејсажне 40:60%. Функционална подела новог гробља (ако се ради о изразито архитектонској концепцији гробља) треба да се састоји од следећих односа:

- 60% намењено гробним местима
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор
- 16% површине за саобраћајнице
- 3% трг за испраћај
- 1% остали садржаји

Ако се ради о пејсажној концепцији гробља функционална подела новог гробља, тј. однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је онда 40:60%. 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.

Гробљу обезбедити прилаз из свих делова насеља кроз систем изграђених улица како би се обезбедила доступност при свим временским условима. Уз комплекс гробља обезбедити простор за стационарање возила као и простор за стационарање двоточкаша.

### **3.1.11. Извориште са постројењем за поправку квалитета воде**

Овај комплекс уредити и изградити у складу са условима из предходно урађеног плана детаљне регулације и важећих правилника који ову област регулишу а у складу са следећим препорукама:

1. Утврдити локацију бунара за захват подземне воде цевастим бунарима који ће „сирову“ воду захватати било из прве или друге субартерске издани. На том простору лоцирати потребан број бунара на оптималном међусовном удаљењу.
2. На истом простору спровести поправку квалитета „сирове“ воде у смислу захтева Правилника (Сл. лист СРЈ, бр. 42/98) и након тога потискивати у уличну мрежу.
3. Напред усвојену концепцију претходно проверити студијом истражених хидрогеолошких радова и тек након тога урадити Идејни пројекат новог изворишта воде.
4. Израдити елаборат зона и појасева санитарне заштите изворишта и објеката за снабдевање водом за пиће.
5. Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система извести у складу са законом и уз сагласност надлежних органа.

### **3.1.12. Ретензије**

На овим површинама није дозвољена изградња објеката. Дозвољено је озелењавање у складу са станишним условима. Ретензије су међусобно повезане системом канала, којим ће се оне увек моћи поступно празнити у систем мелиоративних канала. Површина намењена за ретензије може се вишенаменски користити (као уређена јавна зелена површина у периодима без или са малом количином атмосферских падавина и сл.), уз напомену да се њена основна функција-прихватање сувишних површинских вода, никако не сме угрозити. На овим површинама могу се садити меки лишћари (топола, врба и сл.) у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС“, бр. 46/91) и водопривредним условима.

### **3.1.13. Каналско земљиште**

За лоцирање објеката у зони мелиорационих канала услов је да се у појасу ширине 7,0m од ивице канала не могу градити објекти, постављати ограде, садити трајне засаде и сл. ради обезбеђивања радно инспекцијске стазе. У овом појасу се морају предвидети испусти за атмосферске воде који ће се укопати на минимум 1,0m испод површине како би се осигурао континуитет радне стазе за пролаз. У мелиорационе канале је забрањено испуштати било какве непречишћене отпадне воде, изузев условно чистих атмосферских вода. Све друге отпадне воде које се уливају у мелиорационе канале морају бити пречишћене у рангу II класе воде према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода („Сл. гласник СРС“, бр. 5/68). Исто тако морају се задовољити одредбе Правилника о опасним материјама које се не смеју уносити у воде („Сл. гласник СФРЈ“, бр. 3/66 и 7/66). Поред канала садити меке лишћаре (топола, врба и сл.) у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС“, бр. 46/91) и водопривредним условима.

### **3.1.14. Комплекс ватрогасног дома**

Комплекс ватрогасног дома је планирани садржај у северном делу насеља, у блоку бр. 25. Услови за изградњу овог насељског садржаја ће се стећи по предходно урађеном плану детаљне регулације, односно, по извршеном разграничењу јавних од осталих садржаја. Услови за уређење и изградњу овог комплекса су следећи:

- Степен искоришћености земљишта је максимално 70%

- Индекс изграђености је максимално 1,4
- У оквиру комплекса обезбедити довољан број саобраћајних површина (приступних, манипулативних и паркинг површина) за возила специјалне намене.

