

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

Председник Скупштине Општине: _____
Биљана Савовић

Број:
Дана:

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ЈАША ТОМИЋ И БУСЕЊЕ**
СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НОВОИЗГРАЂЕНУ ЗОНУ СТАНОВАЊА
- ПРЕДЛОГ ПЛАНА -



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД

E-2304

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Радомир Овука, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

Перица Манојловић, дипл.инж.сао.

Нови Сад, Јануар 2009. год.

**НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:** ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЈАША
ТОМИЋ И БУСЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НОВОИЗГРАЂЕНУ ЗОНУ
СТАНОВАЊА – ПРЕДЛОГ ПЛАНА

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА СЕЧАЊ

**ПРЕДСЕДНИК
ОПШТИНЕ:** ПРЕДРАГ МИЛОШЕВИЋ

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

ДИРЕКТОР: Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.

БРОЈ ЗАДАТКА: Е – 2304

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:** Радомир Овука, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Радомир Овука, дипл.инж.арх.
Љиљана Малешевић, дипл.ек.
Оливера Добривојевић, дипл.прос.планер
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саоб.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер, дипл.инж.елек.
Милан Жижић, дипл.инж.маш.
Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.
Тамара Зеленовић Васиљевић, дипл.биолог.
Душко Ђоковић, грађ.техн.
Злата Хома Будински, геод.техн.
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	2
1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ	3
2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.....	3
2.1. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ.....	4
2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦИ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ.....	7
2.2.1. Грађевинско земљиште.....	7
3. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НАСЕЉА.....	7
4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ....	9
4.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	9
4.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	11
4.3. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	11
4.3.1. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА.....	11
4.3.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ.....	11
4.3.3. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА	11
4.3.4. КУЛТУРА.....	11
4.3.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА.....	12
4.3.6. ПАРКОВИ И СКВЕРОВИ	12
4.3.7. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	12
4.3.8. ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА.....	12
4.3.9. ГРОБЉЕ	12
4.3.10. КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ	12
4.3.11. КОМПЛЕКСИ ПРЕЧИСТАЧА ОТПАДНИХ ВОДА	13
4.3.12. КОМПЛЕКС МРС	13
4.3.13. ЖЕЛЕЗНИЧКО ПОДРУЧЈЕ.....	13
4.3.14. УЛИЧНИ КОРИДОР.....	13
4.3.15. ЗОНА ЦЕНТРА	13
4.4. ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	14
4.4.1. ЗОНА СТАНОВАЊА.....	14
4.4.2. РАДНА ЗОНА.....	14
4.4.3. КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА.....	15
5. БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ	15
6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА.....	17
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	17
6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	18
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	18
6.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	19
6.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	20
6.6. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	20
7. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА.....	20
7.1. План ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	20
7.2. План ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ.....	21
8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ.....	21
8.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	21
8.1.1. ИСТОРИЈАТ И ГЕНЕЗА НАСЕЉА	21
8.1.2. СПИСАК НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	22
8.1.3. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	23
8.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА	25

8.3. Услови заштите животне средине	25
8.4. Услови заштите од елементарних непогода	25
9. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА.....	26
9.1. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ	26
9.2. ОПИС БЛОКОВА.....	27
10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА	30
11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	30
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	32
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	33
1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА.....	33
1.1.1. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА.....	35
1.1.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ.....	35
1.1.3. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА	35
1.1.4. КУЛТУРА.....	35
1.1.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА.....	35
1.1.6. ПАРКОВИ И СКВЕРОВИ	35
1.1.7. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	35
1.1.8. ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА.....	35
1.1.9. ГРОБЉЕ	36
1.1.10. КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ	36
1.1.11. КОМПЛЕКСИ ПРЕЧИСТАЧА ОТПАДНИХ ВОДА	36
1.1.12. КОМПЛЕКС МРС	36
1.1.13. ЖЕЛЕЗНИЧКО ПОДРУЧЈЕ.....	36
1.1.14. УЛИЧНИ КОРИДОРИ.....	36
1.1.15. ЗОНА ЦЕНТРА	37
2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕНА ЈАВНОМ И ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	37
2.1. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	37
2.2. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	38
2.3. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	38
2.4. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	39
2.5. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	41
2.6. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	41
2.7. УЛИЧНО ЗЕЛЕНИЛО	43
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА	44
3.1. ЗОНА СТАНОВАЊА.....	44
3.1.1. РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСИ.....	51
3.1.1.1. Радне зоне-пољопривредна производња са могућношћу становања.....	57
3.1.2. КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА.....	57
III ЕЛЕМЕНТИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (НОВОИЗГРАЂЕНА ЗОНА СТАНОВАЊА).....	61
УВОД	62
ОБУХВАТ ПРОСТОРА СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	62
1. ДИСПОЗИЦИЈА САДРЖАЈА СА ХОРИЗОНТАЛНОМ И ВЕРТИКАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ	62

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред.бр	Назив графичког приказа	Размера
1.1	Катастарско топограф. план са границом обухвата плана	1:5000
1.2	Постојећа функционална организација простора	1:5000
1.3	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	1:5000
1.4	План намена површина	1:5000
1.5	План водопривредне инфраструктура	1:5000
1.6	План електроенергетске и тт инфраструктуре	1:5000
1.7	План гасоводне инфраструктура	1:5000
1.8	План саобраћаја са планом нивелације и регулације	1:5000
2.	ПРОСТОР СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	
2.1	Катастарско топограф. план са границом обухвата плана	1:2500
2.2	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	1:2500
2.3	План намена површина и саобраћаја	1:2500
2.4	План саобраћаја са нивелацијом, регулацијом и парцелацијом	1:1000
2.5	Синхрон план комуналне инфраструктуре	1:2500

На основу члана 45. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/2003,34/2006) и члана 18 Статута општине Сечањ (Службени лист општине Сећањ бр.5/2002, 10/2002, 15/2004 и 2/2005) Скупштина општине Сечањ на седници број од доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉА ЈАША ТОМИЋ И БУСЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НОВОИЗГРАЂЕНУ ЗОНУ СТАНОВАЊА

УВОД

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Јаша Томић и Бусење са елементима детаљне регулације за новоизграђену зону становања (Службени лист општине Сећањ бр.13/2008) ЈП Завод за урбанизам Војводине из Новог Сада приступио је изради Плана генералне регулације насеља Јаша Томић и Бусење са елементима детаљне регулације за новоизграђену зону становања (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 у постојећим и новостеченим условима. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице Програма за израду Плана, као и одреднице просторно-планске документације вишег реда (Просторни план Републике Србије и Просторни план општине Сечањ).

На основу прибављених подлога, прикупљених података са терена, достављених програмских циљева и дефинисаних интереса појединачних корисника простора на територији насеља, те прибављених услова од надлежних органа и јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања и процена развојних могућности, дати су циљеви, правила и услови уређења и изградње насеља.

Планом је дефинисана граница грађевинског рејона насеља, основна намена површина са поделом на јавно и остало грађевинско земљиште, генерална регулациона и нивелациона решења, решење инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила грађења по зонама и целинама из Плана, а све у складу са Законом и Правилником.

Елементима детаљне разраде у склопу Плана дати су и детаљна регулациона и нивелациона решења за новоизграђену зону становања.

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

На основу утврђених биодинамичких карактеристика популације, досадашњих развојних тенденција, планираних мера демографске политике (активна популациона политика на нивоу општине), као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2002-2021. год. за насеље Јаша Томић прогнозиран је пад укупног броја становника, тако да ће 2021. године у насељу живети 2700 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,6 чланова по домаћинству, а укупан број домаћинстава биће 1035. У Бусењу је такође, прогнозиран пад популације и укупног броја домаћинстава.

Преглед по насељима дат је у следећој табели:

Насеље	Број становника		Индекс 2021/02	Прос. стопа раста 2002/21	Број домаћинстава		Просечна величина домаћинства	
	2002. г	2021.г			2002.г.	2021.г.	2002.г.	20221г.
ЈашаТомић	2982	2700	90,5	-0,52	1111	1035	2,7	2,6
Бусење	94	65	69,1	-1,96	34	25	2,8	2,6
Општина	16377	14725	89,9	-0,56	6063	5660	2,7	2,6

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

1. У области васпитања и образовања: У насељу постоји дечија установа и основна школа што је у овој области задовољавајуће за насеље. Оно што је у планском периоду потребно размотрити је евентуално међусобно разграничење, уређење и изградња у складу са Правилницима који ову област регулишу.
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. Комплекс плућне болнице такође задржава просторни оквир уз неопходно осавремењивање и опремање неопходним садржајима. Проблем за потребом лечења и заштите животиња становништво Јаше Томић и Бусења решаваће и даље у ветеринарској амбуланти приватне праксе.
3. У области културе приоритетан задатак у планском периоду је савремено опремање објекта дома културе уз обезбеђивање простора а за лакше снабдевање техничком опремом.
4. У области спорта и рекреације: оживљавање и унапређење постојећих садржаја и изградња и уређење нових површина а све у складу са просторним могућностима насеља.
5. У погледу комуналних садржаја будућности ће се извршити коначно опремање зелене пијаце (евентуално покривање), дефинисаће се сви коридори за каналско земљиште (како би се што квалитетније решило одводњавање површинских атмосферских вода и снизио ниво подземних вода у насељу), дефинисати јавне

- озелењене површине у насељу и извести њихово уређење и опремање урбаним мобилијаром.
6. Основни циљ у домену саобраћаја у будућности би био: оспособљавање саобраћајница у постојећим коридорима за будуће токове интеграције насеља у регионалне токове као и евентуално међудржавно повезивање, затим оспособљавање железничких капацитета у процесу транспорта путника и роба, тако да се квалитетно допуњују са осталим видовима превоза. Развијање система насељских саобраћајница остварити тако да оптимално задовоље све исказане захтеве за превозом људи и добара. Потребно је такође изградити капацитете за немоторна кретања тј. пешачки и бициклички саобраћај, који би постали значајни вид насељског комуницирања, те изградити капацитете за стационарни саобраћај.
 7. У домену водоснабдевања неопходно је решити проблем снабдевања насеља квалитетном водом, Основни објекти насељског водоводног система (каптаже, мрежа и сл.), ће се задржати у функцији уз неопходну реконструкцију и доградњу система водозахвата који тренутно не задовољава просторне потребе.
 8. За насеље Јаша Томић се планира изградња сепаратног система за евакуацију вода, што значи да ће се одвојеним системима прикупљати и евакуисати фекалне воде и атмосферске воде. Атмосферске воде ће се, у највећој мери, и даље из насеља одводити системом отворених канала, док се само у ужој зони центра насеља, уколико буде потребе, планира изградња зацвљене каналске мреже.
 9. У планском периоду обезбедиће се квалитетно снабдевање електричном енергијом, као и услови за ширење наведених инфраструктурних мрежа на оне делове насеља који се планирају заузети, као и даље ширење тт мреже.
 10. Гасоводна инфраструктура пројектована је тако да задовољи потребе свих постојећих индустријских, комуналних потрошача и широке потрошње, као и свих потенцијалних нових потрошача који се могу јавити на предметном подручју. За веће индустријске потрошаче постоји могућност прикључења на постојећи доводни гасовод гасовода средњег притиска.
Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу Јаша Томић својим положајем и капацитетом пружа могућност за даље проширивање и гасификацију насеља Бусење.
 11. Савремени третман и заштита споменика културе подразумевају њихову активну интеграцију и презентацију како у едукативне сврхе тако и у туристичку понуду што би био и начин обезбеђења средстава за њихово одржавање.
 12. У насељу Јаша Томић нема заштићених природних добара. На Реци Тамиш и приобаљу у насељу и непосредној близини насеља извешће се истраживачки рад и валоризација са циљем формирања заштићеног добра.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Сагледавањем затеченог стања на терену, дефинисањем приоритета и потреба развоја насеља предложен је обухват плана са дефинисањем основне намене површина.

