

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ТЕМЕРИН  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТЕМЕРИН**

Председник Скупштине Општине: \_\_\_\_\_

**Милан Радовић**

Број: 06-7-01/2007-01

Дана: 26.04.2007.

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА БАЧКИ ЈАРАК**



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



**E - 2208**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

\_\_\_\_\_  
Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.

\_\_\_\_\_  
Перица Манојловић, дипл.инж.саоб.

Нови Сад, април 2007.год.

**НАЗИВ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:** ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА БАЧКИ ЈАРАК

**НАРУЧИЛАЦ:** СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТЕМЕРИН

**ИНВЕСТИТОР:** ОПШТИНА ТЕМЕРИН

**ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:** Стојан Тинтор, дипл.инж.елек.

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:  
ПЛАНА** ЈП Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад  
Железничка б/III

**ДИРЕКТОР:** Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.

**Е –БРОЈ:** 2208

**ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:** Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:** Свјетлана Реко, дипл.инж.арх.  
Љиљана Малешевић-Јовичић, дипл.еко.  
Оливера Добривојевић, дипл.прос.планер  
Мирољуб Љешњак, дипл.инж.пољоп.  
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.  
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.  
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.  
Зорица Санадер, дипл.инж.елек.  
Милан Жижич, дипл.инж.маш.  
Славица Пивнички, дипл.инж.хорт.  
Тамара Зеленовић Васиљевић, дипл.биолог.  
Љиљана Мерганц, грађ.техн.

# САДРЖАЈ

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	2
1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА СА ОСНОВНИМ ПРОГРАМСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА .....	3
2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА .....	4
2.1. Граница подручја обухваћеног Планом.....	4
2.2. Намена површина у граници подручја обухваћеног Планом .....	5
2.2.1. Грађевинско земљиште .....	5
2.2.2. Пољопривредно земљиште .....	5
2.2.3. Шумско земљиште .....	5
3. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НАСЕЉА .....	6
4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	8
4.1. Јавно грађевинско земљиште.....	8
4.2. Остало грађевинско земљиште.....	10
5. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ .....	11
5.1. Јавне површине .....	11
5.1.1. Управа и администрација .....	11
5.1.2. Васпитање и образовање .....	11
5.1.3. Здравствена заштита .....	11
5.1.4. Култура .....	12
5.1.5. Спорт и рекреација .....	12
5.1.6. Паркови и скверови.....	12
5.1.7. Заштитно зеленило.....	12
5.1.8. Тржни центар и зелена пијаца.....	13
5.1.9. Гробље .....	13
5.1.10. Каналско земљиште.....	13
5.1.11. Комплекс МРС .....	13
5.1.12. Железничко подручје.....	13
5.1.13. Улични коридор.....	14
5.2. Остале површине .....	14
5.2.1. Зона становања.....	14
5.2.2. Радна зона .....	15
5.2.3. Комплекс верског објекта .....	16
6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА .....	17
6.1. Саобраћајна инфраструктура.....	17
6.2. Водопривредна инфраструктура.....	17
6.3. Електроенергетска инфраструктура.....	18
6.4. Термоенергетска инфраструктура .....	18
6.5. Телекомуникациона инфраструктура .....	18
6.6. Јавне зелене површине .....	19

7. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА.....	19
7.1. План генералне регулације .....	19
7.2. План генералне нивелације .....	19
8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ .....	19
8.1. Услови заштите непокретних културних добара .....	19
8.1.1. Историјат и генеза насеља .....	19
8.1.2. Списак непокретних културних добара .....	20
8.1.3. Мере и услови заштите непокретних културних добара .....	22
8.2. Услови заштите природних добара .....	23
8.3. Услови заштите животне средине .....	23
8.4. Услови заштите од елементарних непогода .....	24
9. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ .....	25
10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА .....	25
11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА .....	26
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	28
1. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ .....	29
1.1. Правила грађења објеката инфраструктуре на пољопривредном земљишту .....	29
1.2. Правила грађења објеката високоградње на пољопривредном земљишту .....	30
2. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА НА ШУМСКОМ ЗЕМЉИШТУ .....	31
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ....	31
3.1. Правила уређења јавних површина и изградња објеката од општег интереса .....	32
3.1.1. Управа и администрација .....	33
3.1.2. Комплекс дечије установе .....	34
3.1.3. Комплекс школе .....	34
3.1.4. Комплекс здравствене станице .....	35
3.1.5. Комплекс етно музеја и дома културе .....	35
3.1.6. Спортско-рекреативни комплекс.....	36
3.1.7. Парк и сквер .....	36
3.1.8. Заштитно зеленило.....	37
3.1.9. Тржни центар и зелена пијаца.....	37
3.1.10. Гробље .....	37
3.1.11. Каналско земљиште .....	38
3.1.12. Комплекс МРС .....	38
3.1.13. Железничко подручје.....	38
3.1.14. 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 .....	51
3.2.3. Комплекс верског објекта .....	57

**Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**

<b>Ред.бр</b>	<b>Назив графичког приказа</b>	<b>Размера</b>
1.	Постојећа функционална организација у насељу	1:5000
2.	Граница подручја обухваћеног Планом са основном наменом површина	1:10000
3.	Границе грађевинског реона са поделом грађевинског земљишта	1:5000
4.	Намена површина и објеката са условима заштите	1:5000
5.	Саобраћајна инфраструктура са генералном регулацијом и нивелацијом	1:5000
6.	Водопривредна инфраструктура	1:5000
7.	Електроенергетска, тт и гасна инфраструктура	1:5000

## **A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 28. ст. 1. тачка 4. Статута општине Темерин („Службени лист општине Темерин”, бр. 4/02, 12/03, 13/04 и 9/05), по предходно прибављеном мишљењу Комисије за планове, Скупштина општине Темерин на својој XXIII седници одржаној 26. априла 2007. године доноси

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКИ ЈАРАК**

### **УВОД**

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Бачки Јарак („Службени лист општине Темерин”, бр. 6/2006), ЈП Завод за урбанизам Војводине из Новог Сада приступио је изради Плана генералне регулације насеља Бачки Јарак (у даљем тексту План).

Основни циљ израде Плана 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 дате у Програму за израду Плана генералне регулације насеља Бачки Јарак (урађеног у складу са: просторно-планском документацијом вишег реда, постојећим стањем на терену и на основу услова добијених за потребе израде Програма и Плана). При изради Плана испоштоване су и одреднице дате у Привременим правилима грађења за општину Темерин и то они делови који се односе на грађевинско земљиште у Бачком Јарку а на основу којих су извршене промене у подручју обухвата Плана.

Циљ израде Плана је дефинисање концепције просторног уређења и услови изградње насеља. Планом се дефинише граница грађевинског рејона насеља, основна намена површина са поделом на јавно и остало грађевинско земљиште, генерална регулациона и нивелациона решења инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила грађења по зонама и целинама из Плана, 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

На основу утврђених биодинамичких карактеристика популације и досадашњих развојних тенденција, планираних мера демографске политике као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2002-2021. год., за посматрано насеље је прогнозиран благи пораст укупног броја становника, тако да ће 2021. године у Бачком Јарку живети 6500 становника. Просечна величина домаћинства износиће 3 члана по домаћинству а укупан број домаћинстава биће 2160.

Преглед је дат у следећој табели:

Насеље	Број становника		Индекс 2021/02	Прос. стопа раста 2002/21	Број домаћинстава		Просечна величина домаћинства	
	2002.	2021.			2002.	2021.	2002.	2021.
Бачки Јарак	6049	6500	107,5	0,4	1967	2160	3,1	3,0
<b>Општина</b>	<b>28275</b>	<b>32600</b>	<b>115,3</b>	<b>0,7</b>	<b>9477</b>	<b>11400</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>

На основу прогнозираног броја становника и броја домаћинстава дефинисана је површина за зону становања и услови за решавање стамбених потреба становника, услови за оснивање и развој нових радних комплекса (а све у складу са Законом о заштити животне средине), тј. обезбеђивање услова за остваривање права на рад, стварање услова за квалитетно задовољавање заједничких потреба становништва (потреба за образовањем, примарном здравственом заштитом, могућношћу за квалитетно испуњавање слободног времена и др.).

На основу затеченог стања (прикупљених података са терена и добијених услова од надлежних јавних дистрибутивних предузећа) и на основу прогнозираног броја становника дефинисани су инфраструктурни капацитети, потреба за њиховим ширењем, односно, потреба за изградњом нових инфраструктурних капацитета.

Сагледавањем:

- старосне структуре становништва,
  - 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),
  - евидентирањем објеката за задовољавање заједничких потреба становништва и
  - евидентирањем објеката за заштиту становништва и њихове имовине 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, међусобно разграничење и уређење и изградња у складу са Правилницима који ову област регулишу. Такођер, неопходно је обезбедити урбанистичке услове за легализацију спортске дворане у оквиру школског комплекса.
  2. У области здравствене заштите: у насељу постоји комплекс здравствене станице. Комплекс се задржава у постојећим површинама а у будућности треба тежити његовом осавремењивању и опремању са неопходним садржајима. Проблем за потребом лечења и заштите животиња становништво Бачког Јарка решаваће и у планском периоду у комплексу ветеринарске станице у Темерину.
  3. У области културе: за задовољавање потреба становништва из ове области приоритетан задатак у планском периоду је обезбеђивање нове површине за изградњу објекта дома културе.
  4. У области спорта и рекреације: оживљавање и унапређење постојећих садржаја и изградња и уређење нових површина а све у складу са смерницама из планова вишег реда и просторним могућностима насеља.
  5. Насеље има изражен проблем са недостатком или незадовољавајући решеним површинама за комуналне садржаје. Неопходно је у будућности решити проблем

зелене пијаце, дефинисати нове коридоре за каналско земљиште (како би се што квалитетније решило одводњавање површинских атмосферских вода и снизио ниво подземних вода у насељу), дефинисати нове јавне озелењене површине у насељу (у Бачком Јарку је изражен недостатак парковски уређених и урбаним мобилијаром опремљених површина).

6. Основни циљ у домену саобраћаја у будућности би био: оспособљавање железничких капацитета тако да се квалитетно допуњују са осталим видовима превоза и квалитетније искоришћавање железничких капацитета у процесу транспорта путника и роба, измештање транзитног саобраћаја из насеља изградњом обилазнице, развијање таквог система насељских саобраћајница да оптимално задовоље све исказане захтеве за превозом људи и добара, изградња капацитета за немоторна кретања/бициклички и пешачки саобраћај и изградња капацитета за стационарани саобраћаја.
7. За задовољавање заједничких потреба становника Бачког Јарка неопходно је решити проблем: водоснабдевања насеља квалитетном водом, одвођења отпадних фекалних и површинских вода, обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом, обезбедити даље ширење тт мреже. Постојећа гасоводна инфраструктура у насељу пројектована је тако да се задовоље потребе свих постојећих индустријских, комуналних и потрошача широке потрошње, као и свих потенцијалних нових потрошача који се могу јавити на предметном подручју. Усвајањем Плана обезбедиће се урбанистички услови за ширење наведених инфраструктурних мрежа у оне делове насеља који се планирају заузети у планском периоду.

## **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 подручја обухваћеног Планом**

Почетна тачка описа подручја обухваћеног Планом налази се на међи парцеле 2834/1 и границе са Ко Темерин, западно од постојеће међне камене белеге бр.15, на одстојању од сса 75m.

Одавде граница обухвата Плана у правцу истока прати постојећу границу Ко Темерин и Ко Бачки Јарак до тремеђе пољског пута, парцела 2827, парцеле 1976 и границе са Ко Темерин.

Од тремеђе граница у правцу југоистока прати западну међу пољског пута, парцела 2827 и западну међу парцеле 1996, до тремеђе пољског пута, парцела 2833/2 и парцела 1715 и 2579.

Овде граница мења правац ка северозападу и прати јужну међу пољског пута до тремеђе пута и парцела 1703/3 и 1704.

Од тремеђе граница наставља у правцу југа пратећи западну међу парцела 1704, пресеца пољски пут, парцела 2841/2 и даље ка југу прати западну међу парцеле 2593/2 а затим, пресецајући канал, парцела 2815/1 и пут, парцела 2842/1, наставља ка југу западном међом парцеле 2642 до канала, парцела 2813/2.