### **3.1.15. Комплекс МРС**

Услови за образовање грађевинске парцеле, за изградњу и уређење комплекса МРС ће се стећи по предходно урађеном плану детаљне регулације а на основу важећих закона и прописа који ову област регулишу.

### **3.1.16. Железничко подручје**

У оквиру железничког подручја обезбедити услови за модернизацију (електрификацију) пруге као и за сигнално безбедносне уређаје. Изнаћи оптималан број прелаза преко пруге за атарске путеве (са поставком сигнално-безбедносних уређаја). Укрштање државног пута I реда бр. 119 и железничке пруге се задржава у нивоу с тим што се планирају савремена сигнално-безбедносна срадства (АПБ, полубраници и светлосно-сигнална сигнализација). При формирању заштитног и линијског зеленила уз пругу руководити се одредбама Закона о железници.

### **3.1.17. Улични коридор**

За улични коридор дати су услови за уређење, изградњу и полагање јавне инфраструктуре. Услови за дефинисање, изградњу и уређење нових уличних коридора стећи ће се по изради плана детаљне регулације. У постојећим уличним коридорима услови за дефинисање и изградњу нових инфраструктурних мрежа (водоводна, канализациона, гасна мрежа и сл.) и услове за њихово полагање/изградњу стећи ће се по изради плана детаљне регулације.

**Саобраћајне површине:** Код пројектовања јавних путева у насељу меродавне су смернице за њихово обликовање утврђене у: „Упутствима за пројектовање градских саобраћајница“, Правилнику о техничким нормативима и условима за јавне путеве („Сл. лист СРЈ“, бр. 46/91) и Правилнику о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Сл. гласник РС“, бр. 20/96). За све саобраћајнице обавезна је израда главних пројеката.

#### Јавни пут-главна насељска саобраћајница:

- Задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- Коловоз има ширину 7m тј две саобраћајне траке са ширином од 3,5m и банкином 1,25m;
- Носивост коловозне конструкције је за средњи саобраћај;
- Нагиб коловоза је двостран;
- Паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу ивично или сепарисано;
- Искористити главну насељску саобраћајницу за вођење интерног теретног и јавног саобраћаја;
- Бицикличка стаза ће се изградити у ширини од 2,0m од савремене конструкције;
- Вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза са ширином од мин. 1,5m уз регулациону линију.

#### Јавни пут-сабирна улице:

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних улица. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора сабирне улице је 15,0m;
- Коловоз сабирне саобраћајнице је широк 6m (минимум 5,5m) у зависности од значаја сабирне улице у мрежи насељских саобраћајница;
- Носивост коловозне конструкције за сабирне улице је за средњи саобраћај или лак саобраћај;

- Нагиб коловоза је двостран;
- Паркирање дуж сабирних улица организовати ван коловоза (ивично или сепарисано-зависно од конкретних услова);
- Вођење интензивних пешачких токова вршити по пешачким стазама (ширина 1-1,5m) уз регулациону линију.

#### Јавни пут-остале улице:

- Остале улице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности у зони и дужине улице;
- саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2x3m (2x2,75m) или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5m (мин.3m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- Носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лаки саобраћај;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност.

#### Водопривредна инфраструктура:

- Снабдевање водом обезбедити из планираног изворишта;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежних органа;
- На територији целог насеља изградити канализациону мрежу и то као сепаратну тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће;
- Насељске отпадне воде ће се одводити до уређаја за пречишћавање отпадних вода који ће бити лоциран ван насеља;
- Атмосферску канализацију градити као отворену кишну канализацију за условно чисте атмосферске воде које се не пречишћавају, а делимично као зацељену, тамо где ширина уличног профила не дозвољава изградњу отворених канала;
- Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору;
- Крајњи реципијент за прихват свих отпадних вода на подручју Гајдобре биће мелиоративни канал.