2.1. Граница подручја обухваћеног Планом

Опис границе обухвата плана генералне регулације на подручју насеља Јаша Томић почиње тачком број 1 на тремеџи парцела број 1357,5692 и 5731/2.

Од тачке број 1 граница иде у правцу истока секући парцелу 5731/2 а потом се ломи и иде у правцу југа пратећи источну међу парцеле 5731/2 до тачке број 2 на тремеџи парцела 5731/2, 5731/1 и 8288.

Након тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу југа пратећи западну међу парцеле 8288 до тачке број 3 на тремеџи парцела 8288, 1292 и 1803/1.

Од тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу истока секући парцелу 8288 а потом пратећи северне међе парцела 5598/4, 8209 и 5594/12 долази до тачке број 4 на тромеђи парцела 8281, 5595 и 5594/12.

Након тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи западну међу парцеле 8281 до тачке број 5 на тромеђи парцела 5592/1, 5592/25 и 8281.

Од тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи јужну међу парцеле 5592/25, потом секуче парцелу 8210 и даље се ломи и иде у правцу северозапада пратећи јужну међу парцеле 5210 до источне међе парцеле 5576 где се3 ломи и иде у правцу југа пратећи источну међу парцеле 5576, сече парцелу 5590 и скреће у правцу северо запада пратећи северну међу парцеле 5573 и секући парцелу 8288 долази до тачке број 6 на западној међи парцеле 8288.

Након тачке број 6 граница се ломи и иде у правцу југоистока а потом запада пратећи западну међу парцеле 8088 а потом секући парцелу 1098/1 и јужном међом парцеле 1099 и 1097/1 долази до тачке број 7 на тромеђи парцела 1097/1, 935 и 1088.

Од тачке број 7 граница се ломи и иде у правцу југозапада и југа пратећи западну међу парцеле 1088 до тачке број 8 на тромеђи парцела 1059, 1088 и 5408/1.

Након тачке број 8 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи северну међу парцела 5408/1, 5407/2, 5407/1 и 8244 до тачке број 9 на тромеђи парцела 1800/1, 8244 и 842.

Од тачке број 9 граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи западну међу парцеле 8244 до тачке број 10 на тромеђи парцела 8244, 4646 и 4650/1.

Након тачке број 10 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи северну међу парцеле 4646 а потом сече парцелу 4650 и њеном северном и западном међом као и источном међом парцеле 4884/3 долази до тачке број 11 на међи парцела 4884/3, 4884/4.

Од тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу запада секући парцелу 4884/3 а потом прати северну међу парцеле 4884/2, сече парцелу 8242, прати североисточну међу парцеле 4880/2, сече парцеле 4639 и 4638 а потом се ломи и иде у правцу југозапада пратећи северну међу парцеле 4638 до тачке број 12 на тромеђи парцела 8263/1, 4637 и 4638.

Након тачке број 12 граница се ломи и иде у парвцу североистока пратећи источну међу парцела 8263/1 и 4632 до тачке број 13 натромеђи парцела 644/1, 4632 и 4633.

Од тачке број 13 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи северну међу парцеле 4632 а потом се ломи и иде у парвцу североистока пратећи источну међу парцеле 8212 до тачке број 14 на тромеђи парцела 598, 618/2 и 8212.

Након тачке број 14 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи јужну међу парцеле 80 потом сече парцелу 8263/1 и прати северне међе парцела 1976, 1977/1, 1982/4 а потом западне међе парцела 1979/1, 1982/2 и 1979/1 до тачке број 15 на четворомеђи парцела 1978/1, 1984/1, 1984/2 и 1978/2.

Од тачке број 15 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи северну међу парцела 1978/1, сече парцелу 1983 а потом прати источну међу парцеле 1987 у парвцу севера и потом се ломи и прати јужну међу парцеле 8211/1 до тачке број 16 на међи парцеле 2006.

Након тачке број 16 граница се ломи и иде у правцу североистока секући парцелу 8211/1 а потом прати западну међу парцеле 2073/1 источног прелома међе парцеле 2072 где се ломи и иде у правцу истока секући парцелу 2073/1 до западне међе парцеле 2075 где се ломи и иде у правцу југа пратећу западну међу парцеле 2075 а

потом се ломи и северном међом парцеле 8211/1 и сече парцеле 8263/1 до тачке број 17 на тромеђи парцела 1788/1,1792 и 8263/1.

Од тачке број 17 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи источне међе парцела 8263/2, 5678 и западне међе парцела 1680 и 1669 до тачке број 18 на тромеђи парцела 1669, 5691 и 5685.

Након тачке број 18 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи јужну међу парцела 5691 и 5692 до тачке број 1 почетне тачке описа границе обухвата на подручју насеља Јаша Томић.

Опис границе обухвата програма за план генералне регулације на подручју насеља Бусење почиње тачком број 19 на тромеђи парцела број 8219, 3800/1 и 3800/2, од тачке број 19 граница иде у правцу југа секући парцелу 8219 а потом пратећи источне међе парцела 1912/2, 1912/1, 1914/1, 1916/1, 1917/1, 1919/1, 1920/1, 1922/1, 1924/1, 1926/1, 1927/1, 1930/1 и 1932/1 до тачке број 20 на тромеђи парцела 1932/1, 1932/2 и 8337.

Након тачке број 20 граница се ломи и иде у правцу истока пратећи северну међу парцеле 8337 до тачке број 21 на међи парцела 1960/13 и 1960/7.

Од тачке број 21 граница се ломи и иде у парвцу југа пратећи источну међу парцеле 1960/7 а потом јужну међу парцеле 1960/15 и даље се ломи и сече парцеле 1960/7 и 8337 а потом прати источну међу парцеле 7227 до тачке број 22 на тромеђи парцела 7229/6, 7260/2 и 7227.

Након тачке број 22 граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи јужну међу парцеле 7227, 1811, 1812, 1815/1, 1815/2, 1817, 1819, 1820 и 1823 до тачке број 23 на тромеђи парцела 1823, 1828 и 4620.

Од тачке број 23 граница се ломи и иде у правцу југа пратећи западну међу парцела 4620 и 4629 до тачке број 24 на тромеђи парцела 4629, 1838 и 8229/1.

Након тачке број 24 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи северну међу парцеле 8229/1 до тачке број 25 на тромеђи парцела 1840, 8229/1 и 4323/1.

Од тачке број 25 граница се ломи и иде у парвцу севера пратећи источну међу парцеле 4323/1, 4323/2, 4309/1 и 1860/2 до тачке број 26 на тромеђи парцела 1857/1, 1860/1 и 1860/2.

Након тачке број 26 граница се ломи и иде у парвцу запада пратећи јужне међе парцела 1860/1, 1861/1, 1864/1, 1866/1, 1869/1, 1871/1 и 1873/1 до тачке број 27 на тромеђи парцела 1873/1, 1873/2 и 8279.

Од тачке број 27 граница се ломи и иде у парвцу севера пратећи западну међу парцеле 8279 и секући парцелу 8337 долази до тачке број 28 на јужној међи парцеле 3829/1.

Након тачке број 28 граница се ломи и иде у правцу истока пратећи северну међу парцеле 8337 до тачке број 29 н атромеђи парцела 8337, 1894/1 и 3819/2.

Од тачке број 29 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи источну међу парцеле 3819/2, 1904/2, 1905/2, 1907/2, 1908/2, 1910/2, 1910/2 и 1911/3 до тачке број 30 на тромеђи парцела 1911/1, 1911/2 и 1911/3.

Након тачке број 30 граница се ломи и иде у парвцу истока пратећи северне међе парцела 1911/1, 1957 8219 до тачке број 19 почетне тачке описа границе обухвата на подручју насеља Бусење.

2.2. Намена површина у граници подручја обухваћеног Планом

У оквиру предложене границе обухвата Плана дефинисана је основна намена површина: грађевинско земљиште.

2.2.1. Грађевинско земљиште

У обухвату Плана је дефинисана је граница грађевинског рејона насеља. Планирано грађевинско земљиште у граници грађевинског рејона насеља Јаша Томић заузима површину од око 347,93 ha. Измењена је граница у западном и јужном делу насеља. У западном делу насеља границом грађевинског рејона насеља обухваћено је земљиште постојећег пашњака и намењено за радну зону. У јужном делу насеља проширење грађевинског рејона изведено је за потребе легализације објеката новоизграђене зоне становања (објекти за породице које су током поплаве 2005г. остале без домова), као и формирање радне зоне. Овај део грађевинског рејона је уједно и простор који ће се планом детаљно разрадити.

У насељу Бусење задржава се постојећа граница грађевинског рејона површине 29,34ha.

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

3. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НАСЕЉА

Јаша Томић

Опис границе грађевинског рејона на подручју насеља Јаша Томић почиње тачком број 1 на тремећи парцела број 1357, 5692 и 5731/2. Од тачке број 1 граница иде у правцу истока секући парцелу 5731/2 а потом се ломи и иде у правцу југа пратећи источну међу парцеле 5731/2 до тачке број 2 на тремећи парцела 5731/2, 5731/1 и 8288.

Након тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу југа пратећи западну међу парцеле 8288 до тачке број 3 на тремећи парцела 8288, 1292 и 1803/1.

Од тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу истока секући парцелу 8288 а потом пратећи северне међе парцела 5598/4, 8209 и 5594/12 долази до тачке број 4 на тремећи парцела 8281, 5595 и 5594/12.

Након тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи западну међу парцеле 8281 до тачке број 5 на тремећи парцела 5592/1, 5592/25 и 8281.

Од тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи јужну међу парцеле 5592/25, потом секуче парцелу 8210 и даље се ломи и иде у правцу северозапада пратећи јужну међу парцеле 5210 до источне међе парцеле 5576 где се3 ломи и иде у правцу југа пратећи источну међу парцеле 5576, сече парцелу 5590 и скреће у правцу северо запада пратећи северну међу парцеле 5573 и секући парцелу 8288 долази до тачке број 6 на западној међи парцеле 8288.

Након тачке број 6 граница се ломи и иде у правцу југоистока а потом запада пратећи западну међу парцеле 8088 а потом секући парцелу 1098/1 и јужном међом парцеле 1099 и 1097/1 долази до тачке број 7 на тремећи парцела 1097/1, 935 и 1088.

Од тачке број 7 граница се ломи и иде у правцу југозапада и југа пратећи западну међу парцеле 1088 до тачке број 8 на тремећи парцела 1059, 1088 и 5408/1.

Након тачке број 8 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи северну међу парцела 5408/1, 5407/2, 5407/1 и 8244 до тачке број 9 на тромеђи парцела 1800/1, 8244 и 842.

Од тачке број 9 граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи западну међу парцеле 8244 до тачке број 10 на тромеђи парцела 8244, 4646 и 4650/1.

Након тачке број 10 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи северну међу парцеле 4646 а потом сече парцелу 4650 и њеном северном и западном међом као и источном међом парцеле 4884/3 долази до тачке број 11 на међи парцела 4884/3, 4884/4.

Од тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу запада секући парцелу 4884/3 а потом прати северну међу парцеле 4884/2, сече парцелу 8242, прати североисточну међу парцеле 4880/2, сече парцеле 4639 и 4638 а потом се ломи и иде у правцу југозапада пратећи северну међу парцеле 4638 до тачке број 12 на тромеђи парцела 8263/1, 4637 и 4638.

Након тачке број 12 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи источну међу парцела 8263/1 и 4632 до тачке број 13 натромеђи парцела 644/1, 4632 и 4633.

Од тачке број 13 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи северну међу парцеле 4632 а потом се ломи и иде у правцу североистока пратећи источну међу парцеле 8212 до тачке број 14 на тромеђи парцела 598, 618/2 и 8212.