Овде граница пресеца канал и у правцу југа прати западну међу парцеле 2695 и пресецајући пољски пут, парцела 2839/2, долази до међе пољског пута и парцеле 2714/6.

Одавде граница у правцу северозапада прати јужну међу пољског пута, парцела 2839/1, до регионалног пута Р-120 и пресецајући га долази до тремеђе регионалног пута и парцела 2752 и 2753.

Од тремеђе граница у правцу севера прати западну међу регионалног пута, парцела 2817/1, западном међом парцела 2755/1, 2837/1, 2802/1, 2801/1, 2800/1, 2799/1, 2799/3, 2798/1 и 2797/1 до четворомеђе пута, парцела 2836 и парцела 2797/1, 2797/2 и 2796.

Од четворомеђе граница у правцу запада прати јужну међу пута, парцела 2836 до граница са Ко Ченеј.

Одавде граница у правцу севера прати постојећу границу катастарских општина Бачки Јарак и Ченеј до тремеђе железничке пруге, парцеле 1637 и границе са Ко Ченеј.

Од тремеђе граница наставља у правцу севера, пратећи западну међу парцеле 1634/1, пољског пута, парцела 1618/2 до пољског пута, парцела 2835/1 а затим наставља у правцу севера, пратећи западну међу парцела 1601/1, 1600/1, 1599/1, 1598/1, 1597/1, 1596/1, 1595/1, 1594/1, 1593/1 и пресецајући парцелу 2834/1 долази до почетне тачке описа обухвата Плана.

Површина подручја обухваћеног Планом износи сса 421,5 ha.

## **2.2. Намена површина у граници подручја обухваћеног Планом**

У оквиру границе подручја обухваћеног Планом дефинисана је основна намена површина: грађевинско, пољопривредно и шумско земљиште.

### **2.2.1. Грађевинско земљиште**

У подручју обухвата Плана дефинисана је граница грађевинског рејона насеља и грађевинско земљиште у грађевинском рејону насеља.

Граница грађевинског рејона насеља дефинисана је након сагледавања затеченог стања на терену и уважавања исказаних потреба насеља. Грађевинско земљиште у граници грађевинског рејона насеља заузима површину од око 333,7ha.

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

### **2.2.2. Пољопривредно земљиште**

У граници подручја обухваћеног Планом налазе се и површине под пољопривредним земљиштем. Обухваћено је око 83,35ha пољопривредног земљиште. Ово земљиште је углавном у приватном власништву са мањим индивидуалним парцелама.

На овом земљишта је дозвољена изградња:

- објеката за потребе пољопривредног домаћинства,
- за изградњу објеката у функцији пољопривредне производње (у складу са Законом о пољопривредном земљишту и Законом за заштиту животне средине и важећим подзаконским актима који ове области регулишу) и
- полагање и изградња инфраструктуре потребне за реализацију ових садржаја.

### **2.2.3. Шумско земљиште**

Површина катастарске парцеле број 1869 Ко Бачки Јарак у планском периоду се обавезно мора рекултивисати и привести планираној намени-засадити шума у складу са станишним условима. Парцела има површину од 4ha 44a 9m<sup>2</sup> а према подацима из катастра: начин коришћења и катастарска класа, она се води као остало вештачки

створено неплодно (тренутно стање на терену је да је ту дивља депонија, тзв. „Смрдара“). Одлагање комуналног отпада треба решити на општинском нивоу.

### **3. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НАСЕЉА**

Почетна тачка описа границе грађевинског рејона насеља Бачки Јарак је тачка бр.1 (постојећа међна камена белега бр.15) која се налази на тромеђи канала, парцела 2812, парцеле 2834/1 и границе са Ко Темерин.

Од тачке бр.1 граница у правцу истока пресеца канал, парцела 2812 до тачке бр.2 (постојећа међна камена белега бр.14) која се налази на тромеђи канала, парцеле 2811 и 2812 и границе са Ко Темерин.

Од тромеђе, граница наставља у правцу истока, пратећи постојећу границу катастарских општина Темерин и Бачки Јарак до тачке бр.3 (постојећа међна камена белега бр.33) која се налази на тромеђи железничке пруге, парцела 1541, канала, парцела 2811 и границе са Ко Темерин.

Од тачке бр.3 граница у правцу истока пресеца пругу до тачке бр.4 (постојећа међна камена белега бр.34) која се налази на тромеђи пруге, канала, парцела 1531/1 и границе са Ко Темерин.

Од тромеђе, граница наставља у правцу истока и прати постојећу границу катастарских општина Темерин и Бачки Јарак до тачке бр.5 (постојећа међна камена белега бр.61), која се налази на тромеђи регионалног пута Р-120, парцела 1542, парцеле 416/5 и границе са Ко Темерин.

Од тачке бр.5 граница у правцу истока, пресеца регионални пут до тачке бр.6 (постојећа међна камена белега бр.60), која се налази на четворомеђи регионалног пута, пољског пута, парцела 1545, парцеле 1913/1 и границе са Ко Темерин.

Од четворомеђе, граница наставља у правцу истока, пратећи постојећу границу катастарских општина Темерин и Бачки Јарак до тачке бр.7, која се налази на тромеђи парцела 1926 и 1927/1 са катастарском општином Темерин.

Од тачке бр.7 граница у правцу југоистока прати северну међу парцела 1927/1, 1927/2, 1927/3, 1928/1, 1929/1, 1929/2, 1930/1, 1931/1, 1932/1, 1933/1, 1934/1, 1395/1, 1936/1, 1937/1, 1938/1, 1939/1, 1940/1, 1940/1 и 1941/1 до тачке бр.8.

Од тачке бр.8 граница мења правац ка југу, прати источну међу парцеле 1942/1, пресеца пољски пут, парцела 2828/1, наставља ка југу источном међом парцела 1894 и 1888/2 до пољског пута, парцела 1870/1, пресеца га и наставља даље ка југу источном међом парцеле 1830 до тачке бр.9, која се налази на тромеђи парцела 1830, 1831/1 и 1831/2.

Од тромеђе, граница у правцу југоистока прати северну међу парцела 1831/1, 1832/1, 1833/1, 1834/1, 1835/1, 1836/1, 1837/1, 1838/1, 1839/1, 1840/1, 1841/1, 1842/1, 1843/1, 1844/1, 1845/1, 1846/1, 1847/1, 1848/1, 1849/1, 1850/1, 1851/1, 1852/1, 1853/1, 1854/1, 1855/1, 1856/1, 1857/1, 1858/1, 1859/1, 1860/1, 1861/1, 1862/1, 1863/1, 1864/1, 1865/1, 1866/1, 1867/1 и 1868/1 до тачке бр.10, која се налази на тромеђи парцела 1868/1, 1868/2 и 1869.

Од тачке бр.10 граница у правцу југа прати источну међу парцеле 1868/1 до тачке бр.11, која се налази на тромеђи пута, парцела 2829/1 и парцела 1868/1 и 1869.

Од тромеђе, граница у правцу југоистока прати јужну међу парцеле 1869 до тачке бр.12, која се налази на четворомеђи пута, парцела 2829/1, пољског пута, парцела 2830 и парцела 1869 и 2827.

Од тачке бр.12 граница у правцу југозапада прати западну међу парцеле 1996 до тачке бр.13, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 2831 и парцела 1996 и 1780.

Од тромеђе, граница наставља у правцу југозапада, пратећи међу парцеле 1996 до тачке бр.14, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 2832/1 и 2832/2 и парцеле 1996.

Од тачке бр.14 граница у правцу запада прати јужну међу парцела 1778, 1777, 1776, 1775, 1774, 1773, 1772, 1771, 1770, 1767, 1766, 1765, 1764, 1763, 1762, 1761, 1760, 1759, 1758, 1757, 1756, 1755, 1754 и 1753 до тачке бр.15, која се налази на четворомеђи парцела 1739, 1740, 1752 и 1753.

Од четворомеђе, граница у правцу југа прати источну међу парцеле 1740 и пресецајући пољски пут, парцела 2833/2, долази до тачке бр.16, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 2833/2 и парцела 1704 и 1705.

Од тромеђе, граница у правцу југа прати источну међу парцеле 1704 и пресецајући пољски пут, парцела 2841/2, долази до тачке бр.17, која се налази на тромеђи пољског пута и парцела 2593/2 и 2594.

Од тачке бр.17 граница наставља у правцу југа, прати источну међу парцеле 2593/2 и пресецајући канал, парцела 2815/2 и пољски пут, парцела 2842/1, долази до тачке бр.18, која се налази на тромеђи пољског пута и парцела 2641 и 2642.

Од тромеђе, граница у правцу југоистока прати источну међу парцеле 2642, пресеца канал, парцела 2813/2 и даље наставља источном међом парцеле 2695 до пољског пута, парцела 2839/2 и пресецајући га долази до тачке бр.19, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 2839/2 и 2714/2 и парцеле 2714/6.

Од тачке бр.19 граница у правцу северозапада прати јужну међу пољског пута, парцела 2839/1 до регионалног пута Р-120, парцела 1099, пресеца га и долази до тачке бр.20, која се налази на тромеђи регионалног пута и парцела 2752 и 2753.

Од тромеђе, граница у правцу севера прати западну међу регионалног пута и западну међу парцела 2755/1, 2837/1, 2802/1, 2801/1, 2800/1, 2799/1, 2799/3, 2798/1 и 2797/1 до тачке бр.21, која се налази на тромеђи пута, парцела 2836 и парцела 2797/1 и 2796.

Од тачке бр.21 граница пресеца пут и у правцу истока прати северну међу пута до тачке бр.22, која се налази на тромеђи пута, парцела 2836, пољског пута, парцела 1664 и парцеле 1663.

Од тромеђе, граница у правцу севера прати западну међу пољског пута, парцела 1664 и парцеле 1665/3 до тачке бр.23, која се налази на тромеђи железничке пруге и парцела 1665/3 и 2816.

Од тачке бр.23 граница у правцу севера пресеца пругу и њеном северном међом долази до тачке бр.24, која се налази на тромеђи пруге, канала, парцела 2812 и парцеле 1606.

Од тромеђе, граница у правцу севера прати западну међу канала, парцела 2812 до тачке бр.1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског рејона насеља Бачки Јарак.

Површина грађевинског рејона насеља Бачки Јарак износи сса 333,7 ha.

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

Скупштина општине Темерин је на својој VIII седници одржаној 8. јуна 2005. године донела Одлуку о одређивању јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Темерин“, број 4/2005) које се налазе у Ко Бачки Јарак, Ко Темерин и Ко Сириг.

У складу са Законом, овим Планом регистровано је постојеће јавно грађевинско земљиште и дата је подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште у оквиру границе грађевинског рејона насеља Бачки Јарак.

##### 4.1. Јавно грађевинско земљиште

На основу Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Темерин“, број 4/2005) одређене су за јавно грађевинско земљиште парцеле које су у државној својини и које су у Ко Бачки Јарак и то:

Табела број: 1.