#### Електроенергетска инфраструктура:

- Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или стубне, за рад на 20kV напонском нивоу.
- Средњенапонску мрежу, 20kV, градити надземну и каблирану.
- Нисконапонска мрежа може бити ваздушна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима и подземна.
- Електроенергетске каблове полагати на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8m.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5m од темеља објеката и 1,0m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.

- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Светилке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже у улицама где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно а где је електроенергетска мрежа грађена подземно, расветна тела поставити на стубове за расвету.
- За расветна тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама ЈКО-а (Југословенски комитет за осветљење).

### **Гасоводна инфраструктура:**

Услови се тичу радова које треба обавити на довођењу гаса до потрошача. Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. Услови за пројектовање, грађење и испитивање гасовода средњег притиска одређени су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима за међународни транспорт („Сл. лист СФРЈ”, бр. 25/85, са применом до доношења новог важећег прописа).

Уређаји у саставу гасовода високог и средњег притиска, мерно-регулационе станице, компресорске станице, чистачке станице и блок станице/блокадни вентили са издувавањем, морају се лоцирати да задовоље прописана растојања од различитих грађевинских објеката и инсталација у складу са важећим Правилницима који дотичну област регулишу.

Гасовод заштитити од подлокавања, плављења, нестабилности тла, одрона земљишта и других опасности које могу изазвати његово померање или додатно оптерећење. Гасовод заштитити од деловања корозије околине. Технички нормативи за пројектовање и полагање гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бара одређени су одговарајућим Правилником („Сл. лист СРЈ”, бр. 20/92) за транспорт гасовитих горива према ЈУС Х. Ф1.001.

Гасовод ниског притиска води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације, укрштање и паралелно вођење са другим инсталацијама, се пројектују у складу са важећим прописима и условима сагласностима надлежних органа. Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза. ДГ се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. Надземно полагање ДГ се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата. При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

### **Телекомуникациона инфраструктура:**

- ТТ мрежу у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m.

- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV.
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,5m а угао укрштања 90°. При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмање 0,8m а на међумесним релацијама 1,2m.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове КДС полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV.
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,5m а угао укрштања 90°. При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3m а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.

У случају постављања надземне мреже КДС у насељу, док се не стекну услови за изградњу подземне мреже, поштовати следећи услови:

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, на стубове нисконапонске мреже по условима надлежне Електродистрибуције у Новом Саду.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 3,5m. На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5m. Уколико се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини најмање 0,8m.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1m.
- За напајање дистрибутивних појачивача обезбедити прикључак на електричну мрежу (220V, 50Hz).

### **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 пејсажа. Од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом.

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

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 је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч 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), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове). Постојеће дрвореде неговати и заштитити.

Све уличне зелене површине заштитити а дрвеће уништено при изградњи објеката надокнадити новим садницама под условима и на начин који одређује општина, односно орган који издаје дозволу за градњу објеката а на основу Закона о заштити животне средине. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о путевима.

## **3.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА**

### **3.2.1. Зона становања**

- При пројектовању и грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова („Сл. лист СФРЈ”, бр. 45/67).
- За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног стамбеног објекта (стамбено-пословног, пословно-стамбеног).

#### **а) Врста и намена објеката**

У оквиру ове зоне, у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

##### Услови за стамбену зону средње густине:

###### 1. Главни објекат:

Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

###### 2. Економски објекат:

Намена: економски објекат уз стамбени објекат породичног типа (гаража, летња кухиња, пушнице, сушнице, настрешница за машине и возила, магацин хране за сопствену употребу и сл.) и економски објекат уз стамбени објекат вишепородичног типа и уз пословни објекат (гаража за путничко возило, магацин сл.).

Врста: објекат се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

###### 3. Помоћни објекат: остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

У овој зони пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности с тим да се морају обезбедити услови заштите животне средине.

##### Услови за стамбену зону мање густине:

###### 1. Главни објекат:

Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат и мањи произвојни или складишни објекат.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.