Након тачке број 14 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи јужну међу парцеле 80 потом сече парцелу 8263/1 и прати северне међе парцела 1976, 1977/1, 1982/4 а потом западне међе парцела 1979/1, 1982/2 и 1979/1 до тачке број 15 на четворомеђи парцела 1978/1, 1984/1, 1984/2 и 1978/2.

Од тачке број 15 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи северну међу парцела 1978/1, сече парцелу 1983 а потом прати источну међу парцеле 1987 у правцу севера и потом се ломи и прати јужну међу парцеле 8211/1 до тачке број 16 на међи парцеле 2006.

Након тачке број 16 граница се ломи и иде у правцу североистока секући парцелу 8211/1 а потом прати западну међу парцеле 2073/1 источног прелома међе парцеле 2072 где се ломи и иде у правцу истока секући парцелу 2073/1 до западне међе парцеле 2075 где се ломи и иде у правцу југа пратећи западну међу парцеле 2075 а потом се ломи и северном међом парцеле 8211/1 и сече парцеле 8263/1 до тачке број 17 на тромеђи парцела 1788/1, 1792 и 8263/1.

Од тачке број 17 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи источне међе парцела 8263/2, 5678 и западне међе парцела 1680 и 1669 до тачке број 18 на тромеђи парцела 1669, 5691 и 5685.

Након тачке број 18 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи јужну међу парцела 5691 и 5692 до тачке број 1 почетне тачке описа границе грађевинског реона на подручју насеља Јаша Томић.

Бусење

Опис границе грађевинског реона на подручју насеља Бусење почиње тачком број 19 на тромеђи парцела број 8219, 3800/1 и 3800/2, од тачке број 19 граница иде у правцу југа секући парцелу 8219 а потом пратећи источне међе парцела 1912/2, 1912/1, 1914/1, 1916/1, 1917/1, 1919/1, 1920/1, 1922/1, 1924/1, 1926/1, 1927/1, 1930/1 и 1932/1 до тачке број 20 на тромеђи парцела 1932/1, 1932/2 и 8337.

Након тачке број 20 граница се ломи и иде у правцу истока пратећи северну међу парцеле 8337 до тачке број 21 на међи парцела 1960/13 и 1960/7.

Од тачке број 20 граница се ломи и иде у правцу југа пратећи источну међу парцеле 1960/7 а потом јужну међу парцеле 1960/15 и даље се ломи и сече парцеле 1960/7 и 8337 а потом прати источну међу парцеле 7227 до тачке број 22 на тромеђи парцела 7229/6, 7260/2 и 7227.

Након тачке број 22 граница се ломи и иде у правцу југоистока пратећи јужну међу парцеле 7227, 1811, 1812, 1815/1, 1815/2, 1817, 1819, 1820 и 1823 до тачке број 23 на тромеђи парцела 1823, 1828 и 4620.

Од тачке број 23 граница се ломи и иде у правцу југа пратећи западну међу парцела 4620 и 4629 до тачке број 24 на тромеђи парцела 4629, 1838 и 8229/1.

Након тачке број 24 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи северну међу парцеле 8229/1 до тачке број 25 на тромеђи парцела 1840, 8229/1 и 4323/1.

Од тачке број 25 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи источну међу парцеле 4323/1, 4323/2, 4309/1 и 1860/2 до тачке број 26 на тромеђи парцела 1857/1, 1860/1 и 1860/2.

Након тачке број 26 граница се ломи и иде у правцу запада пратећи јужне међе парцела 1860/1, 1861/1, 1864/1, 1866/1, 1869/1, 1871/1 и 1873/1 до тачке број 27 на тромеђи парцела 1873/1, 1873/2 и 8279.

Од тачке број 27 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи западну међу парцеле 8279 и секући парцелу 8337 долази до тачке број 28 на јужној међи парцеле 3829/1.

Након тачке број 28 граница се ломи и иде у правцу истока пратећи северну међу парцеле 8337 до тачке број 29 на тромеђи парцела 8337, 1894/1 и 3819/2.

Од тачке број 29 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи источну међу парцеле 3819/2, 1904/2, 1905/2, 1907/2, 1908/2, 1910/2, 1910/2 и 1911/3 до тачке број 30 на тромеђи парцела 1911/1, 1911/2 и 1911/3.

Након тачке број 30 граница се ломи и иде у правцу истока пратећи северне међе парцела 1911/1, 1957 8219 до тачке број 19 почетне тачке описа границе грађевинског реона на подручју насеља Бусење.

4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На основу Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Сечањ”, број 2/2006), те на основу овога Плана 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.

4.1. Јавно грађевинско земљиште

Јаша Томић:

ПУТНИ КОРИДОРИ

Списак целих парцела дат је у оквиру обухвата Плана за земљиште на ком се налазе јавни путеви, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење колског и пешачког саобраћаја.

катастарске парцеле бр. 80, 598, 1796, 645, 904, 113, 1795, 1797, 1680, 1791, 1798, 1474, 1669, 1803/1, 1623, 1790, 1258, 1792, 1171/1, 79, 114, 154, 1794, 1800/1, 1800/2, 711, 749, 1801, 5592/17, 5594/6, 8209, 8210, 1799, 1521, 1455, 1545,
Пут IV реда Јаша Томић - Бусење 4633

ЖЕЛЕЗНИЧКО ПОДРУЧЈЕ

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

- катастарске парцеле број: 8263/4, 8264, 8265, 8268/1, 8268/2, 8269, 8270, 8271, 8272, 8273,

КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

катастарске парцеле број:

део катастарске парцеле број 8988 (канал "Тамишац")

МРС

катастарске парцеле број 2074/5 и 1982/8

МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА, МЕСНА КАНЦЕЛАРИЈА

катастарска парцела број 197.

ОБРАЗОВАЊЕ

комплекс школе и дечије установе:

катастарске парцеле број: 1249/1, 1249/2 1250/1, 1250/2, 1251/1, 1251/2

ЗДРАВСТВО

комплекс здравствене станице, катастарска парцеле број 1489/1.

комплекс плућне болнице: катастарске парцеле број 1788/1, 1788/2

КУЛТУРА

дом културе, музеј катастарска парцела број 196

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Фудбалски терен, катастарска парцела број 5574, 5575.

остали спортски терени катастарска парцела број 5576.

ПОШТА

катастарска парцела број: 3/1.

ВАТРОГАСНИ ДОМ

катастарска парцела број 25/2

ПИЈАЦА

катастарска парцела број: 1804

ГРОБЉЕ

катастарска парцела број: 4642, 4643.

ПАРК-СКВЕР

катастарска парцела број: 1806

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

катастарске парцеле број 1088/1, 4644, 4645, 4647, 1228, 1229

ВОДОЗАХВАТ

катастарска парцела број 5591/1 (ВАН ГРАЂ. РЕОНА)

Бусење:

ПУТНИ КОРИДОРИ

катастарске парцеле број: 1954, 1955, 1956, 1957,

КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ

катастарска парцела број 8337

ГРОБЉЕ

катастарска парцела број 1953

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 Јаша Томић и Бусење које нису проглашене ни планиране као јавно грађевинско земљиште. Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

4.3. Јавне површине

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

4.3.1. Управа и администрација

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

4.3.2. Васпитање и образовање

Комплекс осмогодишње школе са предшколском установом уз разграничење на школски и предшколски комплекс и адекватно опремање спољашњег простора летњим учионицама, пешчаником, спортским теренима и топлим везом са физкултурном салом. задовољава потребе насеља.

4.3.3. Здравствена заштита

Комплекс здравствене станице се задржава на постојећој локацији и у постојећим габаритима.

Комплекс одељења Специјалне болнице за плућне болести и туберколозу "др. Васа Савић" након опремања болесничких соба, лабораторија и санитарних чворова савременом опремом задовољава потребе и задржава се на постојећој локацији у постојећим капацитетима.

4.3.4. Култура

Главни објекат културних активности у насељу дом културе уз извесно савремено опремање (против пожарна заштита и др,) задовољаваће потребе становника те се

задршава на постојећој локацији као простор за одвијање свих културних садржаја неопходних за задовољавање потреба становништва насеља Јаша Томић (библиотека са читаоницом, сала за биоскопске и позоришне представе, завичајни музеј, клупске просторије за организовано окупљање и дружење становника насеља различитих старосних доби и различитих потреба за употпуњавањем и организовањем слободног времена. Потребно је преиспитати могућност остваривања службености пролаза на суседној парцели бр.199/1 за потребе прилаза теретног возила за теничко снабдевање објекта (кулисе и опрема за представе и сл.)

4.3.5. Спорт и рекреација

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

Задржава се и реконструише постојећи локалитет са теренима за спортске активности а настављају се активности на градњи рибњака за спортски риболов са пратећим садржајима у непосредној близини насеља на локалитету Старог Тамиша " Чавошки буџак". Планираним концептом уређења насеља предвиђено је повећање спортско-рекреативних површина у новоформираној зони становања

У оквиру постојећих и планираних спортско рекреативних површина зелене површине ће чинити значајан проценат комплекса. Планира се њихово уређење и опремање у парковском стилу, са врстама већих естетско-декоративних вредности, претежно аутохтоног типа.Око спортско рекреативног комплекса се планира формирање заштитног зеленила.

4.3.6. Паркови и скверови

Постојећи парк ће се допунити врстама већих естетско-декоративних вредности, претежно партерног типа и аутохтоног порекла и опремити урбаним мобилијаром у складу са локацијским потребама.

4.3.7. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило ће бити формирано у југоисточном делу насеља,око зоне становања,поред границе грађевинског реона и у јужном делу насеља, око гробља. тј. као резервација површине за потребе ширења гробља.За ову намену се предлажу високи лишћари, аутохтоног типа.

4.3.8. Зелена пијаца

Постојећа зелена пијаца у центру насеља је проширена, реконструисана и опремљена у складу са савременим захтевима потрошача и продаваца. Оно што би могло да се сугерише јесте изградња тржног центра.

4.3.9. Гробље

Постојеће гробље се задржава у постојећим габаритима уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора (приступни путеви, паркиралиште, капела и сл.).

4.3.10. Каналско земљиште

Кроз насеље пролазе канали који примају сувишне атмосферске воде са површине грађевинског рејона. Да би се канали могли одржавати у оквиру својих хидрауличких параметара, нужно је очувати каналски појас на који ће се по потреби депоновати ископани муљ.

Мрежу канала потребно је редовно одржавати у границама пројектованих елемената уз уважавање ограничења датих водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа.

4.3.11. Комплекси пречистача отпадних вода

Постојећи објекти налазе се на две локације у насељу блок бр. 40а и блок бр.46 и задовољавају и планско стање.

4.3.12. Комплекс МРС

Мерно-регулационе станице су део комуналне инфраструктуре, у функцији мерења и регулације притиска за дистрибутивну гасну мрежу.

Насељено место Јаша Томић 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. Постојећи објекти мерно-регулационих станица налазе се на две локације у северозападном делу насеља (радна зона) и задовољавају и планско стање.

4.3.13. Железничко подручје

Задржава се коридор постојеће железничке пруге, Сечањ – Јаша Томић, у својој ширини, уз услове градње унутар пружног појаса које прописује ЈП "Железнице Србије". У оквиру урбаног простора насеља Јаша Томић железничка пруга има ободно пружање у односу на западну границу насеља. Железничком подручју припада око 6,7 ha. Железничка пруга Сечањ – Јаша Томић је једноколосечна, неелектрифицирана пруга – локална бр.16 у мрежи. 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“.