број парцеле	култура	површина
1547	Улица виноградарска	4329m <sup>2</sup>
1548/1	Улица Ивана Милутиновића	210m <sup>2</sup>
1548/2	Улица Ивана Милутиновића	4284m <sup>2</sup>
98/3	Улица Ивана Милутиновића	111m <sup>2</sup>
1543	Улица цара Лазара	11168m <sup>2</sup>
1544/1	Улица цара Лазара	34686m <sup>2</sup>
1544/2	Улица цара Лазара	57m <sup>2</sup>
1551	Улица железничка	15131m <sup>2</sup>
1553	Улица Здравка Челара	16935m <sup>2</sup>
842	Улица партизанска	2738m <sup>2</sup>
1555	Улица партизанска	6054m <sup>2</sup>
719/19	Улица партизанска	1641m <sup>2</sup>
439/3	Улица Иве Андрића	576m <sup>2</sup>
2647/125	Улица Иве Лоле Рибара	193m <sup>2</sup>
2647/12	Улица Иве Лоле Рибара	1683m <sup>2</sup>
1557	Улица Иве Лоле Рибара	18592m <sup>2</sup>
1549	Улица Иве Лоле Рибара	6833m <sup>2</sup>
1559	Улица дрварска	9165m <sup>2</sup>
1558	Улица дрварска	5071m <sup>2</sup>
1560	Улица Симе Шолаје	16642m <sup>2</sup>
821	Улица Марка Орешковића	797m <sup>2</sup>
1561	Улица Марка Орешковића	12865m <sup>2</sup>
1432	Улица Гаврила Принципа	3080m <sup>2</sup>
2647/128	Улица Славка Родића	195m <sup>2</sup>
1477	Улица Славка Родића	4015m <sup>2</sup>
2647/122	Улица Марије Бурсаћ	306m <sup>2</sup>
2647/34	Улица Марије Бурсаћ	2916m <sup>2</sup>
1670/1	Улица Марије Бурсаћ	4498m <sup>2</sup>
2647/118	Улица Вељка Влаховића	281m <sup>2</sup>
2647/68	Улица Вељка Влаховића	4109m <sup>2</sup>
1680/5	Улица Вељка Влаховића	4369m <sup>2</sup>
2647/1	Улица Моша Пијаде	48m <sup>2</sup>
2648	Улица Моша Пијаде	1451m <sup>2</sup>
1684/12	Улица Моша Пијаде	1435m <sup>2</sup>
1373	Улица-пролаз	311m <sup>2</sup>
<b>Површина јавног грађевинског земљишта у Ко Бачки Јарак</b>		<b>186775m<sup>2</sup></b>

Овим Планом дата је даља подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште у оквиру границе грађевинског рејона насеља Бачки Јарак. За јавно грађевинско земљиште, у оквиру границе грађевинског рејона, дат је списак целих парцела које су дефинисане као јавна површина-површина од општег интереса и које су у државној својини. Списак целих парцела дат је према намени јавне површине-површине од општег интереса. Доношењем овог Плана наведене парцеле се могу прогласити за јавно грађевинско земљиште.

#### ЖЕЛЕЗНИЧКО ПОДРУЧЈЕ

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

- катастарска парцела број: 1532, 1533, 1534, 1535, 1536 и 1537.

#### УЛИЧНИ КОРИДОРИ И КОЛСКИ ПРОЛАЗИ

Списак целих парцела дат је у оквиру подручја обухваћеног Планом за земљиште које је тренутно улични коридор као и за земљиште које је намењено за улични коридор.

- Државни пут II реда (регионални пут), катастарска парцела број 2817/1.
- Новосадска улица, катастарска парцела број: 1476/12 и 1542.
- Улица цара Лазара, катастарска парцела број 2829/1.
- Улица Марка Орешковића, катастарска парцела број 2833.
- Улица у блоку 34, катастарска парцела број: 1684/11, 2647/11, 2647/37, 2647/19.
- Улица у блоку 23, катастарска парцела број 1011/2, 1012/1, 1069/3, 1017/4, 1067/3, 1019/5, 1065/3, 1021/5, 1063/3, 1021/6, 1061/3, 1059/3, 1023/3, 1057/3, 1055/3, 1026/3, 1053/3, 1028/3, 1029/7, 1051/3, 1029/4 и 1031/5.
- Улица у блоку 11 (Улица Николе Тесле), катастарска парцела број: 867/4, 849/4, 887/6, 869/2, 871/3, 887/8, 890/3, 873/3, 889/5, 892/3, 876/2, 894/5, 896/3, 898/3, 879/5, 900/3, 881/5, 882/2 и 902/5.
- Улица у блоку 10 (Радничка улица), катастарска парцела број: 762/11, 771/3, 761/5, 772/4, 773/4, 759/7, 759/8, 775/3, 758/4, 757/4, 777/3, 779/3, 756/5, 754/3, 752/3, 781/5, 781/6, 750/2, 748/1, 747/4, 783/5, 766/1, 747/6, 746/4, 788/1, 790/1 и 790/2.
- Улица у блоку 8 (Улица Мике Боснића), катастарска парцела број: 478/4, 436/3, 475/3, 473/3, 440/3, 442/2, 471/5, 444/2, 470/3, 446/2, 448/2, 468/7, 466, 450/2, 464/4, 452/1, 457/2 и 458/2.
- Улица у блоку 5 (војводе Мишића), катастарска парцела број: 676/4, 686/6, 674/5, 674/5, 673/3, 688/4, 691/3, 696/4, 696/5, 696/6, 698/3, 698/4, 702/5, 702/4, 700/4, 700/3, 702/2, 704/5, 704/6, 704/9, 708/3, 710/1, 710/2, 708/2, 709/1 и 709/2.
- Улица, катастарска парцела број: 217/1, 217/6, 218/6, 222/1, 222/6, 223/1, 223/6, 235/3, 1452, 1546, 1185, 2831, 883/3 и 1550.
- Улица Младена Стојановића, катастарска парцела број: 611, 1552, 1554 и 1556.
- Колски пролаз, катастарска парцела број: 113/1, 132/3, 132/4, 132/6, 1664, 2831/1, 1344, 331/1, 331/2, 331/3, 331/4,
- Пут, катастарска парцела број: 1545, 1913/2, 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 2828/1, 2832/1, 1750/12, 1202, 1750/11, 2839/1, 2840, 2841/1, 2842/1, 1685, 2841/1, 1605.

#### КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

- катастарска парцела број: 1531/1, 1531/4, 2811, 2812, 2813/1 и 2815/1.

#### МЕРНО РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА-МРС

- катастарска парцела број 416/5.

#### МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА, МЕСНА КАНЦЕЛАРИЈА

- катастарска парцела број 1.

#### КОМПЛЕКС ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ И КОМПЛЕКС ШКОЛЕ

- катастарска парцела број: 2/1, 2/2, 3/2, 4, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 19/2, 19/3, 33 и 37/3.

#### КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ

- Амбуланта, апотека, катастарска парцела број 769.

#### МУЗЕЈ

- катастарска парцела број 1415/2.

#### ДОМ КУЛТУРЕ

- катастарска парцела број 883/1, 883/2 и 884.

#### СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС

- Фудбалски терен, катастарска парцела број 1415/1.
- Спортско-рекреативна површина-рибњак, кат. парцела број: 1665/2 и 1665/3.
- Спортско-рекреативна површина-ловци, катастарска парцела број 1604/2.

#### ПОШТА

- катастарска парцела број: 872/4.

#### ГРОБЉЕ

- катастарска парцела број: 1765, 1766, 1770, 1771, 1774, 1775, 1777, 1778 и 1779.

#### ПАРК-СКВЕР

- кат. парцела број: 15/2, 16/1, 770/1, 770/2, 1750/7, 1750/8, 1750/9 и 1750/10.

#### ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Списак целих парцела дат је у оквиру подручја обухваћеног Планом за земљиште на коме је планирано заштитно зеленило.

- катастарска парцела број: 416/4, 416/2, 418/16, 418/1 и 1607.

**Напомена:** Катастарске парцеле које су овим Планом дефинисане као јавна 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 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 у грађевинском рејону насеља Бачки Јарак које нису проглашене за јавно грађевинско земљиште и које нису планиране 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 Бачког Јарка дефинисане су јавне површине за уређење и изградњу јавних објеката од општег интереса.

#### 5.1.1. Управа и администрација

У центру насеља се налази објекат (приземан), намењен за управу и администрацију месне заједнице и месне канцеларије насеља Бачки Јарак. Објекат својим капацитетом и садржајем задовољава потребе становништва и у планском периоду се задржава на постојећој локацији и у постојећим габаритима.

#### 5.1.2. Васпитање и образовање

У насељу се морају 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, као и 100%-тни обухват деце у основној школи узраста 7-14 година. У складу са оценом постојећег стања и прогнозом броја деце узраста од 1-6,99 година и броја деце од 7-14,99 година утврђено је, да је неопходно проширити постојећи комплекс основне школе. Оба комплекса потребно је уредити, изградити и опремити у складу са важећим Правилницима и потребама за осавремењивањем васпитања и образовања најмлађих.

На основу податка да тренутно предшколску установу похађа 200 деце долази се до следећег закључка:

- изграђена површина:  $5,5\text{m}^2 \times 200 = 1100\text{m}^2$
  - слободна површина:  $15\text{m}^2 \times 200 = 3000\text{m}^2$
- $$\Sigma = 4100\text{m}^2$$

Из напред наведеног произилази да планирани комплекс дечије установе, површине од око  $6700\text{m}^2$  ће и у планском периоду задовољавати потребе становништва Бачког Јарка (површина задовољава потребе за васпитањем и образовањем 325-ро деце).

На основу податка да тренутно основну школу похађа 560 деце у две смене (280 деце у једној смени) долази се до следећег закључка:

- изграђена површина:  $7,5\text{m}^2 \times 280 = 2100\text{m}^2$
  - слободна површина:  $30,0\text{m}^2 \times 280 = 8400\text{m}^2$
- $$\Sigma = 10500\text{m}^2$$

У оквиру овог комплекса под објектима је око  $3500\text{m}^2$  уз напомену, да ова површина није разложена по етажама (школска зграда, спратности П+1, спортска дворана П до П+2). Из напред наведеног произилази да изграђеност са објектима задовољава и постојеће и планско стање. Планирано је да комплекс школе заузима око  $8900\text{m}^2$ , у складу са тренутним локацијским могућностима. За слободну површину у оквиру планираног комплекса остаје око  $5400\text{m}^2$  што износи, у односу на постојећи број ученика у једној смени, око  $20,0\text{m}^2/\text{детету}$ , што је недовољно. Из напред наведеног, уз постојећи комплекс школе планирана је парковска површина која би у планском периоду требало да задовољи потребу за слободном површином ( $25\text{-}30\text{m}^2/\text{по ученику}$ ).

Напомињемо, да предложена планска концепција задовољава само у случају организовања наставе у две смене.

#### 5.1.3. Здравствена заштита

Комплекс здравствене станице се задржава на постојећој локацији и у постојећим габаритима. Реконструкција и осавремењавање објекта и површина унутар комплекса је плански задатак.

Здравствена станица: по катастру заузима површину од  $1094\text{m}^2$ .

#### **5.1.4. Култура**

Од објеката културе у насељу постоји „Брвнара”-босанска кућа-урађена као етно музеј. Објекат у центру насеља код школе, музеј, је напуштен и у планском периоду садржаје који су некад у њему функционисали (библиотека са читаоницом, и клубске просторије) треба организовати на новој локацији, у новом објекту. То исто вреди и за салу у коју су се приказивале биоскопске представе. Овим Планом дат је предлог локације за дом културе, објекат са припадајућим комплексом, у блоку број 11, преко пута основне школе. У оквиру овог објекта и комплекса могли би се испланирати простори за одвијање свих културних садржаја неопходних за задовољавање потреба становништва насеља Бачки Јарак (библиотека са читаоницом, сала за биоскопске и позоришне представе, клубске просторије за организовано окупљање и дружење становника насеља различитих старосних доби и потреба за употпуњавањем и организовањем слободног времена. Укупна планирана површина за овај комплекс износи око 0,35ха.

#### **5.1.5. Спорт и рекреација**

У планском периоду треба, поред постојећих површина, обезбедити и нове спортско-рекреативне површине које ће становништву (а нарочито младима) омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена.

Задржава се постојећа површина намењена за спортске активности (терени у блоку број 13.), затим постојеће површине у блоку број 14. (отворени насељски терени и рибњак за спортски риболов) и 15. (површина намењена ловачком удружењу). Планираним концептом уређења насеља предвиђено је повећање спортско-рекреативних површина у блоку број 15. и дефинисање нових у блоку број 6 (северозападни део насеља). У блоку број 14. се планира допуна садржаја за најмлађе и допуна садржаја за мале спортове, обезбеђивање квалитетног и сигурног прилаза корисницима овог садржаја као и могућност изградње пратећих садржаја (могућност изградње угоститељских објеката намењених за услуживање храном и пићем). У блоку број 6. се уводи нова регулација јавних површина-измешта се хидромелирациони канал у сврху легализације постојећих објеката радног комплекса и дефинисања новог спортско рекреативног комплекса (за задовољавање потреба најмлађих становника овог дела насеља). У оквиру постојећих и планираних спортско-рекреативних површина, зелене површине ће чинити значајан проценат комплекса. Планира се њихово уређење и опремање у парковском стилу. Укупна планирана површина за спортско-рекреативне комплексе износи око 16,8ха.