## 2. Економски објекат:

Намена: економски објекат уз стамбени објекат породичног типа (гаража, летња кухиња, сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др.) и економски објекат уз стамбени објекат вишепородичног типа, уз пословни објекат, уз производни и складишни објекат (гаража, магацин сл.).

Врста: објекат се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

## 3. Помоћни објекат: остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

У овој зони пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало и велико, угоститељства и услужних делатности, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине. Производне делатности малог обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета.

### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

#### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 300,0m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0m (2x8,0m), минимална површина је 400,00m<sup>2</sup> (2x200,00m<sup>2</sup>);
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0m, минимална величина парцеле је 300,0m<sup>2</sup>;
- за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању пољопривредног типа обезбедити минималну ширину парцеле од 15,0m;

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

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

### **в) Положај објеката на парцели**

#### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају грађевинска линија је на 5,0m од регулационе линије. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

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

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0m од границе парцеле.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

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

- Основни габарит вишепородичног објекта (без испада) може се дозволити у односу на границу суседне грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат је минимално 2,5m, за објекат у прекинутом низу је 4,0m.

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

### **г) Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле**

Услови за стамбену зону средње густине: на грађевинској парцели степен искоришћености је максимално 50% а индекс изграђености максимално 1,6.

Услови за стамбену зону мање густине: на грађевинској парцели степен искоришћености је максимално 40% а индекс изграђености је максимално 1,2.

### **д) Дозвољена спратност и висина објеката**

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m.

Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до максимално П+2+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 15,0m.

Спратност пословног објекта је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 9,0m.

Спратност производног објекта је максимално П (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 6,0m.

Економски објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин, сточна стаја) је максималне спратности П а максималне висине до 5,0m. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешнице за машине и возила и др.) је максималне спратности П, а максималне висине 7,0m.

Помоћни објекат-остава је максималне спратности П а максималне висине 4,0m. Дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **ђ) Међусобна удаљеност објеката**

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0m (основни габарит са испадом).

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта вишепородичног типа од других објеката не може бити мања од 5,0m (основни габарит са испадом).

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

Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) не може бити мања од 15,0m.

Удаљеност економског објекта-ђубриште и пољски клозет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара не може бити мања од 25,0m. Ђубриште се гради на минимално 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

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

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

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

#### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=1,4m$ . Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално  $h=1,4m$ . Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословно-производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање.

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

#### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг место, мин. једно паркинг место на  $70m^2$  пословног/производног

простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајно-манипулативног простора.

### **з) Заштита суседних објеката**

#### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

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

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

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

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

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

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

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0m. Ако је међусобни размак од 3,0m до 4,0m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8m.

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

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

## **и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

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

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

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

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

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру у улици извести подземним или надземним прикључним водом, са јавне нисконапонске мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из Електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од ЈП ЕПС Електровојводина Електродистрибуција „Нови Сад“.

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

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

Телекомуникациона и РТВ инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести прикључним каблом са телекомуникационе, КДС и интернет мреже у улици.

## **ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35<sup>0</sup>. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

## **к) Услови за обнову и реконструкцију објеката**

### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

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

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

## **л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове**

### Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од објекта и границе парцеле. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). 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 шибала према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Сви објекти морају бити изградњени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне

намене објекта (простора) са становишта: коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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

### **3.2.2. Радне зоне и комплекси**

Иградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана, тј. на основу услова из урбанистичког пројекта за оне делове насеља где је то прописано, који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката. При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

#### **а) Врста и намена објекта**

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони-производне и складишне делатности дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони-услугне делатности дозвољена је изградња: пословних и мањих складишних објеката као и изградња у комбинацији-пословно-складишни објекат. Дозвољена је изградња и економског објекта, гаража за путничко возило, гаража за теретно возило, и сл.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта, односно једне стамбене јединице у оквиру пословног објекта.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

#### **б) Услови за образовање 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 степена искоришћености земљишта и индекса изграђености. Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0m<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20,0m.