4.3.14. Улични коридор

Концептом саобраћајног решења предвиђено је задржавање свих постојећих уличних коридора као и пробијање нових (новоформирана зона становања), условљених планираном концепцијом намене површина. Насеље Јаша Томић у наредном планском периоду карактерисаће улични коридори одговарајућих ширина, у које ће се сместити све површине и објекти саобраћајне и друге инфраструктуре.

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. Коридори државних путева II реда бр.123.2 и бр.123.5, као најважнији елементи саобраћајне матрице насеља, биће предвиђени (задржани) у одговарајућој ширини.

4.3.15. Зона центра

Зона центра представља простор у коме су концентрисани садржаји централних функција.

Зона централних садржаја у матрици насеља Јаша Томић формирана је око историјског језгра насеља (парк са православном и римокатоличком црквом). Ту су концентрисани објекти месне заједнице, дома културе, школе, те пијаца. У гравитирајућој зони могућа је изградња и нових централних садржаја, те граница ове зона центра није фиксна и може се ширити у контактаној зони према зони становања.

4.4. ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Остале површине у грађевинском рејону се могу поделити условно на три главне-специфичне целине: зона становања, радна зона и остале намене (комплекси верских објеката и сл.). У оквиру прве две зоне извршена је даља подела у складу са њиховим локацијским условима и потребама, односно, разрађена је њихова преовлађујућа намена. У складу са дефинисаном преовлађујућом наменом дају се услови за изградњу објеката с тим што ће се, у оквиру сваке зоне, предвидети и дефинисати комплементарни садржаји, као и садржаји за чију изградњу се одобрења не могу издавати.

4.4.1. Зона становања

Становање ће и даље заузимати највећи део површине насеља Јаша Томић (192,30 ha) и Бусење (22,94 ha). Већим делом ће бити заступљено породично становање док је градња објеката вишепородичног становања заступљена и могућа на појединачним локацијама у широј зони центра.

Изражено повећање стамбене зоне (породично становање) одвија се у јужном делу насеља, где је у време ванредног стања угрожености насеља поплавом (2005. год), изграђено стамбено насеље (73 породична стамбена објекта) за породице које су остале без домова. У делу плана са елементима детаљне, разраде овај простор новоформиране зоне становања, ће се урбанистички дефинисати (регулација, нивелација, парцелација) и физички интегрисати у преостали део насеља. То ће се извести повезивањем на мрежу саобраћајне и остале комуналне инфраструктуре, те обезбеђењем простора за компатибилне садржаје (површине за одмор и рекреацију, услужне делатности и сл.).

Објекти породичног становања у насељу градиће се и даље у свим видовима: као слободностојећи, двојни и у низу.

У приземљу стамбених објеката, или као самостални објекти, може се очекивати градња локала за разноврсне пословне садржаје мањег обима: трговина, услужно занатство и угоститељство (који не нарушавају животну средину).

Као пратеће активности у зони становања, поред пословних, могу се очекивати и садржаји за допунско задовољење друштвених потреба омладине и одраслих, здравствене и социјалне заштита, образовне, културне и друштвене активности и сл.

4.4.2. 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 43,94ha, тј. процентуално би у насељу Јаша Томић била заступљена са око 12,6%.

У оквиру једног блока приоритетно би требало да се групишу радни комплекси који су међусобно технолошки повезани, који имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслужења.

Радна зона се у грађевинском рејону насеља, појављује као постојећи и планирани садржаји. Нове површине за изградњу садржаја радне зоне планиране су у проширењу грађевинског рејона у западном делу насеља уз путни правац на излазу према насељу Крајишник. Разлог опредељења за ову локацију је, близина државног пута II реда, рационално коришћење слободних површина (пашњак), као и близина постојеће радне зоне.

Нове површине за изградњу радне зоне предвиђене су и у јужном делу планираног грађевинског рејона и то између новоформиране зоне становања и коридора пруге.

Због специфичности положаја (близина зоне становања) и тенденцији избегавања могућих штетних утицаја ове радне површине намењују се претежно пољопривредној производњи са могућношћу становања.

4.4.3. Комплекс верског објекта

У насељу Јаша Томић и Бусење постоје комплекси верских објеката и налазе се у историјском центру насеља. Ови комплекси су издвојени као специфични, већ дефинисани, са изграђеним објектима. Евентуално ширење постојећих комплекса није предвиђено. 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.

5. БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ

Планом генералне регулације насеља Јаша Томић са Бусењем посебно се утврђује намена и биланс површина у граници грађевинског рејона. Биланс површина је исказан кроз основну намену површина по зонама:

Јаша Томић

А. Јавно грађевинско земљиште				
Ред. бр.	Зона	Садржај зоне	Површина у ха	%
1.	Централни садржаји	- МЗ, Месна канцеларија, дом културе, библиотека, ватрогасни дом, пошта	0,89	
2.	Здравство	- здравствена станица, апотека - болница	1,94	
3.	Образовање	- основна школа и предшколска установа	1,95	
4.	Комунални садржаји	- пијаца - парк - гробље - пречистач отпадних вода - заштитно зеленило	0,10 0,58 5,56 0,09 6,94	
5.	Спортско рекреативне површине	- стадион, игралишта	3,49	
6.	Саобраћајне површине	- коридор железнице - улични коридори	6,63 63,19	
7.	Водно земљиште	- поток Тамишац	1,06	
Јавно грађевинско земљиште укупно			92,42	27

Б. Остало грађевинско земљиште			
Становање	- вишепородично - породично	1,11 191,09	
Радне зоне	- радни комплекси - пољопр. производња са могућношћу становања	43,94 18,38	
Остале намене	- верски објекти - бензинска пумпа	0,37 0,62	
Остало грађевинско земљиште укупно		255,51	73
Површина грађевинског рејона насеља Јаша Томић укупно		347,93	100

Бусење

А. Јавно грађевинско земљиште				
Ред. бр.	Зона	Садржај зоне	Површина у ха	%
1.	Централни садржаји	- дом културе	0,32	
2.	Комунални садржаји	- гробље - улични коридори	0,37 5,41	
Јавно грађевинско земљиште укупно			6,10	21
Б. Остало грађевинско земљиште				
Становање	- породично		22,94	
Остале намене	- верски објекти		0,30	
Остало грађевинско земљиште укупно			23,24	79
Површина грађевинског рејона насеља Бусење укупно			29,34	100

ЗБИРНА РЕКАПИТУЛАЦИЈА

Површина грађевинског рејона насеља Јаша Томић	347,93 ха
Површина грађевинског рејона насеља Бусење	29,34 ха
ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА УКУПНО	377,27 ха

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

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Систем саобраћајница у оквиру насеља Јаша Томић представљаће ортогонални систем саобраћајница прилагођен карактеристикама терена.

Саобраћајнице у оквиру коридора насељских саобраћајница својим елементима треба да омогуће све услове за остваривање насељских и ваннасељских комуникација.

Друмски саобраћај за потребе насеља се обавља преко државних путева II реда **бр.123.5, Сечањ – Јаша Томић и бр.123.2, Крајишник – Јаша Томић – граница Румуније** преко општинског (локалног) пута ка Бусењу и преко некатегорисаних путева у окружењу.

Предметни државни путеви повезују Јашу Томић не само са центром општине већ су и перспективно врло значајна дрumsка веза са дијаметралним пружањем кроз простор општине са капацитетима вишег хијерархијског нивоа – државним путевима I реда **бр.7 и бр.7.1.**

Трасе ових саобраћајница ће се и даље, узимајући у обзир садашње и перспективно саобраћајно оптерећење, задржати у оквиру постојећих коридора уз обавезно одговарајуће прилагођавање захтеваном експлоатационо-функционалном нивоу државних путева. У оквиру ових коридора потребно је обезбедити услове за функционисање и других видова саобраћаја посебно немоторног (пешачког и бицикличког).

Унутрашњи саобраћај у оквиру насеља кумулисаће, усмеравати и водити главна насељска саобраћајница. Систем управних сабирних и приступних саобраћајница треба да опслужи насеље и омогући смештај свих саобраћајних капацитета у оквиру јавне површине уличног коридора.

Паркинзи за путничка возила у оквиру сабирних улица могу се планирати у оквиру уличног коридора, док у приступним улицама морају бити у оквиру парцеле.

У свим улицама обавезно предвидети обостране пешачке стазе - тротоаре ширине у зависности од величине пешачких токова али не мање од 1,0 m.

У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице (ДП II реда) потребно је предвидети трасу за бициклички саобраћај (стазе или траке), док ће се у оквиру сабирних и приступних саобраћајница бициклички саобраћај обављати по коловозним површинама.

Паркирање теретних и комерцијалних возила обавезно решавати у оквиру радних садржаја, на одговарајућим локалитетима.

С обзиром на саобраћајни положај капацитетима међумесног (међуградског) превоза, насеље Јаша Томић ће бити опслужено на одговарајући начин. Број полазака је задовољавајући, међутим потребно је планирати уређење постојећих аутобуских стајалишта у смислу прилагођавања како прописима из ове области тако и корисницима.

Железнички и водни саобраћај је потребно активно укључити у транспортну понуду насеља, што не зависи директно од самог насеља и општине Сечањ, већ и од државне политике и интенција за међурегионално повезивање са Румунијом.

6.2. Водопривредна инфраструктура

Простор општине Сечањ припада Јужнобанатском регионалном систему за водоснабдевање. За водоснабдевање овог региона предвиђене су, поред постојећих локалних изворишта, и велико алувијално извориште поред Дунава на потесу Ковин-Дубовац-Банатска Паланка, а из овог система вршило би се водоснабдевање насеља у следећим општинама: Ковин, Панчево, Опово, Ковачица, Алибунар, Вршац, Пландиште и Бела Црква. Постоји могућност слања вода из овог система даље на север, у правцу Зрењанина и Сечња.

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату плана су:

- Водоводна мрежа,
- Канализација отпадних вода, и
- Канализација атмосферских вода.

Основни објекти насељског водоводног система (каптаже, мрежа и сл.), ће се задржати у функцији уз неопходну реконструкцију и доградњу система водозахвата који тренутно не задовољава просторне потребе.

У планском периоду се предвиђа реконструкција застареле водоводне мреже, као и оних делова система који својим тренутним капацитетима не задовољавају нарастале потребе. Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих потрошача питком водом, као и водом за заштиту од пожара. Обзиром да постојећа мрежа, ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. стварање уских грла у потрошњи.

Канализационим системом треба омогућити одвођење санитарних отпадних 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 дуж постојећих и новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода са релејним црпним станицама за подручја насеља са ниским kotaма терена. Минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од ϕ 200 mm. Постојећи пречистач ће се реконструисати, или ће се градити нови по потреби.

Одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина унутар посматраног подручја до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају.

6.3. Електроенергетска инфраструктура

Напајање потрошача ће се вршити у потпуности са 20 kV напонског нивоа, преко дистрибутивних трафостаница 20/0,4 kV и 20 kV преносне мреже. Постојећа 10 kV мрежа ће се реконструисати на 20 kV, а трафостанице 10/0,4 kV на 20/0,4 kV напонски пренос. Средњенапонска 20 kV мрежа ће бити подземна, а нисконапонска на периферним деловима углавном надземна, на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У деловима насеља где је планирано вишепородично становање, становање мањих густина, радне зоне, централни садржаји и спортско-рекреативне површине, мрежа ће се у потпуности каблирати.

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

У деловима насеља где су планиране радне, стамбене и зоне за и где постоји ваздушна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно каблирати у уличним коридорима.

Тачан број и локације трафостаница 20/0,4 kV на простору где су планиране радне зоне и блокови за становање, биће одређени плановима нижег реда, који буду прописани за те просторе.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа ваздушна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења дуж главних саобраћајница треба реконструисати, а у делу насеља са централним садржајем, поставити расветна тела на декоративне канделабре.

За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска, односно расветна тела у складу са новим технологијама развоја истих.