#### **5.1.6. Паркови и скверови**

Насељу Бачки Јарак недостају парковске површине. Постоји уређена, озелењена површина само испред амбуланте, површине око 0,07ха. Овим Планом се предвиђа формирање још две мање парковске површине у центру насеља, једна код комплекса школе и предшколске установе, површине од око 0,45ха а друга у оквиру коридора Улице цара Лазара, на постојећој озелењеној површини, површине од око 0,44ха. У блоку број 30, на постојећој озелењеној површини, планирано је оформљивање спомен парка, површине од око 2,28ха. Укупна површина намењена за паркове и скверове износи око 3,24ха. Планира се њихово озелењавање декоративним врстама и парковско опремање урбаним мобилијаром у складу са локацијским потребама.

#### **5.1.7. Заштитно зеленило**

Заштитно зеленило ће бити формирано у: североисточном делу насеља, уз железничку пругу, на земљишту где се не може дозволити изградња и уз малиоративни канал, затим у источном делу насеља, у зони разграничења између рада и комплекса гробља, тј. као резервација површине за потребе ширења гробља. Укупна површина намењена за заштитно зеленило износи око 3,6ха.

### **5.1.8. Тржни центар и зелена пијаца**

Постојећа зелена пијаца је неусловна у просторно-локацијском и функционалном смислу. Нови тржни центар и зелена пијаца су планирани у центру насеља, у непосредној близини постојеће локације, у блоку број 8. Овај комплекс би требало изградити и опремити у складу са савременим захтевима потрошача и продаваца. Укупна планирана површина за овај комплекс износи око 0,23ха.

### **5.1.9. Гробље**

У блоку број 31. је постојеће насељско гробље. Површина коју заузима је већим делом попуњена. Планирано је проширење површине за насељско гробље као и резервација слободног земљишта за потребе ширења гробља у планском периоду. Површина намењена за насељско гробље износи око 5,35ха а резервисана површина (заштитно зеленило) намењено за потребе ширења гробља износи око 1,73ха.

### **5.1.10. Каналско земљиште**

Кроз насеље пролази мелиоративни канал (јужни, западни и северозападни део насеља) који прима сувишне атмосферске воде са површине грађевинског рејона. Просторно канал се пружа дуж терена са најнижим котама. Да би се канал могао одржавати у оквиру својих хидрауличких параметара нужно је обезбедити и очувати каналски појас на који ће се депоновати ископани муљ, у повратним периодима.

На подручју насеља потребно је мрежу мелиорационих и осталих канала редовно одржавати, у границама пројектованих елемената, уз уважавање ограничења датих водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа.

Површина коју заузима каналско земљиште у грађевинском рејону насеља Бачки Јарак износи око 8,43ха.

### **5.1.11. Комплекс МРС**

Мерно-регулациона станица је део комуналне енергетске инфраструктуре, у функцији мерења и регулације притиска гаса за дистрибутивну гасну мрежу.

Насељено место Бачки Јарак има дистрибутивну гасну мрежу. Планирано је да се у насељу прошири гасна мрежа за потребе нових потрошача који ће заузимати нове површине намењене за изградњу. Објекат мерно-регулационе станице налази се у северном делу насеља, у блоку бр. 6., са леве стране регионалног пута Нови Сад-Темерин, на самом улазу у Темерин. Парцела на којој се налази МРС има површину од 325m<sup>2</sup>.

### **5.1.12. Железничко подручје**

Задржава се коридор постојеће железничке пруге, Нови Сад-Римски Шанчеви-Сента-Хоргош, у својој ширини, уз услове градње унутар пружног појаса које прописује ЈП „Железнице Србије“.

У оквиру урбаног простора насеља Бачки Јарак железничка пруга има ободно пружање у односу на западну границу насеља. Железничком подручју припада око 2,13 ха. Железничка пруга Нови Сад-Сента-Хоргош је једноколосечна, неелектрифицирана пруга. У оквиру железничког подручја, у непосредној близини железничке станице, се налази стовариште грађевинског материјала. У планском периоду услови за рад на овом простору ће се издавати у складу са условима железнице, на чијем се земљишту наведени комплекс налази. У складу са условима добијеним од ЈП „Железнице Србије“, железничко земљиште је државно а не друштвено и не може се отуђивати без посебног писменог документа ЈП „Железнице Србије“.

### **5.1.13. Улични коридор**

Концептом саобраћајног решења предвиђено је задржавање свих постојећих уличних коридора као и пробијање нових, условљених планираном концепцијом намене површина. Насеље Бачки Јарак у наредном планском периоду карактерисаће улични коридори одговарајућих ширина, у које ће се сместити све површине и објекти саобраћајне и друге инфраструктуре. 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. У уличном коридору даће се услови за изградњу перспективног: градског, бицикличког, пешачког и стационарног саобраћаја као и услови за прикључење грађевинских парцела јавног и осталог грађевинског земљишта на исте. Даће се услови за полагање, паралелно вођење и укрштање за исте и различите инфраструктурне инсталације, услови прикључења објеката на инсталације као и услови за полагање инсталација у односу на дрвеће и шибље. У оквиру уличних коридора ће бити формирано линијско зеленило: високи, средњи и ниски лишћари или партерно зеленило, у зависности од ширине уличног профила. Ово зеленило ће повезати остале зелене површине насеља, посебно јавне, у систем зелених површина.

Систем саобраћајних капацитета треба да чини једну јединствену целину која се надовезује на главну насељску саобраћајницу и која прикупља сав интерни саобраћај. Улични коридори имају различите хијерархијске нивое у зависности од значаја у насељу. Коридор обилазнице државног пута II реда (регионалног пута), иако није у обухвату Плана, директно утиче на саобраћајну матрицу насеља, биће предвиђен у одговарајућој ширини. Његовом реализацијом елиминисаће се транзитни саобраћајни токови кроз насеље, који сада значајно угрожавају функционисање унутарнасељског комуницирања као и остале насељске функције.

## **5.2. Остале површине**

Остале површине у грађевинском рејону се могу поделити условно на три главне-специфичне целине: зона становања, радна зона и комплекс верског објекта. У оквиру прве две зоне извршена је даља подела, у складу са њиховим локацијским условима и потребама, односно, дата је њихова преовлађујућа намена. У складу са дефинисаном преовлађујућом наменом дају се услови за изградњу објеката, стим да ће се у оквиру сваке зоне, наводити за коју врсту објеката се услови за изградњу не могу издавати. Остале површине су у насељу заступљене са око 233,45ха, односно, заузимају око 69,96% 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.

За обе зоне становања које су планиране у насељу површина износи од око 172,5ха, односно, у насељу је заступљено са око 51,73%. У односу на постојеће стање у насељу ова зона је повећана за око 40,7ха, односно за око 30%. У односу на прогнозиран број становника и на планирану површину за зону становања, добијамо густину становања од 37стан/ха (постојеће стање је 46стан/ха).

### 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 7,2ха.

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

- степен искоришћености грађевинске парцеле би био максимално 50% а индекс изграђености максимално 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 Бачки Јарак. У овој зони је углавном заступљено породично становање са слободностојећим објектима и објектима у прекинутом низу. Задржана је постојећа зона становања а већим делом је задржана и зона становања која је планирана предходним планом а која до сада није заузета. Планирано је и мање проширење грађевинског рејона за потребе легализације постојећих стамбених објеката и то у југоисточном делу насеља.

Такођер, за потребе становања, планирана је могућност погушћавања постојећих блокова, нарочито оних ближе центру насеља (блокови 24., 27., и 28.). Појава заузимања нових површина, због раслојавања постојећих домаћинстава, очекује се да буде најинтересантнија у блоковима који су ближе центру.

Планирана површина за ову зону износи око 165,34ха, тј. процентуално је у насељу заступљена око 49,4%.

Из напред изнетог и под претпоставком појаве већег механичког прилива становништва, у насељеном месту Бачки Јарак ће бити довољно површина за реализацију грађевинских парцела намењених становању.

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

- степен искоришћености грађевинске парцеле би био максимално 30% а индекс изграђености максимално 1,0;
- обавезна је реализација прво објекта са наменом становање (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 60,51ха, тј. процентуално би у насељу била заступљена око 18,13%.

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 би био 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 за производе и складишне делатности, у грађевинском рејону насеља, појављују се као постојећи и планирани садржаји. Заузимају око 57,28ha површине насеља.

Као постојећи садржај су регистровани производно-складишни комплекси у блоку број: 6., 26. и 29. Нове површине за изградњу производних и складишних делатности планиране су у блоку: 21., 25., 38. и 39. Опредељење за ове локације је:

- слободно земљиште,
- могућност међусобног повезивања постојеће и нове радне зоне на сабирну саобраћајницу без негативних утицаја на постојећу и планирану зону становања,
- могућност прикључења на главну насељску саобраћајницу (тренутно регионални пут) при самом излазу пута из насеља, прикључак на планирану обилазницу и
- положај нове радне зоне на правац кретања доминантних ветрова.

#### Радне површине-услугне делатности

У југозападном делу насеља, у непосредној близини трасе планиране обилазнице око насељених места Бачки Јарак и Темерин, као постојећи садржај, регистрован је комплекс бензинске пумпе, ресторана и комплекса објекта трговине на велико. Ове радне површине заузимају око 3,23ha.

Бензинска станица (као пратећи путни садржај) је потребна у насељу овакве величине и оваквог степена моторизације. Ако се укажу нови захтеви за изградњом оваквих капацитета они су могући (у оквиру осталих површина) уз задовољавање функционално-безбедоносно-технолошких и еколошких услова.

На овим површинама, уз постојећи регионални пут, препоручује се изградња пратећих путних садржаја (хотел, мотел, објекти за сервисирање возила, паркинзи и сл.).

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

У насељу Бачки Јарак постоји један комплекс верског објекта-православна црква са портом у центру насеља. Овај комплекс је издвојен као специфичан, већ дефинисан, са изграђеним објектом. 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.

Овај комплекс заузима површину од око 42,8a.

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

### **6.1. Саобраћајна инфраструктура**

У наредном планском периоду, у оквиру подручја обухваћеног Планом, саобраћај ће бити заступљен преко капацитета следећа два вида:

- железничког саобраћаја и
- друмског саобраћаја.

Железнички саобраћај присутан је преко једноколосечне неелектрифициране пруге (ранг споредне у мрежи), Нови Сад-Римски Шанчеви-Сента-Хоргош.

Да би железнички саобраћај заузео своје место у превозу роба и путника, неопходно је у наредном периоду спровести све мере које би довеле до реафирмације овог вида:

- модернизација и реконструкција постојећих капацитета и
- побољшање техничко-експлоатационих карактеристика.

У насељу постоји саобраћај државних и општинских путева, регионалног и локалног нивоа, чија мрежа захтева темељну реконструкцију и модернизацију. Планиране су нове насељске саобраћајнице и нови коридор државног пута II реда (регионалног пута) бр.120.

Насеље Бачки Јарак има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја, узимајући у обзир геоморфолошке особине терена. Надоградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бицикличке и пешачке стазе) безбедност кретања ових учесника у саобраћају ће се подићи на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања биће основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање аутобуса и путника на терминалима-стајалиштима.

У централном и у јужном делу насеља, уз спортско рекреативну површину, планира се и изградња недостајућих простора за стационирање путничких возила.

За повезивање насеља се пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих атарских и приступних путева.

### **6.2. Водопривредна инфраструктура**

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату Плана обухватају:

- водоводну мрежу,
- канализацију отпадних вода, и
- канализацију атмосферских вода.

**Водоводну мрежу** потребно је положити у свим улицама и обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и заштиту од пожара. Обзиром да постојећа мрежа на појединим местима, ни пречником ни положајем, не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим планираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно. Планирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. стварање уских грла у потрошњи.

**Канализационим системом** треба омогућити одвођење санитарних отпадних вода из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју а траса канализационих водова се планира у постојећим и планираним уличним коридорима користећи расположиве просторе и падове терена.