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

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на

минимално 1,0m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од 4,0m, тј. већи од половине вишег објекта. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 6,0m ако на грађевинској парцели је омогућен кружни ток саобраћаја.

#### **г) Степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле**

Максималан дозвољен степен искоришћености земљишта на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 70 %. Максималан дозвољен индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

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

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- пословни: П, П+1, П+1+Пк
- производни: П, П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње
- складишни: П, евентуално П+1
- економски: П.

Изградња помоћног објекта-остава дозвољена је максималне спратности П. Изградња породичног стамбеног објекта дозвољена је максималне спратности П+1.

#### **ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

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

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.

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

На грађевинској парцели радног комплекса поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. Ако се у оквиру радног комплекса планира изградња породичног стамбеног објекта, при одређивању локације објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу дворишта са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу. Породични стамбени објекат је максималне спратности П+1. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Висина оградне којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од  $h=2,2m$ . Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оградне. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације, зидани део оградне не може бити виши од 0,9m. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Ограда, стубови оградне и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочни и задњи део оградне може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оградне и зиданом оградом до висине максимално 1,8m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградне не може бити већа од висине спољне оградне и да је обезбеђена проточност саобраћаја.



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

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5m. У оквир грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5m са унутрашњим радијусом кривине 5,0m, односно 7,0m тамо где се обезбеђује проточности саобраћаја због противпожарних услова или 12,0m где то захтевају габарити меродавног (теретног) возила.
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5mх5,0m, за теретно возило минимално 3,0mх6,0m, 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 мин. 0,6m-0,7m по бициклу,
- пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1,0m.

## **з) Заштита суседних објеката**

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2m онда се она поставља на грађевинску линију. Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

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

Изградњом објеката уз источну (односно јужну) страну парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати по могућности ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањило би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

## **и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

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

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

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

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

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне нисконапонске мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из Електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције. Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или стубне, за рад на 20 kV напонском нивоу. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од ЈП ЕПС Електровојводина Електродистрибуција „Нови Сад“.

Расветна тела поставити на стубове за расвету. За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница у складу са препорукама ЈКО-а (Југословенски комитет за осветљење).

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

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

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

Телекомуникациона и РТВ инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести прикључним каблом са телекомуникационе, КДС и интернет мреже у улици (у потпуности градити подземно).

#### **ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин. Обавезна је израда косог крова а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова. Фасаде објекта могу бити малтерисане у боји по жељи Инвеститора или

од фасадне опеке. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

#### **к) Услови за обнову и реконструкцију објеката**

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

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови живота и рада на суседним парцелама.
- 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.

#### **л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносне и друге услове**

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање пословне, производне или складишне делатности може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонизованог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од објеката и границе парцеле.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положени уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити лоцирани и изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара испројектовати и извести приступни пут, окретницу и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњу радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0m од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

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

### **3.2.3. Комплекс верског објекта**

У насељу Гајдобра постоји римокатоличка црква са портом и православна црква са портом. Ови комплекси су издвојени као специфични, већ дефинисани, са изграђеним објектима. Евентуално ширење постојећег комплекса може се дозволити само на остало грађевинско земљиште, према условима из Плана. Изградња новог верског комплекса, ако се појави потреба за тим, може се одобрити у оквиру било које зоне у насељу, на осталом грађевинском земљишту, по условима који важе за зону у којој се објекат гради. При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

#### **а) Врста и намена објеката**

У оквиру ове зоне, у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

1. Главни објекат:

Намена: верски објекат, породични стамбени објекат, пословни објекат и сл.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи.

2. Економски објекат:

Намена: економски објекат уз стамбени објекат породичног типа (гаража, летња кухиња, пушнице, сушнице, настрешница за машине и возила, магацин хране за сопствену употребу и сл.).

Врста: објекат се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

3. Помоћни објекат: остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

У овој зони пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало и угоститељства с тим да се морају обезбедити услови заштите животне средине.

#### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене за изградњу верског комплекса су следећи: мин. ширина парцеле је 30,0m и мин. површина парцеле је 1000,0m<sup>2</sup>.

#### **в) Положај објеката на парцели**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија ће се дефинисати у сваком појединачном, конкретном случају, у складу са канонским правилима.

Изградња породичних стамбених, пословних, економских и помоћних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за зону становања средње густине.

#### **г) Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле**

На грађевинској парцели степен искоришћености је максимално 50% а индекс изграђености максимално 1,0.

#### **д) Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност верског објекта је у складу са традиционалним и конкретним захтевима верске заједнице али не може бити већа од прописане спратности објеката у зони у којој се гради. Спратност породичног стамбеног објекта, пословног објекта, економског

и помоћног објекта је максимално дозвољена у складу са условима датим у зони становања средње густине.

### **ђ) Међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта. Удаљеност породичног стамбеног, пословног, економских и помоћних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за зону становања средње густине.

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

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2.2m$ . Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално  $0,2m$  а код комбинације, зидани део ограде може ићи до висине од  $0,9m$ . Висину ограде на углу дефинисати и извести тако да се не наруши прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

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

За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин.  $3,5m$  и пашачки прилаз мин. ширине  $2,0m$ . За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг место. У оквиру парцеле обезбедити потребну ширину саобраћајно-манипулативног простора. Све саобраћајно-манипулативне и пешачке површине извести у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

### **з) Заштита суседних објеката**

Изградња објеката може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

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

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

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

Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од  $1,5\%$ .

## **и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем-уличним коридором али не може бити мањи од 3,5m.

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

Прикључење објеката на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусне бетонске септичке јаме на мин. 3,0m од свих објеката и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом, са јавне нисконапонске мреже у улици по условима из електроенергетске сагласности. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од Електровојводине, Електродистрибуције „Нови Сад“,

Термоенергетска инфраструктура: При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

Кућно-мерно регулациона станица не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0m као и од отвора на објекту (prozора, врата) минимално 1,0m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона и РТВ инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести прикључним каблом са телекомуникационе, КДС и интернет мреже у улици.

## **ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Фасаде објеката се изводе по жељи Инвеститора, у складу са традиционалним верским захтевима. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

## **к) Услови за обнову и реконструкцију објеката**

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

- реконструкција постојећег објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом и ако је потребно, у складу са условима и сагласностима надлежног завода за заштиту споменика културе,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

**л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове**

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од објекта и границе парцеле.

На грађевинској парцели обезбедити мин. 30% озелењених површина. 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. Основу треба да чини добро урађен и негован травњак.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта: коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

План генералне регулације насеља Гајдобра (у даљем тексту План) је израђен у 7 (седам) примерака у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

1 (један) примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и 1 (један) примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине.

3 (три) примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и 1 (један) примерак у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.

1 (један) примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и 1 (један) примерак у дигиталном облику чувају се у ЈП "Стандард" Бачка Паланка.

1 (један) примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику чува се у Месној заједници Гајдобра.

1 (један) примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и 1 (један) примерак у дигиталном облику чува се у ЈП Заводу за урбанизам Војводине Нови Сад.

1 (један) примерак донетог Плана у дигиталном облику чува се у Министарству надлежном за послове урбанизма.

План генералне регулације насеља Гајдобра ступа на снагу осмог дана од дана објављивања Одлуке о његовом доношењу у Службеном листу општине Бачка Паланка.

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бачка Паланка  
Привремени орган општине Бачка Паланка

Број: II-35-30/2008  
Дана: 04.04.2008. год.  
Бачка Паланка

Председник Привременог органа

\_\_\_\_\_  
Коста Стакић с.р.