6.4. Телекомуникациона инфраструктура

У наредном периоду потребно је у потпуности извршити дигитализацију телекомуникационе мреже.

Телекомуникациони саобраћај ће се одвијати преко дигиталне аутоматских телефонске централе довољног капацитета. За свако домаћинство обезбедити по један до два директна телефонска прикључка, као и довољан број прикључака за све привредне кориснике.

Дигитализација телефонске мреже подразумева увођење дигиталних комутационих центара и дигиталних система преноса у свим равнима мреже. Ово подразумева и полагање каблова са оптичким влакнима као медијумом преноса на свим нивоима међумесне мреже, са перспективом увођења оптичких каблова и у месне мреже. Оптички каблови омогућују рад више система преноса великог дмета са различитим дигиталним протоком, који се коришћењем нових техника мултиплексирања и модерних оптоелектронских компонената могу даље повећавати до веома великих капацитета.

Телефонска централа ће бити дигитална у рангу крајње централе, повезана оптичким каблом са надређеном централом у Сечњу. Оптички кабл као медиј преноса потребно је увести у све нивое преноса, како у међумесне тако и локалне.

Месна ТТ мрежа ће у потпуности бити каблирана. У централној зони насеља каблови ће се поставити у кабловској ТТ канализацији. У осталим деловима насеља каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ТТ мрежу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице.

Поштански саобраћај обавља ће се и даље преко постојеће поштанске јединице.

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

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

6.5. Термоенергетска инфраструктура

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата плана.

За планиране порошаче природног гаса у Јаши Томић, предвиђа се проширење постојеће односно изградња нове гасоводне мреже до планираних потрошача природног гаса, као и реконструкције постојеће гасоводне мреже ради безбедног транспорта, стабилизације снабдевања и обезбеђења потребних количина природног гаса за све потрошаче.

Потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасоводне мреже у постојећим и новопланираним улицама за комуналне потрошаче и широку потрошњу.

За веће индустријске потрошаче предвидети прикључење на постојећи доводни гасовод гасовода средњег притиска.

За насеље Бусење планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже у насељу, и прикључење на постојећу гасоводну мрежу у насељу Јаша Томић.

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

За планиране потрошаче гас ће се обезбедити из постојеће гасоводне инфраструктуре у насељу Јаша Томић.

6.6. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине ће чинити: зелене површине јавног коришћења (површине паркова, улично зеленило и зелене површине око јавних објеката: дечије установе, школе, здравствене станице, дом културе и сл.), зелене површине ограниченог коришћења (око спортско-рекреативних површина) и зеленило специјалне намене (заштитно зеленило).

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

Планом регулације и нивелације дефинисани су елементи хоризонталне и вертикалне регулације саобраћајних површина и објеката.

7.1. План генералне регулације

План генералне регулације насеља Јаша Томић и Бусење је урађен на основу намена површина и плана саобраћајница.

Регулационе линије постојећих уличних коридора одређене су границама катастарских парцела улица. Регулационе линије нових саобраћајних коридора ће бити дефинисане елементима детаљне регулације на основу осовинских тачака саобраћајница и ширинама коридора саобраћајница.

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 Јаша Томић и Бусење које је обухваћено овим Планом се налази на апсолутној надморској висини од 76,50 до 80,90 м.

Генералним нивелационим решењем пројектовани су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовина саобраћајница
- интерполоване коте нивелете осовина саобраћајница
- нагиби нивелете осовина саобраћајница (0,05 % - 0,51 %)

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

Насеље Јаша Томић лоцирано је у средишњем делу Југоисточног Баната уз саму српско-румунску границу, поред реке Тамиш и представља највеће насеље општине са израженим друштвено политичким догађањима кроз историју од бронзано и гвозденог доба, до данас. На том простору живели су Келти, Трачани, Хуни, Словени, Бугари, Авари, Готи и Гепиди. У доба Римске империје, у близини насеља (преко реке Тамиш) одвијао се саобраћај са провинцијом Дацијом.

Као насеље католичких мађара са црквом, под називом Мадус – Модош, помиње се у XIV. веку у папским списима (1332-37.год) и крушевском поменику а Године 1371. насеље се помиње као посед Стевана Мађара. Због упада Турака 1439 год. ове територије из ковинске жупаније, која се укида, прелазе у Торонталску и Тамишку жупанију (средиште Бечкерек). Под турцима насеље са српским становништвом, познато је као Велики и Мали Модош. Протеривањем Турака 1716 год. (Евгеније Савојски), насеље са око 50 преосталих домова, гроф Мерси припојио је бечкеречком округу. Даље у другој половини XVIII века насеље интензивно насељавају Срби из Помориша и Сечња, Мађари, Немци и Бугари. Тада се гради српска православна црква, а почињу се водити и католичке црквене матице. Током даље историје Немци долазећи из Бачке купују имања од Срба који се селе у Војну Крајину. У том периоду формирано је историјско језгро насеља са управном зградом (на том месту је подигнута данашња осмогодишња школа) са парком и католичком црквом. Насеље је имало око 250 домова и око 2000 становника.

На основу међудржавног споразума са Румунијом 1924 насеље припада бившој Југославији. Из периода новије историје је и промена имена у Јаша Томић. У време II светског рата насеље има функцију средишта среза за више насеља. Но Укидањем срезова насеље губи значај и у њему замире друштвено политички живот. До недавним

затварањем граничног прелаза према Румунији насеље губи и свој транзитни карактер и оно поред своје урбанизоване матрице са израженим центром и заштићеним објектима културе, привредним комплексима, економијом, те болницом за лечење плућних болести итд. добија својства сеоског насеља.

У непосредној близини насеља Јаша Томић, тј. тадашњег Модоша 1838 године на потесу Расова формира се мало насеље под именом Владичино село. Становници (око 20 домова) су били мађарске породице доведене на властелинство Загребачког капитола. Касније се насељавају и немачке породице тј. колонисти из околине Куле из Бачке. Тада насеље броји 256 становника. Данас је то мешовито насеље под именом Бусење које је са око 100 становника и најмање насеље општине.

У пролеће 2005 године насеља Јаша Томић и Бусење са околним подручјем задесила је велика поплава у којој је велики број породица остао без домова. Концепт обнове насеља подразумева је тоталну и делимичну реконструкцију постојећих објеката, затим градњу нових вишепородишних објеката, те градњу нове зоне породичног становања (потреба за проширењем грађевинског рејона).

8.1.2. Списак непокретних културних добара

На основу Списка непокретних културних добара и услова за заштиту који су израђени од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин у насељу Јаша Томић налазе се следећа непокретна културна добра:

- **Археолошка налазишта:**

1. Селиште- Гробље – Средњи век - неолит
2. Јерови, Средњи век

- **Споменици културе:**

1. **Православна црква посвећена св. Николи** (1746)- Велики значај (Сл. лист АПВ бр. 1948/1991.)
2. **Римокатоличка црква Узнесења блажене девице Марије** (1911) Ул. Маршала Тита бр.103 Решење бр. 633-8001/05 од децембра 2005.г.(Сл.гласник РС бр. 128/05)

- **Добра под претходном заштитом:**

1. **Плућна болница "Др. Васа Савић"** кат. парцеле бр. 58/4, 58/3, 1788/1 к.о. Јаша Томић
2. **Кућа Стевана Алексића у ул. Маршала Тита бр. 56**
3. **Бучекова палата у ул. Маршала Тита бр. 110**
4. **Кућа у ул. ЈНА бр. 10**
5. **Стари млин у ул. Жарка Зрењанина бр. 37**
6. **Стари зидани мост на реци Јер**

- **Просторна културно историјска целина под претходном заштитом:**

Стари центар Јаше Томић који обухвата зграде у Улици маршала Тита од броја 80 до броја 70 (Панчевачка пучка банка - данас МЗ Јаша Томић, Дом Културе – данас завичајни музеј Борислава Јанкулова и Позориште, зграда старог хотела Загреб – данас зграда поште, приземна грађанска кућа и зграда среског суда)

- **Заштита кроз документацију**

ЈАША ТОМИЋ

1. **Кућа у ул. Партизански пут бр. 12**
2. **Кућа у ул. Партизански пут бр. 24**
3. **Кућа у ул. Слога бр. 20**

4. Кућа у ул. Жарка Зрењанина бр. 54 (кућа газде млина)
5. Стари амбар за жито у ул. ЈНА бр. 44
6. Стари амбар за жито у ул. Тамишка бр. 15

БУСЕЊЕ

1. Кућа у ул. Петефи Шандора бр.9

- Историјски споменици

1. Спомен плоча поводом 17.децембра 1943 када је основана прва месна партијска организација постављена на кућу у ул. Маршала Тита бр. 114
2. Споменик жртвама НОР-а - плоча постављена на дому здравља
3. Спомен биста Јаши Томићу у парку у центру насеља
4. Спомен биста Стевану Алексићу у дворишту основне школе
5. Надгробни споменик Стевану Алексићу на православном гробљу

- Споменици раније историје

Надгробни споменици у порти Српске православне цркве (Решење Покрајинског Завода за заштиту споменика културе бр. 01-2-157/68 од 15.3.1968.

(надгробна плоча у тетрапилону у звонику, надгробна плоча повише олтара са усеченим крстом, копљем и жезлом са стране, ружичаста мраморна плоча са јужне стране цркве, камени надгробни споменик са крстом од ружичастог мермера са северне стране храма уз средишњу нишу).

Сви наведени објекти и садржаји чувани су и третирани у складу са релевантним условима надлежних институција а у складу са расположивим материјалним средствима.

8.1.3. Мере и услови заштите непокретних културних добара

Услови заштите археолошких предмета

На свим наведеним налазиштима условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања.

Услови заштите споменика културе

Унутар простора обухваћеног Просторним планом утврђени су, у складу са Законом о културним добрима, простори, објекти који чине идентитет простора и усмеравају његов будући развој. То су највреднији објекти, они који су утврђени за непокретна културна добра (НКД). За ове објекте утврђују се следеће мере техничке заштите:

1. Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;
2. Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја и сл.);
3. Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
4. На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењавање објекта у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
 - (а) увођење савремених инсталација, под условом да се не нарушавају ентеријерске вредности објекта;

- (б) уређење поткровља могуће је решити само у постојећем габариту крова са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије на више етаже, али само у случају да се тиме не нарушавају изворно функционална решења објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора орјентисаних према дворишном простору. Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта.
5. Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом;
6. Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према условима надлежне установе заштите споменика културе.

Услови заштите добара која уживају претходну заштиту

Према Закону о културним добрима, добра под претходном заштитом имају исти третман као НКД и за њих важе исте мере техничке заштите које смо претходно навели.

Услови заштите просторне културноисторијске целине под претходном заштитом

Мере заштите за просторне целине подразумевају:

1. Очување затечене руралне матрице и растера уличне мреже;
2. Очување постојеће парцелације;
3. Очување типологије грађевина;
4. Очување постојећих регулационих и грађевинских линија;
5. Очување постојећих линија фасадних и поткровних венаца и кровних елемената, односно вертикалне регулације;
6. Очување примене традиционалних грађевинских материјала присутних на овом подручју;
7. Очување пропорцијских односа;
8. Очување стилских карактеристика објекта;
9. Очување постојеће стамбене намене објекта;
10. Очување традиционалне организације дворишта.