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода а минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од  $\phi$  200mm.

Површинске воде са посматраног подручја, у зависности од порекла, одвести из насеља и упустити у реципијент након адекватног третмана. Зауљене површинске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају.

### **6.3. Електроенергетска инфраструктура**

У наредном периоду планира се прелазак са 10kV напајања насеља на 20kV напонски ниво са 20kV извода трафостанице ТС „Темерин“ 110/20kV. Трафостанице и целокупна средњенапонска мрежа биће прилагођене 20kV напонском нивоу напајања.

У сврху постизања квалитета напона напајања, у насељу је потребно изградити довољан број трафостаница, како за постојеће тако и за планиране потрошаче.

Градиће се углавном монтажно бетонске и стубне трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано проширење становања. Градиће се типске трафостанице, са јединицама снаге до 630KVA, што олакшава редовно одржавање, због типизације опреме.

Електроенергетска мрежа ће бити и даље углавном ваздушна. Електроенергетска мрежа у деловима насеља где су планиране површине за спорт и рекреацију, радне зоне и парковске површине ће бити каблирана а у осталим деловима насеља градиће се надземна мрежа на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У насељу је потребно изградити квалитетну јавну расвету. Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна, светилке за јавно осветљење ће бити постављене по стубовима електроенергетске мреже.

### **6.4. Термоенергетска инфраструктура**

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата Плана. За планиране потрошаче гас ће се обезбедити проширењем постојеће гасоводне мреже у насељу.

За потенцијалне комуналне потрошаче и широку потрошњу, потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасоводне мреже у постојећим улицама, у којима није изграђена гасоводна мрежа, као и у планираним улицама.

За веће индустријске потрошаче предвидеће се полагање индустријских гасовода средњег притиска до потрошача.

Гасоводну мрежу са пратећим објектима везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача.

### **6.5. Телекомуникациона инфраструктура**

У насељу је потребно у потпуности изградити подземну-каблирану телекомуникациону мрежу.

За свако домаћинство потребно је обезбедити по један телефонски прикључак и довољно резерве за пословне кориснике. Централа у насељу Бачки Јарак ће бити и даље ранга крајње централе, спојена међумесним оптичким каблом на надређену централу.

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.

## **6.6. Јавне зелене површине**

Јавне зелене површине ће чинити: површине паркова и скверова, површине намењене заштитном зеленилу, улично зеленило и зелене површине у оквиру површина од општег интереса (у комплексима: дечије установе, школе, здравствене станице, спорта и рекреације, гробља и сл.).

У оквиру коридора саобраћајница ће се формирати улично зеленило које ће чинити, у зависности од његове ширине, високи лишћари, средњи и ниски лишћари, партерно зеленило или само травне површине.

## **7. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА**

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

План генералне регулације насеља Бачки Јарак је урађен на основу намена површина и плана саобраћајница 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. Коридори планираних саобраћајница су приказани у графичким прилозима а минималне ширине коридора су дефинисане у правилима грађења.

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

За израду генералног нивелационог решења коришћена је следећа документација:

- катастарски планови у размери  $P=1 : 1000$  и  $P=1 : 2500$
- основна државна карта  $P= 1 : 5000$

Од добијених подлога формирана је урбанистичко-геодетска подлога у размери  $P=1:5000$  која је послужила као основа за нивелационо решење.

Подручје насеља Бачки Јарак које је обухваћено овим Планом се налази на апсолутној надморској висини од 78,00 до 82,20m.

Генералним нивелационим решењем пројектовани су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовина саобраћајница,
- интерполоване коте нивелете осовина саобраћајница,
- нагиби нивелете осовина саобраћајница ( 0,00% - 1,51% ).

За израду детаљне урбанистичке и пројектне документације, подужни нагиб саобраћајница дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања замљишта и геодетског снимања терена. Код израде и реализације пројекта обавезно је преношење висина са постојеће Државне нивелманске мреже.

## **8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

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

#### **8.1.1. Историјат и генеза насеља**

Историјат простора обухваћеног Планом генералне регулације насеља Бачки Јарак сведочи о дугом континуитету живота и трајања човека у овом делу панонске равнице. У недостатку писаних извора о насељавању ових простора сведоче бројни културни

артефакти на које се наилази током археолошких ископавања, али и приликом земљаних радове и обраде земљишта. Стратиграфија тла и површински налази бележе насеобинске заједнице / културе почев од времена праисторије (касно бронзано доба, енеолит...). Документовани су и остаци насеља касне антике, средњег века. Каснији период, за који постоји извесна писана грађа сведочи о променама и властодржаца и састава становништва, које се насељавало и расељавало у таласима.

Бачки Јарак је 1787. године био пустара, али преокрет настаје насељавањем 80 евангелистичких породица од стране крунске управе. За историју Бачког Јарка важна је 1970. година када Круна продаје насеље и околно земљиште феудалцу грофу Сечењију, као и 1971. година када овај простор узима у закуп Simeon Melik Czanaku. Забележена су значајна насељавања Шваба из покрајине Битемберг, који су првобитно били колонитирани у Руму, као и Мађара из Ердеља. Тада је Јарак бројао 700 становника. У циљу покретања и развоја пољопривредне производње гроф Сечењи је 1797. године уступио колонистима 1300 јутара земље. До дисконтинуитета у развоју Бачког Јарка долази у револуцији 1848. године, када је у пожару насеље изгорело до темеља, до те мере да се становништво морало иселити. Године 1860. Антал Фернбах, житарски трговац из Апатина купио је поседе од грофа Сеченија (заједно са Темерином), од када почиње поновни успон и формирање насеља. Значајне су задње две деценије 19. века, а за индустријски развој Бачког Јарка посебно је важна последња година 19. века када је пуштена у саобраћај железничка пруга Нови Сад-Темерин-Бечеј. На почетку 20. века Јарак је имао 2173 становника, од чега су 2124 били немачке народности. Двадесет век су обележиле нове политичке и административне промене, почев од 1918. године када српска војска улази у Бачки Јарак, а цела територија улази у састав Краљевине СХС. Следи напуштање немачког становништва након завршетка Другог светског рата, а потом и колонизације српског живља из Босанске крајине.

Бачки Јарак је неправилног облика, издуженог дуж пута Нови Сад-Бечеј (саобраћајница R-120). У урбаној матрици јасно је видљиво најстарије централно језгро насеља формираног у 18. веку. У правилној ортогоналног шеми улица главну позицију има Новосадска улица, важна саобраћајница и две паралелне улице, на југоистоку Иве Лоле Рибара и на северозападу Здравка Челара, док их на правилном растојању пресеца / повезује данашња улица Младена Стојановића. Ортогонална шема је испоштована и приликом ширења насеља у другој половини 19. века, док је код новијих делова насеља приметно одступање и уклапање у постојеће комуникације по ободу грађевинске зоне. Насеље се највише проширило на југоисточној страни. Са северне стране насеље је састављено са суседним Темерином, чинећи јединственом и километрима дугачку Новосадску улицу<sup>1</sup>.

### **8.1.2. Списак непокретних културних добара**

Након прегледа поднетог плана и увида у документацију Покрајинског завода за заштиту споменика културе, обавезно је допунско архитектонског и археолошко рекогносцирање на простору обухваћеним Планом генералне регулације Бачког Јарка. На основу утврђених градитељско-урбанистичких, архитектонских, историјских културолошких и археолошких вредности сачуваног наслеђа Бачког Јарка издвојена су доле наведена културна добра са циљем њихове правне заштите и заштите кроз урбано планирање.

- **Споменици културе**

**Споменик етнопарк назван "Брвнара"** подигли су Крајишници досељени у Бачки Јарак после Другог светског рата. Проглашен је спомеником културе решењем бр. 01-38/4, Нови Сад од 21.04.1982. Поред централне куће-брвнаре, у оквиру ограђеног дворишта налазе се пратећи традиционални економски објекти а засађено је и карактеристично растиње. У знак сећања на знамените Крајишнике постављене су бисте писаца Бранка Ћопица и Петра Кочића. Етнопарк је депаданс Музеја Војводине,

<sup>1</sup>Подаци преузети из документације Завода за књиге Б. Ристановић, И. Јокић, Општина темерин – регионална геогеафска студија, Нови Сад, 2006.

са пригодном музејском поставком, која сведочи о материјалној и нематеријалној култури колонизованог становништва.

- **Непокретна културна добра под предходном заштитом**

#### Археолошка налазишта

Након прегледа поднетог Плана генералне регулације насеља Бачки Јарак и увида у евиденцију Покрајинског завода за заштиту споменика културе на територији Војводине, обављено је археолошко рекогносцирање на простору обухваћеним Планом. Имајући у виду кратак временски рок и на добром делу површина непрегледност њива претпоставља се и очекује да постоји већи број археолошких локалитета. Археолошким зонама су обележене површине са већом густином археолошких локалитета а претпоставља се, услед повољног географског положаја, да их има знатно више. Обележени су бројевима и појединачни археолошки локалитети.

У насељу Бачки Јарак познати су следећи археолошки локалитети, који су смештени на југозападном ободу насеља:

- I - насеље касног средњег века;
- II - насеље касне антике и насеље касног средњег века;
- III - насеље касног средњег века;
- IV - насеље из периода касног бронзаног доба;
- V - насеље из периода енеолита и касне антике.

#### Знаменита места

Спомен обележја историјских догађаја, укључујући и период Народноослободилачког рата требало би бити сачувана, јер представљају сведочанства о току историје на одређеном простору.

#### Просторно културно-историјска целина низова кућа

Низ кућа стилске архитектуре у Улици Иве Лоле Рибара: Улица Иве Лоле Рибара, као што је већ истакнуто у генези насеља, спада међу три најстарије улице у Бачком Јарку, поред Новосадске и Здравка Челара. Евидентирани низ кућа у Улици Иве Лоле Рибара чини простор између Улица Младена Стојановића и Улице Цара Лазара, парна страна од броја 78. до 102. и непарна страна од броја 63. до 87. Објекти су саграђени у временском размаку од почетка 20. века до Другог светског рата. Подигнути су као стамбени са пратећим економским објектима имућних пољопривредних домаћинстава немачког порекла. Куће у највећем броју припадају типу "преких кућа", што значи да се дужа фасада налази на уличној регулацији, са линијом слемена која је паралелна са осом улице. Евидентирани објекти у низу носе стилске одлике историцизма и сецесије, интерпретиране у рустичној варијанти. Ови објекти припадају типу кућа које декоративном обрадом и концепцијом својих фасада теже грађанској архитектури, али по свом функционалном склопу и одређеним наглашеним архитектонским елементима, попут великих "ајнфорт капија", указују да је делатност првобитних власника била превасходно пољопривредна. Објекти већих димензија су с уличне стране симетрично подељени наткривеним колским улазима, док су код мањих ови улази постављени бочно. Овај низ објеката, као релативно добро очувана целина, имају значајну културно-историјску вредност и репрезентују развијени рурални амбијент овог подручја из прве половине двадесетог века. Низ је местимично поремећен новим кућама, без поштовања регулационих и архитектонских карактеристика постојеће архитектуре.

Низ кућа стилске архитектуре у Новосадској Улици: Низ кућа у Новосадској улици носи карактеристике грађења уз главну улицу насеља, где су становали и пословали економски најутицајнији мештани Бачког Јарка. Реч је о низу објеката уз Новосадску улицу, од Улице Цара Лазара на северу, до Улице партизанске на југу. Објекти су саграђени у временском размаку од краја 19. века до Другог светског рата. Подигнути су као стамбени и економски објекти доминантно пољопривредних домаћинстава немачког порекла, са пословним садржајима. Носе стилске одлике историцизма и

рустичне сецесије. Један део објеката има симетрично конципиране фасаде са наткривеним колским улазима односно "ајнфорт капијама" у централном делу. Због свих положаја на централној саобраћајници у насељу они имају посебан значај. У низу стилских објеката уочавају се новије грађевинске интервенције на уличним фасадама, као и изградње нових објеката различитих архитектонских концепата. Део низа у непосредном контакту са раскрсницом-Улицом Младена Стојановића је претрпео неадекватне интервенције.

### Споменици културе

Зграда Месне заједнице, Улица Новосадска бр. 86: Зграда је подигнута у духу архитектуре историцизма која је на овом подручју доминирала крајем 19. и почетком 20. века. Објекат је по својим стилским карактеристикама близак романтичарском изразу. Има сложена основу, фасада је оријентисана ка главној улици и има два истурена крила надвишена пластично декорисаним забатима. Хоризонтална подела је изведена са три кордонска и богато профилисаним кровним венцима. Вертикална подела је наглашена неklasичним пиластрима између прозорских отвора. Прозори су у горњем делу полукружно завршени и декорисани оквирима у виду имитације рустике у малтерској пластици. На фасади оријентисаној ка Улици М. Стојановића понављају се исти декоративни елементи, док је фасада ка дворишту била другачије конципирана. Овде постоји наткривени улаз са два стуба изведена у духу сецесије који је делимично девастиран накнадним интервенцијама. Објекат поседује значајну архитектонску и историјску вредност у локалним оквирима и неопходно је сачувати га у аутентичном стању.

Дужна кућа са тремом, Улица Здравка Челара бр. 35: Представља карактеристичан примерак овог типа кућа сачуваних у градитељском фонду Бачког Јарка.

Кућа са четворосливним кровом, Улица Здравка Челара бр. 39а: Кућа је пример раритетног архитектонског израза за наслеђе Бачког Јарка.

### **8.1.3. Мере и услови заштите непокретних културних добара**

Мерама и условима за очување и рехабилитацију културне баштине Бачког Јарка жели се омогућити даље трајање наслеђа, као ресурса за одрживи развој средине. Очувањем културног / градитељског наслеђа доприноси се формирању идентитета простора, који уз развијање пратећих садржаја омогућава квалитетнији живот локалној заједници.

#### **• Мере заштите урбане структуре Бачког Јарка**

У урбаној матрици Бачког Јарка уочавају се три најстарије улице. Уз улице се налазе низови кућа са елементима традиционалног градитељства и стилске архитектуре, који сведоче о грађењу и урбанизацији током 19. века и прве половине 20. века. На графичком прилогу означене су као зоне контролисаних интервенција у простору, како не би дошло до девастирања амбијенталних карактеристика урбане и грађене структуре. Издвојени су низови кућа, као целине:

1. Низ кућа стилске архитектуре у Улици Иве Лоле Рибара
2. Низ кућа стилске архитектуре у Новосадској улици

Мере у назначеним зонама су следеће:

- забрањено је спајање парцела са циљем формирања објеката великих габарита;
- евентуална изградња на слободним парцелама мора поштовати постојећу грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом улице, без могућности увлачења у дубину парцеле; вертикални габарит у постојећој висини кровног венца низа, до максималне висине П+1, у складу са претходним условима службе заштите;
- забрањује се промена грађевинског и архитектонског контекста објеката са стилском и архитектонском пластиком – спољних облика (зоне сокла, кордонских

- венаца, пластике око отвора врата и прозора, детаља поткровне зоне и других елемената декоративне пластике);
- евентуалну промену отвора и материјала, (прозори, излози, капије, фластери) обављати под претходним условима службе заштите;
  - забрањује се промена облика, нагиба кровова и кровних покривача (бибер цреп), укључујући и отварање кровних баца на простору према улици;
  - ограничавање коришћења простора на намене услужног и стамбеног карактера;
  - свако постављање новог урбаног мобилијара, као и лоцирање привремених објеката морају имати претходне услове службе заштите.

- **Мере заштите појединачних објеката**

Спомен етнопарк назван "Брвнара": Редовно одржавање целине и развијање музеја под отвореним небом као културног пункта и носиоца програма едукације, уз строго поштовање аутентичних материјала и облика.

Зграда месне заједнице: Овај вредан промерак стилске архитектуре јавних објеката треба сачувати за будуће генерације. Приликом конзерваторско-рестаураторских радова испоштовати све аутентичне елементе спољашње архитектуре и елемената ентеријера, првобитне материјале и начин обраде.

- **Мере заштите археолошких локалитета**

За археолошке локалитете из списка, који чине део Улова, важе исте одредбе Закона о културним добрима као и за горе наведене објекте, који обавезују власника да пре преузимања било каквих земљаних радова обезбеди посебне услове од Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Члан 107. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) предвидео је обавезу да се у просторне и урбанистичке планове уградe услови чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту, као и утврђене мере заштите. Овим условима обухваћени објекти и локалитети подлежу мерама заштите из члана 99-100. Закона о културним добрима, што подразумева обавезу власника-носиоца права коришћења да за све радове на поменутиим археолошким локалитетима прибави сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

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

На основу услова за заштиту природе, који су дати од стране Завода за заштиту природе Србије, на подручју предвиђеном за израду Плана генералне регулације насеља Бачки Јарак се не налазе заштићена нити предложена за заштиту природна добра.

При изради урбанистичке документације за привредне капацитете потребно је уградити неопходне мере за заштиту воде, ваздуха и земљишта, у складу са Законом за заштиту животне средине.

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

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

У контексту **заштите воде** потребно је:

- Обезбедити снабдевање водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система, са новог изворишта, водом чији ће квалитет предходно бити контролисан.
- Утврдити стање квалитета артешких вода и њихов потенцијал као природног ресурса и предвидети мере за спречавање њиховог загађивања.

- Изградити сепаратни канализациони систем, што значи да ће се посебно одводити сувишне атмосферске воде а посебно фекалне отпадне воде. Пречишћавањем отпадних вода постићи ће се да квалитет еуфлента буде једнак или бољи од квалитета воде крајњег реципијента. 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.
- Санирати и рекултивисати постојећу насељску депонију, а проблем одлагање комуналног отпада решити на нивоу целе општине, у складу са Националном стратегијом управљања комуналним отпадом.

У контексту **заштите ваздуха** потребно је:

- За производне погоне у насељу, који врше имисију одређених аерозагађивача, предвидети контролна мерења параметара који карактеришу квалитет ваздуха.
- Наставити са гасификацијом насеља (како се насеље буде ширило).
- Формирати заштитно зеленило у складу са условима из Плана (уз инфраструктурне коридоре, као планска забрана даље градње, тамо где су неповољни услови за градњу и сл.).

У контексту **заштите земљишта** неопходно је:

- Контролисати примену агротехничких мера у пољопривредној производњи.
- Токсичне растворе и различите неразградиве материјале, који се користе у току производње или се јављају као отпад у процесу производње, потребно је одлагати у одговарајуће контејнере а потом транспортовати од стране надлежних комуналних организација.

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 заштити животне средине („Службени гласник РС” бр.135/2004), Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр.135/2004) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 84/2005).

#### **8.4. Услови заштите од елементарних непогода**

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

**Заштита од поплава** обезбедиће се:

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

**Заштита од пожара** обезбедиће се:

- 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** обезбедиће се:

- извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

**Заштита од града** обезбеђена је:

- Постојећом противградном станицом, која се налази у Ко Темерин (ПГС „Темерин 2“, северно од грађевинског рејона насеља Бачки Јарак), са које се током сезоне одбране од града испалују противградне ракете које спадају у 1. категорију експлозивних материја.

**Заштита од земљотреса** обезбедиће се:

- Сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 7<sup>0</sup> MCS (према Привременој сеизмолошкој карти СФРЈ Бачки Јарак се налази у зони 7<sup>0</sup> MCS).
- Морају се испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

**Склањање становништва** обезбедиће се:

- 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.
- 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**

Усвајањем 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 неопходно је урадити за све нове јавне површине и јавне објекте када се покрене иницијатива за њихову реализацију, односно, за постојеће јавне површине када долази до промене регулације у оквиру истих.

За блокове број 18. и 20. примењиваће се и даље Регулациони план насеља Бачки Јарак-свеска 2 (блок број 20), део који се односи на дефинисање регулације улица и то у оним деловима у којима та регулација није у супротности са овим Планом.

Урбанистички пројекат за изградњу неопходно је 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,
- појединачне радне комплексе у зони становања (ако се планира нова градња у оквиру постојећих комплекса или ако се тражи проширење на зону становања)
- грађевинске парцеле у оквиру зоне становања ако се намењују само за пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају 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, не дозвољава се 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).

У деловима насеља, на осталим површинама, дозвољена је изградња у складу са дефинисаним наменама. До привођења простора планираној намени дозвољена је изградња објеката само до планираног степена искоришћености и коефицијента изграђености.

На основу члана 107. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) предвиђено је да се у урбанистички план уграде услови чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, као и спровођење утврђених мера заштите. На основу члана 99-100. Закона о културним добрима, обухваћени објекти и локалитети подлежу мерама заштите, што подразумева обавезу власника-носиоца права коришћења да за све радове на поменутиим археолошким локалитетима прибави сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

## 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

Саобраћајнице	Врста радова	Површина Једин. m <sup>2</sup>	Укупна цена-дин/m <sup>2</sup>	Укупна цена-дин
Сабирне саобраћајнице (6,0 – 7,0m)	изградња	20 376	4 500	91 692 000,00
Приступне саобраћајнице (5,5 - 6,0m)	изградња	33 853	4 500	152 338 500,00
Колски пролази (3,0m)	изградња	666	3 000	1 998 000,00
Бицикличке стазе (1,0m)	изградња	4 454	3 000	13 362 000,00
Пешачке стазе (1,0 – 1,5m)	изградња	27 676	3 000	68 028 000,00
Паркинг површине	изградња	4 200	3 000	12 600 000,00
<b>S</b>				<b>340 018 500,00 дин</b>

### 2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА-инсталације

- Водоводна мрежа	3 500 000,00 дин
- Канализациони систем	2 500 000,00 дин
<b>S</b>	
<b>6 000 000,00 дин</b>	

### 3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

ТС 20/0,4kV	4 500 000,00 дин
20 kV мрежа	3 000 000,00 дин
нисконапонска мрежа и јавна расвета	1 300 000,00 дин
<b>S</b>	
<b>8 800 000,00 дин</b>	



#### 4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

изградња дистрибутивне гасне мреже S **10 000 000,00 дин**

#### 5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

телекомуникациона мрежа S **1 500 000,00 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 32400,0 70%-22680,0	1000 дин	22 680 000,00
2. Заштитно зеленило <sup>3)</sup>	Σ 36000,0	150 дин	5 400 000,00
3. Зеленило спорта и <sup>4)</sup> рекреације	Σ168000,0 40%-67200,0	350 дин	23 520 000,00
Σ			<b>51 600 000,00</b>

- 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	340 018 500,00 дин
Водопривредна инфраструктура	6 000 000,00 дин
Електроенергетска инфраструктура	8 800 000,00 дин
Термоенергетска инфраструктура	10 000 000,00 дин
Телекомуникациона инфраструктура	1 500 000,00 дин
Јавне зелене површине	51 600 000,00 дин
<b>Укупно</b>	<b>417 918 500,00 дин</b>

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.49/92) 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 објеката инфраструктуре на пољопривредном земљишту**

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

**Водопривредна инфраструктура:** Водоводну и канализациону мрежу-одвођење отпадних фекалних вода градити у путном појасу а на основу услова уграђених у правилима грађења у оквиру грађевинског рејона насеља из овог Плана.

Снабдевање водом садржаја и објеката у оквиру будућих салаша, фарми и сл., обезбедити из насељске водоводне мреже, уколико има услова за такав прикључак. У случају да нема могућности прикључења на насељски систем водоснабдевања, ово питање решити извођењем бушених бунара, а према претходно прибављеним условима и сагласностима надлежне водопривредне организације.

Одвођење отпадних вода решити изградњом бетонских водонепропусних септичких јама, које ће се периодично празнити аутоцистерном, ангажовањем надлежног комуналног предузећа. Услови за изградњу септичких јама, исти су као и услови дати за грађевински реон насеља.

За потребе прикупљања стајњака, предвидети изградњу бетонских водонепропусних осочара, а прикупљени садржај периодично ће се износити на пољопривредно земљиште.

**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 далековода у коме неће бити дозвољена градња без услова надлежне организације, тј власника тих инфраструктурних система. За планиране објекте у атару обезбедити напајање електричном енергијом са најближе постојеће 20kV или нисконапонске мреже, преко 20kV водова и дистрибутивних трафостаница 20/0,4kV напонског преноса. Трафостанице могу бити стубне, зидане, монтажано-бетонске. Електроенергетску мрежу градити надземно или подземно уз путне правце. Мрежа може бити грађена и ван путних праваца уз сагласност власника парцела.

**Термоенергетска инфраструктура:** Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законима. Гасовод високог и средњег притиска, ГМРС и МРС у атару (ако се укаже потреба за тим) градиће се на основу Просторног плана општине Темерин и плана детаљне регулације. Уколико се у атару укаже потреба за изградњом гасовода ниског притиска услови ће се издавати на основу услова уграђених у правилима грађења у оквиру грађевинског рејона насеља из овог Плана.

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

## **1.2. Правила грађења објеката високоградње на пољопривредном земљишту**

### **Салаша:**

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, умерничке 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 10% а коефицијент изграђености до 0,15.
- 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, односно реконструкцији постојећих, 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 20 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. На парцели се мора обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Уколико се појави интерес и економска основа за робно-сточарску производњу, капацитета до 20 условних грла<sup>2</sup>, могућа је изградња нових мини фарми под следећим условима:

- Земљиште не сме бити подводно (максимално забележени ниво подземних вода износи 0,5m од површине) и мора имати добре отоке атмосферских вода.
- Круг мини фарме мора бити довољно простран да обезбеди функционалну повезаност и да је озелењен.
- Висина оградe мини фарме мора да буде најмање 2m и да онемогући пролаз животиња.
- Мини фарма мора бити снабдевена потребном инфраструктуром (пут, вода за пиће и технолошка вода, струја и др.).
- Отпадне воде морају се пречистити пре испуштања у природне реципијенте.
- Ђубриште на мини фарми мора бити удаљено најмање 50m од објекта 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 објекта.
- Око објекта 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**

Постојећу депонију потребно је санирати и рекултивисати садњом шумске вегетације. Неопходно је избор врста дрвећа максимално прилагодити станишним условима и применити аутохтону вегетацију. Фаворизовати мешовите врсте дрвећа као еколошки стабилније и естетски уредније. Овакво једно зелено острво поправило би услове за опстанак угрожених врста птица (грабљивица) и сисара (бубоједа), имало би улогу ремизе за ловну дивљач а обезбедило би и гнездилиште за птице певачице које се хране на околним пољопривредним површинама.

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

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

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове 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.

---

<sup>2</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.).

- 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 о утврђивању степена угрожености територије општине Темерин” обавезна је изградња двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са бруто грађевинском површином свих планираних објеката.
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја (мобилне телекомуникационе мреже, опреме за ртв, кдс, интернет) као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру јавних комплекса или у радним зонама и комплексима (у објекту или у оквиру комплекса).
- Објекат за смештај телекомуникационе опреме може бити зидани, монтажни или смештен на стубу.
- Ако се телекомуникациона опрема и антенски стуб изводе у засебном, властитом комплексу, комплекс мора бити ограђен.
- У комплекс се поставља антенски стуб са антенама а на тлу се постављају контејнери базних станица.
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 1kV.
- Од најближе јавне саобраћајнице до комплекса обезбедити приступни пут минималне ширине 3m.
- Слободна површина комплекса се мора озеленити.
- Антене се могу поставити и на постојеће јавне, привредне и друге објекте у складу са сагласношћу власника истих.

### **3.1. Правила уређења јавних површина и изградња објеката 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 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине од мин.  $R=5,0$  m или 7,0 m 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 5,0 x 2,5 m. Обезбедити паркинг места (минимално) по систему једно паркинг (гаражно) место на 70 m<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 1,5 m.

Водопривредна инфраструктура: За грађевинску парцелу јавног грађевинског земљишта мора се 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 атмосферских вода решавати у оквиру парцеле, 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 и телекомуникациона :

- 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.
- Прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу извести изградњом гасоводног прикључка од комплекса до уличне дистрибутивне гасоводне мреже према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас.
- Дубина полагања гасоводног прикључка треба да је најмање 0,8m.
- Начин полагања гасоводног прикључка, 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.

Озелењавање: Озелењавање слободних, неизграђених површина 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 услови за озелењавање ће се 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. Управа и администрација**

Задржава се постојећи објекат намењен за управу и администрацију насеља Бачки Јарак-месна заједница и месна канцеларија, у центру насеља. Објекат својим капацитетом и садржајем задовољава потребе становништва. У планском периоду овај објекат се задржава на постојећој локацији и у постојећим габаритима. Објекат поседује значајну архитектонску и историјску вредност у локалним оквирима и неопходно је сачувати га у аутентичном стању. Услови за реконструкцију овог објекта ће се издавати на основу услова из овог Плана:

- степен искоришћености и индекс изграђености земљишта мах постојећи,
- обезбедити приступ објекту лицима са посебним потребама,
- обезбедити хортикултурно уређење озелењених површина.

Овај вредан промерак стилске архитектуре јавних објеката треба сачувати за будуће генерације. Приликом конзерваторско-рестаураторских радова испоштовати све аутентичне елементе спољашње архитектуре и елемената ентеријера, првобитне материјале и начин обраде.

### 3.1.2. Комплекс дечије установе

Комплекс предшколске установе остаје у блоку бр. 9. Објекат је релативно новије градње и наменски је грађен. Дозвољена је реконструкција објекта у циљу побољшавања хигијенско-техничких и функционалних захтева на основу услова из овог Плана:

- 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%
- индекс изграђености	мах 1
- обезбедити минимум озелењених површина	30 %

У оквиру површине отвореног простора потребно је 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 овог комплекса и изградња нових објеката у овом комплексу решаваће се на основу плана детаљне регулације. Адаптација постојећег објекта је дозвољена на основу услова из овог Плана.

Дечије установе се могу отворати 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).

### 3.1.3. Комплекс школе

Проширење постојећег комплекса основне школе и нову изградњу објеката изводи у блоку бр. 9 на основу плана детаљне регулације уз обезбеђивање следећих услова:

- 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%
- индекс изграђености:	0,6
- обезбедити минимално зелених површина	30%

Ако се због стечених услова не буде могао обезбедити степен искоришћености земљишта дозвољена су мања одступања а недостатак озелењених, слободни површина решити обезбеђивањем истих у непосредном окружењу, њиховим парковским уређењем.

Зелене површине школског комплекса формирати ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од приступних 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 прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури, и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.

Услови за адаптацију постојећих објеката ће се издавати на основу услова из овог Плана а за: дефинисање овог комплекса, реконструкције постојећих објеката



(доградње и надоградње) и изградњу нових објеката, на основу услова из Плана детаљне регулације.

#### **3.1.4. Комплекс здравствене станице**

Комплекс амбуланте и апотеке 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%
- индекс 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). Евентуално ширење овог комплекса на остало грађевинско земљиште и нова изградња вршиће се на основу плана детаљне регулације. Дозвољена је изградња ових садржаја и на осталом грађевинском земљишту, у оквиру приватног сектора, на основу важећих Правилника који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана.

У Бачком Јарку није изграђен комплекс ветеринарске станице. Ако се исказе потреба за изградњом овог садржаја у насељу у оквиру осталог грађевинског земљишта, у приватном сектору, изградња ће се вршити у складу са важећим Правилницима који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана:

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

#### **3.1.5. Комплекс етно музеја и дома културе**

Радове у оквиру постојећег комплекса етно музеја-босанске куће „Брвнаре” и на самом објекту изводити у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Неопходно је редовно одржавање целине и развијање музеја под отвореним небом као културног пункта и носиоца програма едукације, уз строго поштовање аутентичних материјала и облика.

Комплекс дома културе неопходно је изградити у блоку број 11., разграничити од осталих јавних и осталих садржаја и изградити на основу плана детаљне регулације, у складу са важећим Правилницима који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана:

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

У оквиру овог објекта обезбедити просторије за библиотеку:

- обухват	25% свих становника преко 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

У оквиру овог објекта могли би се испланирати простори за одвијање културних садржаја неопходних за задовољавање потреба становништва насеља Бачки Јарак, поред библиотеке са читаоницом и сала за биоскопске и позоришне представе, клубске просторије за организовано окупљање и дружење становника насеља различитих старосних доби и различитих потреба за употпуњавањем и организовањем слободног времена.

### 3.1.6. Спортско-рекреативни комплекс

Постојећи фудбалски терен у блоку број 13. са пратећим објектом се задржава а услови за уређење, реконструкцију и изградњу издаваће се на основу овог Плана и важећих прописа који регулишу ову област.

У блоку број 14. планирана је изградња површина за спортско-рекреативне терене (отворени насељски терени и рибњак за спортски риболов) уз обезбеђивање квалитетног и сигурног пролаза корисницима овог садржаја као и могућност изградње пратећих садржаја (могућност изградње угоститељских објеката намењених за услуживање храном и пићем. Планирана је изградња површина за мале спортове и отворених дечијих игралишта, са опремањем вртним мобилијаром и справама за игру најмлађих. За ове комплексе неопходна је израда плана детаљне регулације, првенствено ради разграничења планираних садржаја, стварања услова за уређење комплекса и изградњу осталих пратећих садржаја (који могу бити реализовани и у оквиру приватног сектора).

У блоку број 15. планиран је спортско-рекреативни комплекс намењен за реализацију садржаја насељског ловачког удружења. За овај комплекс неопходна је израда плана детаљне регулације, првенствено ради разграничења планираних садржаја, стварања услова за уређење комплекса и изградњу осталих пратећих садржаја.

Површине за мале спортове и фудбалски терен треба озеленити парковским зеленилом у складу са просторним могућностима. Зелене површине у спортско-рекреативном комплексу треба да буду распоређене 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.

### 3.1.7. Парк и сквер

Парковске површине ће имати највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора становништва. Парк у у блоку број 9. композиционо опремити мрежом парковских путева и стаза и повезати са осталим композиционим елементима: платоима са местима за одмор, игру и забаву деце.

Спомен парк, у складу са његовом планираном наменом, саобраћајно, инфраструктурно и хортикултурно опремити. Кроз израду плана детаљне регулације предвидети изградњу паркинг површина, бициклистичких и пешачких стаза, место за постављање спомен обележја.

Паркове опремити вртно-архитектонским елементима, уредити у вртно-пејсажном стилу или мешовитом. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом. Парковске површине озеленити 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. Скверове уредити на основу предложеног концепта.

Услови за уређење и изградњу паркова се могу издавати на основу предходно израђеног плана детаљне регулације а услови за уређење и изградњу скверова на основу овог Плана.

### **3.1.8. Заштитно зеленило**

На овим површинама није дозвољена изградња објеката. Дозвољено је озелењавање у складу са станишним условима. Површине 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 служе као средство за ограничење даље градње (уз инфраструктурне коридоре) или као резервна површина за касније планско ширење насељског садржаја (гробље).

### **3.1.9. Тржни центар и зелена пијаца**

Овај комплекс мора се уредити и изградити у складу са условима из предходно урађеног плана детаљне регулације у ком ће се дефинисати разграничење између овог и осталих садржаја а на основу важећих правилника који ову област регулишу. У овом комплексу може се предвидети изградња пијаце као отвореног или затвореног пословно-тржног објекта уз изградњу саобраћајно-манипулативних површина потребног капацитета.

### **3.1.10. Гробље**

Насељско гробље, као постојећи садржај, налази се у источном делу грађевинског подручја насеља, у блоку број 31. 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.

Ширење овог комплекса, његово уређење и изградња, вршиће се на основу плана детаљне регулације а 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 дела 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 треба обезбедити прилаз из свих делова насеља кроз систем изграђених улица како би се обезбедила доступност при свим временским условима. Уз комплекс гробља треба обезбедити простор за стационарање возила као и простор за стационарање двоточкаша.

### **3.1.11. 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 треба садити меке лишћаре (топола, врба и сл.) у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС”, бр. 46/91) и водопривредним условима.

Услови за дефинисање новог коридора канала (блок број 6), услови за изградњу канала и услови за изградњу јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре на каналском земљишту, ради задовољавања општедруштвеног интереса, вршиће се на основу плана детаљне регулације и услова надлежног водопривредног предузећа.

Услови за изградњу на каналском земљишту саобраћајних објеката (прелази преко канала, изградња приступних саобраћајница и сл.) и полагање инфраструктуре, ради задовољавања појединачних приватних интереса, вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног водопривредног предузећа.

### **3.1.12. Комплекс МРС**

Услови за адаптацију и реконструкцију постојећег комплекса МРС издаваће се на основу овог Плана и важећих превилника који ову област уређују.

Ако се укаже потреба у насељу за ширењем постојећег комплекса, потреба за образовањем новог комплекса, услови за изградњу и уређење би се стекли по предходно урађеном плану детаљне регулације, а на основу важећих закона и прописа који ову област регулишу.

### **3.1.13. Железничко подручје**

У планском периоду неопходно је, на основу плана детаљне регулације извршити разграничење између железничког подручја и уличног коридора.

У оквиру железничког подручја обезбедити услови за модернизацију (електрификацију) пруге као и за сигнално безбедносне уређаје. Прелазе атарских путева преко пруге усмерити на јавни пут који се укршта са пругом (са поставком сигнално-безбедносних уређаја). У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз предходну сагласност ЈП „Железнице Србије”, могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.

У пружном појасу, уз предходно прибављену сагласност ЈП „Железнице Србије”, може се полагати комунална инфраструктура кроз труп пруге. При формирању заштитног и линијског зеленила уз пругу руководити се одредбама Закона о железници.

Заштитни пружни појас са обе стране пруге је ширине 200 m, рачунајући од осе крајњих колосека. За објекте који се граде у заштитном пружном појасу обавеза је

инвеститора да прибаве услове и сагласност од ЈП „Железнице Србије“, Сектор за стратегију и развој, а све у складу са Законом о железници („Службени гласник РС“, број 18/05).

### **3.1.14. Улични коридор**

За улични коридор даће се 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, услови за озелењавање неизграђених, слободних површина издаваће се на основу овог Плана.

**Саобраћајна инфраструктура:** Код пројектовања јавних путева у насељу меродавни су следећи законски акти: Правилник о основним условима које јавни путеви изван насеља и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја („Сл. лист СФРЈ“, бр. 35/81 и 45/81) и Правилник 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.

#### Главна насељска саобраћајница:

- Задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- Коловоз има ширину 7,0m тј., две саобраћајне траке са ширином од 3,5m и банкином 1,0m;
- 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.

#### Сабирне 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 конкретне ситуације);
- Вођење интензивних пешачких токова вршити по пешачким стазама (ширина 1-1,5m) уз регулациону линију.

#### Остале улице:

- Остале улице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности у зони и дужине улице. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора за остале улице је 8,0m;
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 3m (2 x 2,75m) 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;
- Пешачку стазу изводити ширине мин.1,0m уз регулациону линију.

#### Колско пешачки пролази:

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

#### Водопривредна инфраструктура:

- Снабдевање водом обезбедити из планираног изворишта „Старо Ђурђево“ на којем се планира и изградња фабрике воде;
- Предвидети у перспективи повезивање са новосадским системом водоснабдевања;
- Применити пластичне цеви (PVC и PE) за одговарајући радни притисак од 6 бара.
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0m мерено од горње ивице цеви а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне челичне цеви на дужини већој од ширине пута за 1,0m са сваке стране.
- Хидранте подземног типа, пречника Ø80 и Ø50, опремљене хидрантским капама које се постављају на ниво терена, предвидети искључиво за санитарне потребе (испирање мреже).
- На траси водовода предвидети постављање довољног броја надземних противпарних хидраната.
- Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже.
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација а све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање.
- Пројектовање и изградњу објеката водовода вршити у сарадњи са јавним комуналним предузећем а на пројекте споменутих хидротехничких објеката прибавити сагласност истог.
- 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 постројења за пречишћавање отпадних вода које ће бити лоцирано у Темерину.
- Атмосферску канализацију градити као отворену кишну канализацију за условно чисте атмосферске воде које се не пречишћавају, а делимично као зацевљену, 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 Бачког Јарка биће мелиоративни канал који се пружа југозападно и северозападно од насеља.

#### 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 полагаати 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. Тамо 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 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 мора бити заштићен од подлокавања, плављења, нестабилности тла, одрона земљишта и других опасности које могу изазвати његово померање или додатно оптерећење. Гасовод треба да је заштићен 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.

Дубина полагања гасовода износи минимално 0,8m. 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 и изводе у складу са важећим прописима, условима и 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. При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- водовод, канализација	0,5m	1,0m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5m	0,5m
- телефонски каблови	0,5m	1,0m
- технолошка канализација	0,5m	1,0m
- бетонски шахтови и канали	0,5m	1,0m
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5m	5,0m
- високо зеленило	-	1,5m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0m
- локални путеви и улице	1,0m	0,5m
- магистрални и регионални путеви	1,3m	1,0m
- бензинске пумпе	-	5,0m

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5m.

### **Телекомуникациона инфраструктура:**

Услови постављања подземне мреже за потребе ТТ, РТВ (КДС), интернета у насељу:

- ТТ мрежа ће се 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 1,2m на међумесним релацијама.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5m), поред саобраћајница (на растојању најмање 1,0m од коловоза) 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, морају се 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 5,0m. Уколико се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно, на дубини најмање 0,8m.



- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1,0m.
- За напајање дистрибутивних појачивача потребно је 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 јавним путевима.

## **3.2. Правила уређења и изградње на осталим површинама**

### **3.2.1. Зона становања**

Општи услови који важе за зону становања су следећи:

- 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 једног стамбеног објекта (стамбено-пословног, пословно-стамбеног). У изузетним случајевима може се дозволити изградња два стамбена објекта, под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми дати овим Планом.

На графичком прилогу бр. 4. означени су нивои кућа са елементима традиционалног градитељства и стилске архитектуре, који сведоче о грађењу и урбанизацији током 19. века и прве половине 20. века, као зоне контролисаних интервенција у простору, како не би дошло до девастирања амбијенталних карактеристика урбане и грађене структуре. Издвојени су нивои кућа, као целине:

1. Низ кућа стилске архитектуре у Улици Иве Лоле Рибара
2. Низ кућа стилске архитектуре у Новосадској улици

Мере у назначеним зонама су следеће:

- забрањено је спајање парцела са циљем формирања објеката великих габарита;
- евентуална изградња на слободним парцелама мора поштовати постојећу грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом улице, без могућности увлачења у дубину парцеле; вертикални габарит у постојећој висини кровног венца низа, до максималне висине П+1, у складу са претходним условима службе заштите;
- забрањује се промена грађевинског и архитектонског контекста објеката са стилском и архитектонском пластиком – спољних облика (зоне сокла, кордонских венаца, пластике око отвора врата и прозора, детаља поткровне зоне и других елемената декоративне пластике);
- евентуалну промену отвора и материјала, (прозори, излози, капије, фластери) обављати под претходним условима службе заштите;
- забрањује се промена облика, нагиба кровова и кровних покривача (бибер цреп), укључујући и отварање кровних баца на простору према улици;
- ограничавање коришћења простора на намене услужног и стамбеног карактера;
- свако постављање новог урбаног мобилијара, као и лоцирање привремених објеката морају имати претходне услове службе заштите.

### **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. У овој зони производне делатности се не смеју дозволити.

#### 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 производни 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 и 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, као ни изградња оних објеката, у којима би се обављале делатности које би у току радног процеса, својим активностима, могле да имају негативан утицај на зону становања (дистрибуција и употреба материјала; испуштање -емисија загађујућих материја у: ваздух, земљиште, воду; бука; вибрације и сл.).

## **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;
- у случају изградње два стамбена објекта на парцели, објекте лоцирати на парцели тако да у случају поделе на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

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 0,5m 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). У изузетном случају, када су на грађевинској парцели планирана два стамбена објекта породичног типа, њихова међусобна удаљеност износи минимално 3,0m за приземне објекте, односно 4,5m за спратне објекте.

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 било ког: 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 0,5m. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

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

Парцела на којој се гради може се оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8m или живицом до 0,8m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници. Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрочне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6m а стубови између којих се постављају прозрочни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,2m. Ограде на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) до висине 2,2m или изидане на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле. Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозрочне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и другог сличног материјала, висине најмање 1,5m. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује само за пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти

својом делатноћу не угрожавају животну средину (обавезна израда процене утицаја објеката и радова на животну средину у складу са Законом за заштиту животне средине и у складу са „Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину“. Степен искоришћености парцеле намењене пословању/производњи у зони становања је максимално 50%.

### **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. 3,0 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. 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 3,5 m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

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 70 m<sup>2</sup> 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, доксати, 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.

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

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

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5m изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле), где је минимална удаљеност 0,0m.

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:

1. 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 мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из Електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

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. Кућни-мерно регулациони сет 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.

5. Телекомуникациона 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 изграђеношћу 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 као природни ресурси од деградације.



На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираниг 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 мора се 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 шибалја према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта 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.

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 која се налази у радном комплексу-производне и складишне делатности (комплекси који су затечени у насељу, у делу насеља где је преовлађујућа намена становање), дозвољена је изградња мањих: 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 радном комплексу (производне и складишне делатности) је дозвољена изградња оних објеката у којима би се обављале делатности које не би, у току радног процеса, својим активностима, могле да имају негативан утицај на зону становања (дистрибуција и употреба материјала; испуштање-емисија загађујућих материја у: ваздух, земљиште, воду; бука; вибрације и сл.).

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

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

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

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточности саобраћаја због противпожарних услова или 12,0 m 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. 2,5 x 5,0 m, за теретно возило минимално 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила).
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај,
- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 - 0,7m по бициклу,
- пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1,0 m.

### **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) умањио 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, минималне ширине: колски прилаз минимално 3,5 m а пешачки прилаз минимално 1,5 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0m 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 минимално 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 комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

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

надлежне електродистрибуције. Трафостанице градити као зидане, монтажано-бетонске или стубне, на сопственој парцели, за рад на 20kV напонском нивоу. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа. Електроенергетску мрежу унутар тадних комплекса каблирати. 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. Мерно регулациони сет 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 инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести прикључним каблом са телекомуникационе, КДС и интернет мреже у улици (у потпуности градити подземно). Телекомуникациону мрежу унутар комплекса каблирати.

#### **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. За све објекте који могу имати значајног утицаја на животну средину, надлежни орган може донети одлуку о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС” бр.135/2004), Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр.135/2004) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 84/2005).

На свакој грађевинској парцели мора се 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 бетонiranог 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 мора се 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 водити рачуна о 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.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина. 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 шибалја према диму и штетним гасовима). Основу сваког уређеног слободног простора треба да чини добро уређен и негован травњак.

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

У насељу Бачки Јарак постоји православна црква са портом. Овај комплекс је издвојен као специфичан, већ дефинисан, са изграђеним верским објектом. 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 на осталом грађевинском земљишту, у оквиру било које зоне у насељу, по условима који важе за зону у којој се објекат гради. При пројектовању и грађењу објекта придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

#### **а) Врста и намена објекта**

У оквиру овог комплекса, 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, 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 објекта 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 објекта**

Спратност верског објекта је у складу са традиционалним и конкретним захтевима верске заједнице али не може бити већа од прописане спратности објекта 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.  $3,5 m$  и пешачки прилаз мин. ширине  $2,0 m$ . 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 мора се обезбедити потребна ширина 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  $3,5 m$ .



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.

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.

Кућни-мерно регулациони сет 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 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 деградација 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 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.

На грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 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 уређен и негован травњак.

Сви објекти морају бити 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, 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 Бачки Јарак је израђен у 4 (четири) примерка у аналогном и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

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

2 (два) примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и 2 (два) примерка 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 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 Бачки Јарак ступа на снагу осмог дана од дана објављивања Одлуке о његовом доношењу у Службеном листу општине Темерин.

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА ТЕМЕРИН  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТЕМЕРИН

Број: 06-7-01/2007-01  
Дана: 26.04.2007.

ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Милан Радовић, с.р.