Заштита кроз документацију

Током обиласка насеља евидентирано је неколико стамбених и привредних објеката, занимљивих са аспекта народног градитељства. То су објекти који садрже елементе са споменичким својствима, али недовољно да би подлегли критеријумима за стављање под претходну заштиту, односно за утврђивање за споменик културе. Реч је о старим очуваним кућама с краја XIX, или почетка XX века, са карактеристичним одликама и препознатљивим стилем градње, у којима је до половине прошлог века живео немачки живаљ. Постоји и неколико кућа са типичним одликама панонске куће, које су биле распрострањене на овим просторима од XVIII века па до шездесетих година прошлог века. Снажни талас урбанизације и велике поплаве последњих година, заувек су уклонили и избрисали издефинисан и препознатљив амбијентални изглед улица овог банатског села. Само у поплавама 2005. године страдало је око 140 управо оваквих кућа. Од преосталих објеката неки архитектонски детаљи као што су: однос масе, обрада фасада, основа објекта, могли би да послуже као пример приликом градње нових кућа.

Такође и амбари за складиштење жита као раритетна појава на овим просторима, завређују да се и о њима сачини ваљана техничка документација, чиме би се ови вредни примерци народног градитељства сачували од заборава. Стога предлажемо да

се о њима, као и о предвиђеним стамбеним објектима направи комплетна фото и техничка документација.

Услови заштите историјских споменика

Споменици, спомен-обележја из претходних ратова и спомен бисте могу се обнављати само под условима и мерама техничке заштите територијално надлежног завода за заштиту споменика културе.

Заштита споменика раније историје

Споменици из раније историје могу се обнављати само под условима територијално надлежног завода.

8.2. Услови заштите природних добара

На основу услова за заштиту природе који су дати од стране Завода за заштиту природе Србије, Одељење у Новом Саду, у насељу Јаша Томић нема заштићених природних добара.

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 квалитета животне средине примениће се адекватне превентивне и санационе мере и активности. Заштита природних ресурса ће се обезбедити рационалним водоснабдевањем, сакупљањем и пречишћавањем отпадних вода до прописаног квалитета пре упуштања у реципијент, гасификацијом, формирањем заштитног зеленила, адекватним одлагањем комуналног отпада и др.

За објекте, који ће бити лоцирани у радној зони, а могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/2005) и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 84/2005).

8.4. Услови заштите од елементарних непогода

Један од основних циљева планирања будуће просторне организације насеља Јаша Томић са Бусењем 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, 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 7⁰ MCS (према Привременој сеизмолошкој карти СФРЈ Јаша Томић са Бусењем се налази у зони 7⁰ 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. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

9.1. Локације прописане за даљу планску разраду

Усвајањем овог Плана стварају се услови за детаљнију планску 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 изузев за простор новоизгрђене зоне становања, на југу насеља, са ближим окружењем који су обухваћени делом Плана са елементима детаљне разраде.

Урбанистички пројекат за изградњу неопходно је урадити за:

- све радне комплексе за које је (на основу „Уредбе о утврђивању Листе садржаја за које је обавезна процена утицаја и Листе садржаја за које се може захтевати процена утицаја на животну средину“) предвиђена 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.
- све нове комплексе верских објеката.

9.2. Опис блокова

Јаша Томић

Блокови број 1 и 2

Намењени су породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок бр. 3

Намењен је породичном становању средње и мање густине и новоформираној радној зони. Даље уређење и изградња простора у делу са постојећом регулацијом вршиће се на основу одредби овог плана. У случају промене регулације у унутрашњости блока (ради регулације потока или формирања јавног пута у средишту блока), потребна је израда урбанистичког плана.

Блок број 4.

Намењен је породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана

Блок број 5.

Намењен је породичном становању средње и мање густине, здравственој установи: Специјална болница за плућне болести и туберкулозу "др. Васа Савић". Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блокови број 6, 7, 8, 9, 10 и 11.

Намењени су породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 12.

Намењен је породичном становању средње и мање густине, здравственој станици, радној површини, вишепородичном становању. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана

Блокови број 13 и 14

Намењени су породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана

Блок број 15.

Намењен је спортско рекреативним површинама. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 16.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и комплексу школске и предшколске установе. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 17.

Намењен је парку, комплексима верских објеката (споменици културе) и зеленој пијаци. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана

Блок број 18.

Намењен је породичном становању средње и мање густине, вишепородичном становању и централним садржајима (пошта). Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 19.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и радним површинама. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 20.

Намењен је породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 21 и 21а.

Намењени су радној зони и станици за снабдевање погонским горивом. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу урбанистичког плана.

Блок број 22.

Намењен је комплексу железнице са железничком станицом. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу урбанистичког плана.

Блок број 23.

Намењен је породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 24.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и вишепородичном становању. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 25.

Намењен је породичном становању средње и мање густине, радним површинама и централним садржајима (МЗ, станица милиције, дом културе, музеј, библиотека). Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 26.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и вишепородичном становању. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 27.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и вишепородичном становању. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана. У случају промене регулације у унутрашњости блока (формирање јавног пута), потребна је израда урбанистичког плана.

Блокови број 28 и 29.

Намењени су породичном становању средње и мање густине, вишепородичном становању и радним површинама. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана. У случају промене регулације у унутрашњости блока (формирање јавног пута), потребна је израда урбанистичког плана.

Блок број 30.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и радним површинама. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блокови број 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

Намењени су породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 39а.

Намењен је породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу урбанистичког плана.

Блок број 40.

Намењен је породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 40а.

Намењен је породичном становању средње и мање густине, спортско рекреативним површинама, заштитном зеленилу и пречистачу отпадних вода и комплексу станице за снабдевање погонским горивом. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана (део плана са елементима детаљне регулације)

Блок број 41.

Намењен је гробљу и заштитном зеленилу. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 41а.

Намењен је радној зони – пољопривредна производња са могућношћу становања.. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана (део плана са елементима детаљне регулације.)

Блокови број 42, 43, 44, 45,

Намењени су породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 46,

Намењен је породичном становању средње и мање густине и заштитном зеленилу и уређају пречистача отпадних вода. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана. У случају промене регулације у унутрашњости блока (регулација комплекса пречистача, формирање јавног пута) потребна је израда урбанистичког плана.

Блок број 47,

Намењен је породичном становању средње и мање густине и заштитном зеленилу. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана. У случају промене регулације у унутрашњости блока (формирање јавног пута), потребна је израда урбанистичког плана.

Бусење

Блок број 48.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и гробљу. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 49.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и комплексу верског објекта. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 50.

Намењен је породичном становању средње и мање густине и централним садржајима (дом културе). Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

Блок број 51.

Намењен је породичном становању средње и мање густине. Даље уређење и изградња простора вршиће се на основу одредби овог плана.

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. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

	Врста радова	Једин. мера (m ²)	Једин. цена (дин/m ²)	Укупна цена (дин)
Саобраћајнице	изградња	9 440	4 500	42 480 000,00
Пешачке стазе	изградња	5 640	3 000	16 920 000,00
			укупно	59 400 000,00

2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Водоводна мрежа	4 000 000,00
- Канализациони систем	<u>12 000 000,00</u>
укупно	16 000 000,00

3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

- ТС 20/0,4 kV	4 600 000,00
- 20 kV мрежа	3 820 000,00
- нисконапонска мрежа и јавна расвета	<u>3 720 000,00</u>
укупно	12 140 000,00

4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

- телекомуникациона мрежа	<u>18 250 000,00</u>
укупно	18 250 000,00

5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

- изградња дистрибутивне гасне мреже	<u>10 000 000,00</u>
укупно	10 000 000,00

6. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Категорија зеленила	Површина m ²	Јед.цена дин/m ²	Укупно дин
1. Формирање парковске ¹⁾ површине и скверова	4 000,00	1000	4 000 000,00
2. Заштитно зеленило ²⁾	23 000,00	150	3 450 000,00
3. Зеленило спорта и рекреације ³⁾	14 000,00	350	4 900 000,00
			Σ 12 350 000,00

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	59 400 000,00 дин
Водопривредна инфраструктура	16 000 000,00 дин
Електроенергетска инфраструктура	12 400 000,00 дин
Телекомуникациона инфраструктура	18 250 000,00 дин
Термоенергетска инфраструктура	10 000 000,00 дин
Јавне зелене површине	12 350 000,00 дин
Укупно	128 400 000,00 дин

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 обезбедило би се из средстава остварених од:

- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- остали извори.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. 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.
- Спроводи мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 37/88).
- У складу са важећим техничким нормативима за склоништа и „Одлуком општинског штаба цивилне заштите о утврђивању степена угрожености територије општине Темерин” обавезна је изградња двоамениских 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.

1.1. 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 Закономима 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 m² 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 изводи се 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.

1.1.1. Управа и администрација

Постојећи објекти МЗ својим капацитетом и садржајем уз активности на одржавању и савременом опремању задовољавају потребе насеља. Даље уређење и грађење комплекса вршиће се на основу овога плана.

1.1.2. Васпитање и образовање

Комплекс осмогодишње школе са предшколском установом уз адекватно разграничење школског од предшколског дела, опремање спољашњег простора летњим учионицама, пешчаником, спортским теренима и топлим везом са физкултурном салом углавном задовољава потребе насеља. За даље уређење и грађење комплекса потребна је израда урбанистичког плана.

1.1.3. Здравствена заштита

Комплекс здравствене станице уз активности на одржавању и савременом опремању задовољава потребе насеља. Даље уређење и грађење комплекса вршиће се на основу овога плана.

Комплекс одељења Специјалне болнице за плућне болести и туберкулозу "др. Васа Савић" након опремања болесничких соба, лабораторија и санитарних чворова савременом опремом задовољаваће потребе гравитирајућег становништва. Даље уређење и грађење комплекса вршиће се на основу овога плана.

1.1.4. Култура

Главни објекат културних активности у насељу дом културе (библиотека са читаоницом, сала за биоскопске и позоришне представе, завичајни музеј, клубске просторије за организовано окупљање и дружење становника) уз одржавање и савремено опремање (против пожарна заштита и др,) задовољава потребе становника. Потребно је преиспитати могућност остваривања службености пролаза на суседној парцели бр.199/1 за потребе прилаза теретног возила за теничко снабдевање објекта. Даље уређење и грађење комплекса вршиће се на основу овога плана.

1.1.5. Спорт и рекреација

Постојећи локалитет са теренима за спортске активности, уз одржавање и реконструкцију задовољава потребе насеља. Даље уређење и грађење ових површина вршиће се на основу овога плана.

1.1.6. Паркови и скверови

Постојећи парк ће се одржавати и допунити врстама већих естетско-декоративних вредности, претежно партерног типа и аутохтоног порекла и опремити урбаним мобилијаром у складу са локацијским потребама. Даље уређење и грађење ових површина вршиће се на основу овога плана.

1.1.7. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило, поредпостојећег бити ће формирано и у југоисточном делу насеља, око зоне становања, поред границе грађевинског реона и у јужном делу насеља, око гробља. За ову намену се предлажу високи лишћари, аутохтоног типа. Даље уређење и грађење ових површина вршиће се на основу овога плана.

1.1.8. Зелена пијаца

Постојећа зелена пијаца у центру насеља је проширена, реконструисана и опремљена у складу са савременим захтевима потрошача и продаваца. Оно што би могло да се

сугерише јесте изградња тржног центра. Даље уређење и грађење ових површина вршиће се на основу овога плана.

1.1.9. Гробље

Постојеће гробље се задржава у постојећим габаритима уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора (приступни путеви, паркиралиште, капела и сл.) Даље уређење и грађење вршиће се на основу овога плана.

1.1.10. Каналско земљиште

Мрежу канала потребно је редовно одржавати у границама пројектованих елемената уз уважавање ограничења датих водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа. Даље уређење и грађење ових површина вршиће се на основу овога плана.

1.1.11. Комплекси пречистача отпадних вода

Постојећи објекти налазе се на две локације у насељу блок бр. 40а и блок бр.46 и задовољавају и планско стање. Даље уређење (регулација, парцелација) и грађење комплекса пречистача отпадних вода у блоку бр. 40а вршиће се на основу овога плана, а комплекса пречистача отпадних вода у блоку бр. 46 на основу урбанистичког плана.

1.1.12. Комплекс МРС

Постојећи објекти мерно-регулационих станица налазе се на две локације у насељу и задовољавају и планско стање. Даље уређење и грађење овог комплекса вршиће се на основу овога плана.

1.1.13. Железничко подручје

Коридор постојеће железничке пруге, задржава се у својој ширини, уз услове градње унутар пружног појаса које прописује ЈП „Железнице Србије“.

У оквиру урбаног простора насеља Јаша Томић железничка пруга већим делом има ободно пружање у односу на западну границу насеља. Железничка пруга је једноколосечна неелектрифицирана . У оквиру железничког подручја, у непосредној близини железничке станице, се налазе манипулативни платои, те магацини. 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“. Даље уређење и грађење ових површина вршиће се на основу овога плана.

1.1.14. Улични коридори

Улични коридори су 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 дају се услови за изградњу перспективног пешачког, стационарног, бицикличког и градског саобраћаја као и услови за прикључење грађевинских парцела јавног и осталог грађевинског земљишта на исте. Дају се услови за полагање, паралелно вођење и укрштање за исте и различите инфраструктурне инсталације, услови прикључења на инсталације као и услови за полагање инсталација у односу на дрвеће и шибље. У оквиру уличних коридора ће бити формирано линијско зеленило (високи, средњи и ниски лишћари или партерно зеленило). Даље уређење и грађење ових површина, ако се задржава постојећа регулација вршиће се на основу овога плана, док је у деловима са променом регулације потребна израда урбанистичког плана.

1.1.15. Зона центра

Зона центра представља простор у коме су концентрисани садржаји централних функција. У гравитирајућој зони могућа је изградња и нових централних садржаја, те граница ове зоне центра није фиксна и може се ширити у контактної зони према зони становања.

У зони централних садржаја не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта, негативно утичу на животну средину. Пословање које се може појавити је из области: трговине на мало, угоститељства, здравствене и социјалне заштите, културне и друштвене активности општег карактера.

2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ НА ЈАВНОМ И ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на јавном грађевинском земљишту

Основни услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре (јавна инфраструктура) су обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", 101/2005),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", број 53/82, пречишћен текст, 15/84, 5/86, 21/90, 28/91 измене),
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- ЈУС-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора јавних површина и објеката треба обезбедити следеће просторно полазне основе и то:

- државне путеве II реда у насељу (главне насељске саобраћајнице) задржати у ширини установљеног коридора, реконструисати их на потребну ширину коловоза од 7,1 m и осталим елементима који су неопходни за неометано и безбедно одвијање саобраћаја,
- општински (локални пут) у насељу задржати постојећем коридору, реконструисати на потребну ширину коловоза од 6,0 m уз обезбеђење свих осталих елемената за одвијање како локалног тако и изворно-циљног саобраћаја,
- сабирне саобраћајнице полагати у установљене коридоре (мин 12,0 m), пројектовати их са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза (мин 5,0 m) 6,0 m,
- приступне саобраћајнице полагати у установљене коридоре (мин 8,0 m), пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза (мин 3,0 m) 5,0 m,
- Коловозну конструкцију за саобраћајнице у оквиру дефинисаних коридора, реконструкцијом-рехабилитацијом довести на захтевани ниво (средње тежак/лак саобраћај) на основу података добијених гео-механичким испитивањима,
- Обезбедити квалитетно одводњавање са коловозних површина једностраним попречним нагибима и уздужним нагибом нивелете, до одговарајућих рецепијената (канала),
- бицикличке стазе или траке (у оквиру коридора главне насељске саобраћајнице) извести од асфалта, бетона или неког другог материјала са ширином од 1,5 m (мин.1,0 m) за траке и минималном ширином од 2,0 m (мин.1,75 m) за стазе,

- пешачке стазе (у оквиру коридора свих улица) извести од бетонских-бехатон плоча са минималном ширином од 1,0 m,
- укрштања у нивоу железничке пруге и саобраћајница реконструисати у циљу повећања безбедносних параметара (приступна прегледност) и опремити их одговарајућом вертикалном сигнализацијом и светлосно-сигналним уређајима.

2.2. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на осталом грађевинском земљишту

Основни урбанистички услови за саобраћајну инфраструктуру (остало грађевинско земљиште) била би обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете према Закону о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", 101/2005) и Правилнику о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81), а према приложеној ситуацији:

- саобраћајнице (саобраћајно-манипулативне површине) унутар парцела пројектовати са одговарајућим ширинама од (мин 3,0 m) 5,0 m и уз обезбеђење просторних услова за приступ ватрогасним возилима (R min) и свим потребним елементима за комфортно кретање свих возила ;
- саобраћајно-манипулативне, радне површине у оквиру парцела димензионисати за средњи тешки саобраћај уз услов обезбеђења правилног одводњавања;
- паркинг површине у оквиру парцела за сва саобраћајна средства извести у зависности од изабраног система паркирања (угао паркирања, димензије паркинг места), од технолошких захтева као и од врсте возила, са зазором од асфалта или бетона;
- одводњавање са коловоза, саобраћајно-манипулативних платоа и површина извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље у атмосферску канализацију;

2.3. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре

- Снабдевање водом обезбедити из постојећег насељског изворишта;
- У перспективи се предвиђа повезивање са јужнобанатским системом водоснабдевања;
- Применити пластичне цеви (PVC и PE) за одговарајући радни притисак од 6 bara.
- 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 противпожарних 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.
- 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 биће мелиоративни канал.

2.4. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре на јавном грађевинском земљишту

Електроенергетска инфраструктура

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или стубне, за рад на 20kV напонском нивоу.
- Трафостанице градити на јавној површини. Мин. површина за изградњу МБТС трафостанице треба да буде 5,0 X 6,0m, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3m.
- У коридору надземних средњенапонских водова грађење објеката мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV (Службени лист СФРЈ бр. 65/88 и 18/92), техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ЈУС Н.ЦО.105 (Службени лист СФРЈ бр. 68/86), Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, Заштитом од опасности ЈУС Н.ЦО.101 (Службени лист СФРЈ бр. 68/88), као и условима надлежног предузећа.
- Средњенапонску мрежу 20kV градити надземно или подземно.
- Нисконапонска мрежа може бити грађена надземно, на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима или подземно.
- Стубове електроенергетске мреже поставити у уличним коридорима, минимално 1,0m коловоза, ван колским прилазима објектима.
- Минимална висина најнижих проводника, као и удаљеност од осталих објеката мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV (Службени лист СФРЈ бр. 65/88 и 18/92).
- У зони централних садржаја, радним зонама и комплексима, парковским површинама и туристичко-рекреативним површинама и комплексима електроенергетска мрежа ће бити грађења подземно по условима грађења за подземну електроенергетску мрежу.
- Светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже у улицама где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно, где је електроенергетска мрежа грађена подземно, расветна тела поставити на стубове за расвету;
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја према захтевима зона где се постављају;
- 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).

При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80m;
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,50m од темеља објеката и 1m 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 0,50m 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 0,50m;
- 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 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m;

Телекомуникациона инфраструктура:

- Целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ТТ мрежа ће се главном градити подземно, сем на местима где изградња подземне мреже није оправдана, у деловима малих густина претплатника и где изградња подземне мреже није могућа због недостатка простора за ископ рова.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80m.
- 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 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0,50m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.

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

- Самоносиви кабл КДС-а поставити на носаче преко изолатора, на стубове нисконапонске мреже по условима надлежне Електродистрибуције.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 3,5m. На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5m. Уколико се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини најмање 0,80m.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1m.
- За напајање дистрибутивних појачивача потребно је обезбедити прикључак на електричну мрежу (220V, 50Hz).
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за ртв и кдс, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, на грађевинској парцели индивидуалног становања по

могучности на ободу насеља, у зонама привредне делатности у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника по могућности ван

- објекат за смештај телекомуникационе и ртв опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу.
- минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0X10,0m.
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб 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 0,4kV.
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. Ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице.
- слободна површина комплекса се мора озеленити.
- антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде).

2.5. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре на осталом грађевинском земљишту

Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетску мрежу градити подземно по правилима грађења подземне електроенергетске мреже. За веће потрошаче трафостаницу градити на парцели власника (корисника).

Телекомуникациона инфраструктура

Телекомуникациону мрежу градити подземно по правилима грађења подземне телекомуникационе мреже.

2.6. 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.

Гасоводи високог и средњег притиска

Минимална удаљеност мернорегулационих станица МРС и регулационо одоризаторских станица РоС у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и фабр. зграда, радионица и склад. запаљивих материјала износи 15m.

Минимална удаљеност мрнорегулационих станица МРС у објектима од чврстог материјала од трафо станице износи 30m.

Минимална удаљеност мрнорегулационих станица МРС у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката:

железничке пруге и објекти	30 m
Индустријски колосеци	14 m
Ауто путеви	30 m
Магистрални путеви	20 m
Регионални и локални путеви	10 m
Остали путеви	6 m
Водотоци	5 m
шеталишта и паркиралишта	10 m
Остали грађевински објекти	10 m

Растојања у табели дата су у метрима, рачунајући код железничких пруга и путева од ивице пружног/путног појаса.

Код проласка у близини или паралелног вођења гасовода уз друге објекте одстојање не сме бити мање од:

- 10 m од спољне ивице путног појаса магистралних путева
- 5 m од спољне ивице путног појаса регионалних и локалних путева,
- 20 m од спољне ивице пружног појаса железничке пруге, осим ако је гасовод постављен на друмски или железнички мост,
- 15 m од крајње осе индустријског колосека,
- 1 m (мерено хоризонтално) од темеља грађевинских објеката, уколико не угрожава стабилност објекта,
- 0,5 m од спољне ивице других укопаних инсталација и мелиорационих објеката,
- 10 m од ножице насипа регулисаних водотока и канала.

Удаљеност укопаног гасовода средњег притиска од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице прокопавањем те саобраћајнице, полаже се у ров на пешчану постељицу и са двоструком антикорозионом изолацијом, према прописима.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице бушењем рова испод те саобраћајнице мора се употребити одговарајућа заштитна цев гасовода.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

Гасоводна мрежа ниског притиска

Дубина полагања гасовода је минимално 0,8 m. 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 1,0 m 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 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	0,5 m	1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 m	5,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- магистрални и регионални путеви	1,3 m	1,0 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

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.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

Топловодна инфраструктура

Дубина полагања топловода је од 0,6 m до 1,0 m. 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 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

При паралелном вођењу дистрибутивног топловода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити мање од 0,2 m. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m. Укрштање топловода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно.

Минимална дубина укрштања топловода са са путевима и улицама је 1,0 m, са железничким пругама 1,5 m, а са индустријским колосецима 1,0 m.

При укрштању топловода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.

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

2.7. 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. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА

3.1. 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.

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 300,0m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0m (2x8,0m), минимална површина је 400,00m² (2x200,00m²);
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0m, минимална величина парцеле је 300,0m²;
- 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 600,0m².

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 растојању од 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 заједничкој граници 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 прозрачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6m а стубови између којих се постављају прозрачни 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 делатношћу 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 пшачки 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 m² 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 20-35⁰. 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 деградирање 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 бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од објекта и границе парцеле. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели 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 Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта: коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

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

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

3.1.1. Радне зоне и комплекси

Изградња 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 600,0m² 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 оградe којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од $h=2,2m$. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оградe. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације, зидани део оградe не може бити виши од 0,9m. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочни и задњи део оградe може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оградe и зиданом оградом до висине максимално 1,8m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe 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 каблirati.

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

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, безбедносне 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 бетонизованог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода 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 шибала према диму и штетним гасовима). Основу сваког уређеног слободног простора треба да чини добро уређен и негован травњак.

3.1.1.1. Радне зоне – пољопривредна производња са могућношћу становања

Ови радни комплекси подразумевају пољопривредну производњу (примарну и секундарну као основну и претежну делатност. У том погледу могуће је да се у склопу ових комплекса појаве и обрадиве површине са објектима за становање. У овој зони могућа је појава и других пословно производних садржаја али без негативних утицаја који би утицали на опредељеност концепта уређења ове зоне. О у свему осталом у погледу уређења и грађења за ову зону важе одредбе претходног поглавља Радне зоне и мкомплекси.

3.1.2. Комплекси верских објеката

У насељу Јаша Томић са Бусењем постоје верски комплекси издвојени, као специфични, дефинисани и са изграђеним објектима. Евентуално ширење постојећег комплекса може се дозволити само на остало грађевинско земљиште, према условима из Плана. Изградња новог верског комплекса, ако се појави потреба за тим, може се одобрити 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 објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

а) Врста и намена објеката

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 1000,0m².

в) Положај објеката на парцели

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

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

г) Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

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

д) Дозвољена спратност и висина објеката

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

ђ) Међусобна удаљеност објеката

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

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. $3,5 m$ 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 слободних 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 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 предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење 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 водонепропусне бетонске септичке јаме на мин. 3,0m од свих објекта и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објекта 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 објекта 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 објекта се изводе по жељи Инвеститора, у складу са традиционалним канонима градитељства верских објекта. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима

и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

к) Услови за обнову и реконструкцију објеката

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

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

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

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање 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 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, 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.

**III ЕЛЕМЕНТИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
(НОВОИЗГРАЂЕНА ЗОНА СТАНОВАЊА)**

УВОД

За простор проширења грађевинског рејона на јужном делу насеља Јаша Томић (зона становања изграђена у време ванредног стања октлањања последица поплаве), израђују се елементи детаљне регулације који треба да за предметни простор омогуће непосредну примену Плана у сврху спровођења регулације (одвајања јавног и осталог), нивелације и парцелације новоформираног грађевинског земљишта.

Што се тиче преосталих услова и правила уређења и грађења у овом простору (инфраструктурно опремање, грађење објеката, и сл.), пошто се ради о уобичајеним урбанистичким целинама које су заступљене и у другим деловима насеља (становање, радна зона, спорт и рекреација, заштитно зеленило, улични коридори и др.), они су и већ дефинисани у претходним поглављима Плана.

Обухват простора са елементима детаљне регулације

Простор за који се доносе елементи детаљне регулације обухвата катастарске парцеле бр. 4639, 4640, 4641, 4650/2, 4881, 4882 и 4883, те делове катастарских парцела бр. 4637, 4638, 4884, 8242 и 8379.

1. ДИСПОЗИЦИЈА САДРЖАЈА СА ХОРИЗОНТАЛНОМ И ВЕРТИКАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ

Планом регулације и нивелације дефинисани су елементи хоризонталне и вертикалне регулације саобраћајних површина и објеката.

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Планом регулације дефинисане су регулационе линије и то:

- регулационе линије уличних коридора,
- регулационе линије комуналних спортско рекреативних површина,
- регулационе линије канал
- грађевинска линија за изградњу на осталом грађевинском земљишту,
- грађевинска линија за изградњу на јавном грађевинском земљишту,

Регулационе линије су дефинисане координатама преломних тачака. Осовинска регулације дефинисана је координатама тачака осовинске регулације.

Списак координата тачака осовинске регулације

Ознака тачке	Y	X	H
1	487988.56	5031909.39	80.30
7	488005.17	5032314.47	79.90
2	487608.98	5032163.12	79.80
3	487669.83	5032122.45	79.85
4	487837.04	5032010.67	79.95
5	487912.57	5031960.18	79.97
6	488116.88	5032216.56	79.92
8	488056.49	5032361.75	79.80
9	487957.61	5032492.63	79.70
10	487877.43	5032598.47	79.60
11	488047.97	5032273.71	79.91

Списак координата тачака прелома регулационих линија

Ознака тачке	Y	X
1	487983.52	5031929.74
2	488008.33	5031962.48
3	488012.21	5031967.60
4	488015.60	5031972.01
5	488019.51	5031977.11
6	488022.94	5031981.50
7	488026.80	5031986.65
8	488030.23	5031991.06
9	488034.10	5031996.17
10	488041.16	5032005.37
11	488045.06	5032010.44
12	488052.12	5032019.63
13	488055.98	5032024.74
14	488059.43	5032029.14
15	488063.31	5032034.24
16	488066.71	5032038.64
17	488070.62	5032043.76
18	488076.67	5032051.68
19	488081.54	5032058.06
20	488087.63	5032065.96
21	488092.47	5032072.33
22	488096.27	5032076.47
23	488100.58	5032081.22
24	488104.27	5032085.40
25	488108.58	5032090.18
26	488115.26	5032097.58
27	488120.60	5032103.55
28	488127.23	5032110.96
29	488132.62	5032116.94
30	488138.34	5032123.33
31	488142.63	5032128.14
32	488148.36	5032134.48
33	488152.62	5032139.29
34	488156.37	5032143.41
35	488160.67	5032148.22
36	488164.38	5032152.33
37	488169.12	5032157.60
38	488119.83	5032201.63
39	488114.14	5032195.30
40	488107.44	5032187.90
41	488103.13	5032183.15
42	488095.41	5032174.53
43	488091.11	5032169.77
44	488087.38	5032165.59
45	488083.10	5032160.82
46	488079.34	5032156.67
47	488074.01	5032150.69
48	488069.33	5032145.51
49	488065.04	5032140.76
50	488059.41	5032134.37
51	488055.12	5032129.58
52	488051.39	5032125.42
53	488046.01	5032119.50
54	488039.90	5032112.62

55	488035.98	5032107.54
56	488032.60	5032103.10
57	488028.66	5032098.01
58	488025.22	5032093.53
59	488021.35	5032088.40
60	488017.93	5032084.04
61	488013.03	5032077.67
63	488006.97	5032069.73
64	488003.04	5032064.64
65	487999.64	5032060.21
66	487995.76	5032055.10
67	487992.35	5032050.70
68	487987.46	5032044.34
69	487981.42	5032036.42
70	487976.55	5032030.05
71	487970.46	5032022.09
72	487966.57	5032016.99
73	487959.48	5032007.80
74	487955.60	5032002.75
75	487947.74	5031992.31
76	487931.65	5031968.21
77	487912.72	5031982.08
78	487918.27	5031990.38
79	487922.73	5031997.09
80	487928.23	5032005.33
81	487932.68	5032012.00
82	487938.72	5032019.92
83	487943.61	5032026.33
84	487946.99	5032030.74
85	487950.93	5032035.80
86	487954.32	5032040.25
86	487958.22	5032045.33
87	487961.63	5032049.74
88	487965.54	5032054.84
89	487970.80	5032061.59
90	487974.74	5032066.68
91	487979.93	5032073.46
92	487983.88	5032078.56
93	487989.11	5032085.36
94	487993.02	5032090.44
95	487997.30	5032095.99
96	488002.17	5032102.34
97	488008.25	5032110.23
98	488013.13	5032116.58
99	488019.25	5032124.52
100	488024.11	5032130.87
101	488030.80	5032138.38
102	488036.15	5032144.35
103	488043.91	5032152.91
104	488048.17	5032157.68
105	488053.85	5032164.09
106	488058.14	5032168.86
107	488063.92	5032175.25
108	488068.20	5032180.04
109	488071.92	5032184.21
110	488076.18	5032188.95
111	488079.94	5032193.12
112	488084.24	5032197.85

113	488087.97	5032201.98
114	488092.30	5032206.79
115	488096.03	5032210.92
116	488100.69	5032216.13
117	488051.50	5032260.35
118	488043.15	5032251.01
119	488038.87	5032246.22
120	488035.14	5032242.10
121	488030.82	5032237.31
122	488027.05	5032233.14
123	488022.79	5032228.36
124	488019.07	5032224.22
125	488013.68	5032218.24
126	488007.28	5032211.13
127	488001.90	5032205.18
128	487995.49	5032198.03
129	487990.11	5032192.10
130	487983.75	5032184.94
131	487978.35	5032179.00
132	487971.49	5032171.37
133	487966.56	5032165.10
134	487960.70	5032157.42
135	487955.85	5032151.06
136	487950.11	5032143.45
137	487945.23	5032137.11
138	487939.37	5032129.52
139	487935.45	5032124.45
140	487932.05	5032120.00
141	487928.13	5032114.93
142	487924.73	5032110.51
143	487919.87	5032104.14
144	487914.03	5032096.54
145	487910.11	5032091.45
146	487906.74	5032087.08
147	487902.80	5032081.95
148	487899.38	5032077.51
149	487894.46	5032071.11
150	487888.65	5032063.57
151	487884.69	5032058.46
152	487855.88	5032021.28
153	487885.06	5032000.44
154	487953.88	5032186.19
155	488032.88	5032273.99
156	487988.66	5032314.06
157	488041.03	5032363.14
158	487957.50	5032473.75
159	487686.49	5032125.14
160	487667.25	5032138.14
161	487942.96	5032492.72
162	487610.47	5032176.13
163	487598.89	5032155.87
164	488035.36	5032327.18
165	488044.06	5032300.76
166	487908.43	5032224.94
167	487939.61	5032259.58
168	487983.23	5032219.08
169	487913.52	5032133.63
170	487866.72	5032593.29

171	487846.47	5031990.19
172	488071.79	5032360.80
173	487970.73	5031907.47
174	487820.77	5031951.52
175	487831.93	5032027.93
176	487783.34	5032060.45
177	487865.67	5032169.37

НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

Подручје обухваћено Планом се налази на равном терену депресираном у односу на постојеће саобраћајне површине за око 1.80 м, терену чије су надморске висине од 78.18 до 80.05 m апсолутне надморске висине.

Планом нивелације дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница, и коте заштитног тротоара објекта.

Нивелационим планом дате су:

- коте нивелете осовине саобраћајнице
- нагиби нивелете (0.03% - 0.36%)

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

ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Препарцелација у оквиру Планом предложеног јавног грађевинског земљишта дефинисана је за образовање парцела уличних коридора А и Б, парцела комуналних објеката Г, парцела спортско рекреативних површина В, Д и Ђ изводиће се кроз Урбанистичке пројекте за препарцелацију а овим Планом су одређене координате тачака прелома граница, регулационих линија. Парцелација на осталом грађевинском земљишту предложена је за два блока породичног становања и то ширином парцела од 12.0 m и 18.0 m, дужином од 33.0 m и удаљењем од изграђеног објекта за 0.50 m. Предложене парцелације на осталом грађевинском земљишту треба се начелно придржавати а реализацију спровести на основу Урбанистичког пројекта за парцелацију на основу стања на терену.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План генералне регулације за насеља Јаша Томић и Бусење са елементима детаљне регулације за новоизграђену зону становања је израђен у 5 (пет) примерка у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног План генералне регулације за насеља Јаша Томић и Бусење са елементима детаљне регулације за новоизграђену зону становања у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине.

Три примерка донетог, потписаног и овереног План генералне регулације за насеља Јаша Томић и Бусење са елементима детаљне регулације за новоизграђену зону становања у аналогном облику и три примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног План генералне регулације за насеља Јаша Томић и Бусење са елементима детаљне регулације за новоизграђену зону становања у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП "Заводу за урбанизам Војводине" Нови Сад, Железничка б/III.

Један примерак донетог План генералне регулације за насеља Јаша Томић и Бусење са елементима детаљне регулације за новоизграђену зону становања у дигиталном облику чува се у министарству надлежном за послове урбанизма.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине _____".

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
општина _____
Скупштина општине _____

Број:

Председник

Дана: