

ОПШТИНА КУЛА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
УЖЕГ ЦЕНТРА НАСЕЉА РУСКИ КРСТУР  
(БЛОК БРОЈ 1)**

Кула, фебруар 2004. године

Инвеститор: ЈП "Завод за изградњу" Кула

Израђивач урбанистичког  
плана:

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ КУЛА-ОЦАЦИ"  
КУЛА

Број техничке књиге: 397/2004

Учесници у изради урбанистичког плана:

Одговорни урбаниста: Славка Срдић, дипл.инг.арх.

Сарадници:  
Радмила Мрдак, дипл.инг.арх.  
Славко Гледовић, дипл.инг.саобр.  
Радославка Сувајџић - Пилиповић, дипл.географ  
Зоран Перак, дипл.инг.грађ.  
Петар Пејин, дипл.еџ.  
Јагодица Гребер, дипл.инг.шум.  
Здравко Лалић, дипл.инг.елект.  
Драгиша Чуровић, геометар

Одговорни урбаниста:

\_\_\_\_\_  
Славка Срдић, дипл.инг.арх.

Директор ЈП:

-----  
Александар Ачански, дипл.инг.грађ.

## **САДРЖАЈ:**

### **УВОД**

#### **А - ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА И ФУНКЦИЈА**

1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБРАДЕ
2. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА
3. БИЛАНС ПОВРШИНА

#### **Б - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

1. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
  - 1.1. Подела простора обраде на зоне
  - 1.2. Објекти под заштитом и зоне амбијенталних целина
  - 1.3. Извори финансирања приоритетних радова на уређењу земљишта
2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
  - 2.1. Подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште
  - 2.2. Попис парцела јавног грађевинског земљишта
  - 2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте
3. ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
5. ПЛАН ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
  - 5.1. Електроинсталације
  - 5.2. ПТТ инфраструктура
  - 5.3. План хидроинсталација
  - 5.4. Гасовод и друге инсталације
  - 5.5. Комунални објекти и инфраструктура
  - 5.6. План озелењавања
6. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ, МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ
7. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ
8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
9. ОГРАНИЧЕЊЕ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА

## **Ц - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ УСЛУЖНИХ ДЕЛАТНОСТИ
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

## **Д - ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА
2. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ГРАНИЦАМА ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ЛОКАЦИЈАМА ЈАВНИХ ОБЈЕКТА
4. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ ПРЕМА ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ И ОБЛИКОВНИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА
- 5а. ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА СА НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ
- 5б. ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА СА НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ
6. МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 6а. ПЛАН ЕЛЕКТРО И ТТ ИНСТАЛАЦИЈА
7. ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

## **Е - ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

1. Услови и документација надлежних органа и институција
2. Подлога прибављена за израду плана
3. Одлука о изради плана

## УВОД

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације ("Сл. лист општине Кула", број 8/2003), приступило се изради Урбанистичког плана, а у складу са Програмом за израду Урбанистичког плана.

Планом детаљне регулације се разрађује и одређује: границе јавног грађевинског земљишта са елементима за обележавање на катастарској подлози; регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије; нивелационе коте улица и јавних површина. Саставни део урбанистичког плана су: правила уређења, правила грађења и графички део.

## А - ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА И ФУНКЦИЈА

### 1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБРАДЕ

Простор обраде Урбанистичког плана ужег центра насеља Руски Крстур, по номенклатури блокова из Регулационог плана насеља Руски Крстур, обухвата блок број 1.

Граница простора обраде је следећа: са северозапада, северозападна регулација улице Иве Лоле Рибара, од улице Сремске до улице Милана Ракића. Са североистока, североисточна регулација улице Милана Ракића до југоисточне регулације улице Маршала Тита. Са југоистока, југоисточна регулација улице Маршала Тита, до улице Улични пролаз. Са североистока, североисточна регулација улице Улични пролаз, до улице Фрушкогорске и североисточна регулација улице Бориса Кидрича. Са југоистока, југоисточна регулација улице Бориса Кидрича, до улице Школске. Са југозапада, југозападна регулација улице Школске, до улице Маршала Тита и југозападна регулација улице Сремске до улице Иве Лоле Рибара.

Граница простора обраде је приказана у графичком прилогу број 1.

### 2. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТАТА

Планирање развоја центра насеља Руски Крстур је базирана на стеченим вредностима, задржавајући у највећој могућој мери постојеће стање. Центар Руског Крстура, у већој мери задовољава потребе насеља. Највећи недостатак су саобраћајне и пешачке површине за већ формиране садржаје.

Планирано је задржавање постојећих локација јавних функција, са формирањем пешачких зона и површина за паркирање путничких аутомобила. Постојеће зоне становања се задржавају, са датом могућношћу изградње пословних и других услужних садржаја.

### 3. БИЛАНС ПОВРШИНА

намена	површина ха-а-м <sup>2</sup>	%
породично становање	10-40-31	36,84
вишепородично становање	16-72	0,59
услугне делатности	5-79-36	20,52
верски објекат	50-36	1,78
култура	60-80	2,15
дечија установа	31-39	1,11
здравство	11-21	0,44
пијаца	33-33	0,12
паркови	52-72	1,87
манifestациони трг	8-72	0,31
аутобуска станица	21-51	0,78
функције локалне самоуправе	41-96	1,49
зона забране градње	31-18	1,10
улични коридори и паркинг простори	8-40-97	10,21
<b>УКУПНО</b>	<b>28-23-47</b>	<b>100</b>

## Б - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 1. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Насеље Руски Крстур је део мреже насеља кулске општине.

У складу са основном функцијом који центар насеља Руски Крстур треба да задовољи, планом су дефинисане зоне претежне намене. Насеље Руски Крстур је сеоско насеља, за који центар насеља треба да обезбеди основне потребе у области: снабдевања, културе, дечије заштите, школства, локалне управе, саобраћаја, здравства, заштите животне средине и друге нивое услога. Виши ниво потреба становништва насеља се остварује у општинском центру.

#### 1.1. Подела простора обраде на зоне

Укупна површина простора обраде износи 28,23ха.

У складу са карактером насеља, простор обраде је подељен на зоне и то:

**- зона породичног становања становања**

Планирано је задржавање основног вида становања у Руском Крстуру, а то је породично становање.

У овој зони, осим изградње и реконструкције објеката породичног становања, планирани су и пословни простори, као пратећа функција становања, под условом да својим радом не угрожавају услове становања.

**- зона вишепородичног становања**

С обзиром на карактер насеља, нису планиране посебне зоне вишепородичног становања. Задржава се постојећа зона вишепородичних стамбених објеката, док ће изградња истих бити дозвољена и у зони услужног занаства.

**- зона услужних делатности**

Зона услужног занаства, је планирана на већем делу простора обраде, на простору где се очекује већа посећеност, уз постојеће културне, саобраћајне, комуналне и друге атрактивне функције насеља. Ово је такође специфична зона, јер не подразумева само пословне објекте. На овом простору су планирани: пословни простори, породично и вишепородично становање, са или без пословног простора, спортско рекреативне површине и објекти и други садржаји.

Евидентирана је тенденција изградње вишепородичних објеката. Планирано је да се ова зона не ограничава изградњом само објеката породичног становања, већ да се у тој зони изграђују и објекти вишепородичног становања, као атрактивне локације, за овај вид становања. Овим би се повећала густина насељености, која је пожељна за центар насеља, са тежњом да се максимално искорист грађевинско земљиште и инфраструктура. Осим тога, тенденција развоја свих насеља је непозната, с обзиром на данашња друштвено економска кретања. Условљавање, само одређеног вида становања, може да представља ограничавајући фактор у развоју насеља.

И у овој зони су планиране делатности које по Закону не подлежу изради Анализе утицаја на животну средину.

**- зона верског објекта**

Планирано је задржавање постојеће локације цркве са припадајућим површинама.

**- зона културних активности**

Задржавају се постојеће локације објеката културе. Планирано је проширење дома културе и на суседну парцелу.

**- зона дечије установе**

Задржава се постојећа локација дечије установе, са планираним проширењем на суседне парцеле, за потребе организовања дечијих игралишта.

**- зона здравства**

Задржава се постојећа локација здравствене станице са апотеком.

- **комуналне површине и објекти локалне управе**

Задржавају се постојеће ликације, с обзиром да својим положајем и капацитетима, задовољавају потребе насеља.

- **паркови**

Поред постојећег парка, на углу улица Маршала Тита и Београдске, планиране су мање парковске површине на углу улица Београдске и Бориса Кидрича и у Фрушкогорској улици. У овој зони поред озелењавања, могуће је постављање урбаног мобилијара (фонтане, клупе, дечија игралишта и сл.).

- **манифестациони трг**

За потребе Дома културе, као и већа културна окупљања грађана, планиран је манифестациони трг, који такође може бити опремљен различитим елементима урбаног мобилијара.

- **саобраћајне површине**

За потребе свих видова услуга, као и приступ свим садржајима планирана је реконструкција постојећих саобраћајница и формирање већих паркинг простора за потребе Дома културе и за потребе верског објекта.

## 1.2. Објекти под заштитом и зоне амбијенталних целина

### ОБЈЕКТИ ПОД ЗАШТИТОМ

На основу дописа од Покрајинског завода за заштиту споменика културе, на простору обраде су евидентирани следећи објекти и заштићене зоне:

#### 1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА- СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ

**Русинска грко-католичка црква** - изграђена је 1784. године (податак са плоче у цркви), дрворезбарију иконостаса радио је А. Марковић 1791. године, а сликарске радове извео је Арсеније Теодоровић-Пантазић 1794. године. Црква је обновљена 1836. године. Црква је једнобродна грађевина, са полукружном апсидом ужом од наоса, звоником који израста из pročелја цркве а почива на четир ниска, врло масивна ступца, међусобно спојена луцима, простор између стубаца засведен је сферним сводовима. Дозиђивањем сакристије пробијени су бочни зидови храма. Над вратима на северној страније у малтеру урезана година 1836. - датум обнављања цркве. **Решењем Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад број: 01-309/1-69 од 18. јуна 1969. године, црква и иконостас су стављени под заштиту Закона као споменик културе.**

**Заштићена околина:** припадајуће парцеле објекта по решењу, суседне парцеле, улица до совине наспрам наведених парцела.



## 2. ЕВИДЕНТИРАНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА ПОД ПРЕТНОДНОМ ЗАШТИТОМ

### Стамбени објекти

1. **Кућа у улици Маршала Тита број 65** - подигнута 1930. године у стилу сецесије. Правоугаоне је основе са великим "ајнфортом" са леве стране, чија је унутрашњост осликана зидним сликама. Вертикална подела фасаде извршена је помоћу два ризалита. На средњем ризалиту су три прозора са полукружним завршецима а по ивицама су стилизовани пиластри. Са обе стране ризалита налази се по један прозорски отвор завршен елипсастим луком. Хоризонтална подела је наглашена са два кордонска и једним поткровним венцем, као и наглашеном линијом сокле. Изнад капије је година изградње 1930.

**Заштићена околина:** парцела на којој је објекат, суседне парцеле, улица до совине наспрам наведених парцела.

### Спомен обележја

1. **Спомен биста Петра Кузмјака** првог школованог учитеља у Руском Крстуру. Биста је постављена у Кругу образовног центра који носи његово име. Направљена је од бронзе и смештена на високо бетонско постолје на којем пише: "Петар Кузмјак 1816-1900".

2. **Спомен плоча зграде месне канцеларије** у којој је крајем 1944. године основан МНОО, дислоцирана је у парк у центру села.

3. **Спомен скулптура у парку у центру села**

4. **Крст испред цркве** од ружичастог мермера са високим квадратним постолјем са профилисаном основом и завршним пиластром. На спратном постолју стављен је једноставан крст - латински, накнадно начињен од бетона.

## 3. АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

Након прегледа поднетог плана и увида у евиденију Покрајинског завода за заштиту споменика културе на територији Војводине, обављено је археолошко рекогносцирање на простору обухваћеном Планом регулације блока 1 у Руском Крстуру.

На простору обухваћеним овим планом, евидентирани су следећи локалитети, за које је потребно пре предузимања било каквих земљаних радова тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите:

1. Локалитет се налази на кат. парц. број 1372, 1374 и 1394/1,3. Овде су регистровани остаци средњовековног насеља (12. век) и хронолошки неопредељене некрополе.

2. Локалитет се налази на кат. парц. број 400, 401, 402 и 411. Површински налази указују на постојање средњовековног насеља (12. век).

## 4. МЕРЕ ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

Услови заштите непокретног културног наслеђа односе се на опште одреднице (односе се на евидентиране карактеристике-специфичности насеља) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења што подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено споменичко својство. Услови заштите односе се на све категорије добара.

## **Општи услови заштите**

Општи услови односе се на:

- очување постојећих амбијената у оквиру предметне зоне;
- очување визура и реперних објеката

## **Посебни услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности**

Мере заштите заштићене околине непокретних културних добара и евидентираних добара под претходном заштитом су:

- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање,

- очување старе, постојеће урбане матрице места, са карактеристичним регулационим елементима хоризонталне и вертикалне регулације,

- очување регулационе и грађевинске линије улица, није дозвољено повлачење грађевинске линије уличног низа у дно парцеле ради формирања јавних простора,

- не дозвољава се спајање више парцела ради изградње већих структура на регулационим линијама старе урбане матрице,

- није дозвољено подизање објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити културна добра,

- споменичкој целини и објектима мора се обезбедити одговарајућа контактна зона као простор у коме се врши усклађивање и прелаз урбанистичких и архитектонских облика,

- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објеката,

- очување архитектонских облика и традиционалних грађевинских материјала на непокретностима и других карактеристичних елемената које поседују предметни објекти, а који ће се детаљно утврдити путем мера техничке заштите- фасадна платна сачувати у аутентичном облику, није дозвољено отварање нових отвора, нити замена постојећих другим новог облика и положаја,

- у случају девастације објеката, извршити рехабилитацију или замену на основу очуваних обликовних елемената и података,

- постојеће одговарајуће функције могуће је допунити новим које морају бити усаглашене са економским, социјалним, друштвеним и осталим потребама становништва, а да се при томе задржи специфичан карактер објеката, изузетак су сакрални објекти који морају задржати своју основну функцију и намену,

- урбано санирање које би обухватило укалњање зграда које представљају архитектонски или историјски интерес или су сувише оронуте да би се исплатила њихова конзервација, као и за адаптације и рехабилитације објеката за које је утврђено да имају одређене архитектонске или историјске вредности, мора се изводити само уз консултације и сагласност службе заштите,

- у оквиру порте, доградње, надоградње и адаптације објеката за које је утврђено да имају архитектонску или историјску вредност, нису дозвољене,

- у случају земљаних радова обавезно је археолошко праћење радова,

- евидентирани објекти су под заштитом надлежне службе за заштиту споменика културе која за њих формира одговарајуће конзерваторске услове и прати њихову реализацију,

- могућа је само конзервација или рестаурација споменичких делова према датим конзерваторским условима, односно израђеном главном архитектонско-грађевинском пројекту.

## **ЗОНЕ АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА**

У складу са општим условима заштите непокретних културних добара, планом су формиране зоне или целине, у којима ће се примењивати општи услови заштите:

- очување постојећих амбијената
- очување визура и реперних објеката

Планиране су зоне ( у графичком прилогу обележене као зоне А), у којима су, приликом градње предњег дела објекта (према улици), дати следећи услови:

- задржавање постојеће хоризонталне и вертикалне регулације (постојећа спратност и диспозиција објеката је приказана у графичком прилогу број 1), уз могућност искоришћења таванског простора;
- задржавање постојећих облика и нагиба кровних равни;
- задржавање аутохтоног изгледа фасада објеката;
- задржавање постојеће ширине уличног фронта грађевинске парцеле;
- у овој зони није дозвољено држање стоке.

По дубини парцеле је омогућена градња других објеката, са максималном спратношћу П+М и максималним степеном заузетости 60. Изузетно степен заузетости може бити и већи на грађевинским парцелама, организованим на углу улица Маршала Тита и Београдске, под условом да задовољавају остале прописе. Објекти ће се постављати у продужетку основног објекта.

### **1.3. Извори финансирања приоритетних радова на уређењу земљишта**

Реализација планираних јавних површина и објеката, финансираће се из следећих извора:

- средстава комуналног доприноса;
- накнада за коришћење грађевинског земљишта;
- накнада за уређивање грађевинског земљишта;
- месног самодоприноса;
- јавних предузећа;
- остали извори (републички фондови).

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

### 2.1. Подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште

На простору обухваћеном планом у укупној површини од 28,23ха, је земљиште под објектима и земљиште које служи редовној употреби тих објеката. Земљиште које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење тих објеката је грађевинско земљиште.

Грађевинско земљиште је подељено на јавно и остало грађевинско земљиште.

Грађевинско земљиште на којем су изграђени и планирани јавни објекти од општег интереса и јавне површине: образовање, здравство, култура, спорт, саобраћајна, енергетска и комунална инфраструктура, органи локалне управе, заштита животне средине и др.

Остало грађевинско земљиште је земљиште намењено за изградњу, а није одређено као јавно грађевинско земљиште.

Врста земљишта	намена	Постојеће стање	%	Планирано стање	%
Јавно грађевинско земљиште	Култура	79-26	40,35	60-80	41,46
	Дечија установа	20-81		31-39	
	Здравство	11-21		11-21	
	Пијаца	33-33		33-33	
	Паркови	23-52		52-78	
	Манифестациони трг	--		8-72	
	Аутобуска станица	21-51		21-51	
	Остале јавне функције	41-96		41-96	
	Улични коридори	8-90-69		8-40-97	
Остало грађевинско земљиште	Породично становање	15-80-65	59,64	10-40-31	58,54
	Вишепородично становање	16-27		16-72	
	Услужне делатности	--		5-79-36	
	Верски објекат	62-08		50-36	
УКУПНО		28-23-47	100	28-23-47	100

## 2.2. Попис парцела јавног грађевинског земљишта

### **Дом културе-**

Постојеће: катастарске парцеле број: 815, 817 К.О. Руски Крстур.

### **Дечија установа-**

Постојеће: катастарска парцела број: 818 К.О. Руски Крстур.

Планирано: катастарске парцеле број: 822, 824 К.О. Руски Крстур.

### **Аутобуска станица-**

Постојеће: катастарска парцела број: 841/3 К.О. Руски Крстур.

### **Објекат Месне заједнице и друге функције ликане управе-**

Постојеће: катастарске парцеле број: 848, 1772, 1379 К.О. Руски Крстур.

### **Пијаца-**

Постојеће: катастарске парцеле број: 844/13, 857 К.О. Руски Крстур.

### **Здравствена станица-**

Постојеће: катастарска парцела број: 1378/2 К.О. Руски Крстур.

### **Трафостаница-**

Постојеће: катастарска парцела број: 1378/1 К.О. Руски Крстур.

### **Библиотека и музеј-**

Постојеће: катастарска парцела број: 1394/3 К.О. Руски Крстур.

### **Паркови-**

Постојеће: катастарска парцела број: 1756 К.О. Руски Крстур.

Планирано: део катастарске парцеле број: 1384, 471 и 473 К.О. Руски Крстур.

### **Дом оладине и друга удружења грађана-**

Постојеће: катастарска парцела број: 1759 К.О. Руски Крстур.

Планирано: део катастарске парцеле број 1758 К.О. Руски Крстур.

### **Манифестациони трг-**

Планирано: катастарска парцела број: 470 К.О. Руски Крстур.

### **Улични коридори и паркинг простори-**

Постојеће: катастарске парцеле број: 3354, 3356, 3357, 3362, 3365, 3366, 3376/2, 3397, 3399, 3400, 3401 и делови катастарских парцела број: 1771, 3335/2, 3358, 3361/1, 3361/2, 3369, 3403 К.О. Руски Крстур.

Планирано: катастарске парцеле број 454, 455, 469, 471, 472, 473 и 1800/1 К.О. Руски Крстур.

### 2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Јавне површине и јавни објекти на дефинисаним површинама и датим локацијама, потребни капацитети изгрдње и нормативи за градњу одређене врсте објеката и делатности која ће се обављати, дефинисаће и услове за уређење и издавање одобрења за изградњу.

На постојећим објектима су дозвољени сви радови на реконструкцији, пренамени и доградњи.

Максимална спратност оваквих објеката је П+2+ Пот.

Дозвољено је коришћење планираног манифестационог трга и за потребе паркирања путничких аутомобила.

### 3. ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У складу са програмским одређењима имајући у виду постојеће стање уличне мреже, урађен је план саобраћајница и саобраћајних површина за ужи центар насеља.

Постојећа матрица уличне мреже у центру насеља, која припада ортогоналном систему мреже, је задржана уз мале корекције регулационе ширине уз проширење са једном мањом улицом, која је планирана ради формирања површина за паркирање путничких возила и обезбеђења прилаза објектима лоцираним на суседним грађевинским парцелама. Корекција регулационе ширине улица урађена је у следећим улицама: Русинској (проширење регулационе ширине на целу катастарску парцелу бр: 1384 и делове катастарских парцела бр: 470, 471, 472 и 473), Фрушкогорској (приширење регулационе ширине на делове катастарских парцела бр: 1374 и 1372 ) и Бориса Кидрича (проширење на целу к.п. број: 1800/1 ).

Планом је предвиђена реконструкција коловоза постојећих саобраћајница како би задовољиле планираној функцији у склопу мреже насеља. Све саобраћајнице планиране су за двосмерно одвијање саобраћаја. На деоницама стамбених улица једна од саобраћајних трака може се наменити паралелном паркирању возила утврђивањем једносмерног режима саобраћаја и одговарајуће саобраћајне сигнализације.

Најмања дозвољена ширина коловоза износи:

-7,00 метара за главну саобраћајницу, уколико се реализује затворена атмосферска канализација са оивичавањем коловоза, а са отвореном канализацијом ова ширина износи 7,70 м. (ул. М. Тита ),

-6,00 метара за сабирне саобраћајнице (улице Русинска и Лоле Рибара ) и

-5,00 метара за стамбене улице за двосмерни и 3.00 за јадносмерни саобраћај (остале улице у ужем центру ).

Колско пешачки прилази грађевинским парцелама могу се прикључити на јавну саобраћајницу тако да не нарушавају одводњавање исте и нивелете коловоза и тротоара уз услове и сагласност надлежне организације за саобраћајнице. Најмања дозвољена ширина прилаза је 3,00 метара.

Утврдити режим коришћења саобраћајница и у складу са тим извршити регулисање саобраћаја у циљу растеређења ужег центра насеља од транзитног саобраћаја преусмеравањем истог на друге саобраћајнице и повећања нивоа безбедности саобраћаја. Укрштање магистралног и локалног пута решено је као површинска раскрсница са кружним подеоником што је, због већих просторних

захтева, условило и корекцију трасе коловоза у Русинској улици на потезу од улице М. Тита до Ул. Л. Рибара. Овом корекцијом повољније је решена раскрсница Русинске и ул. Л. Рибара елиминацијом двоструке кривине у зони исте. Корекција трасе коловоза у овој улици извршена је у зони укрштања са улицом Б. Кидрича тако да су дати повољнији елементи хоризонталних кривина. Ова раскрсница се може решити и као класична четворокрака са светлосним регулисањем саобраћаја.

За потребе бицикличког саобраћаја планирана је изградња бицикличких стаза на потезу улице М. Тита физички одвојених од коловоза, како би се повећао ниво безбедности свих учесника у саобраћају. Ширина бицикличких стаза за једносмерно одвијање саобраћаја је 1,00 м.

Трасу ових стаза ближе дефинисати урбанистичким пројектом.

За потребе Јавног превоза путника постојећа аутобуска станица се задржава пошто капацитети исте задовољавају потребе уз неопходну опремање у циљу испуњења прописаних услова за ову врсту објеката и изградња два аутобуског стајалишта (за оба смера) на потезу улице М. Тита.

За потребе путничког аутотакси превоза, уколико се за истим укаже потреба, може се издвојити потребан број паркинга места на планираним паркингима код насељског парка и пијаце што би се на прописан начин обележило саобраћајном сигнализацијом.

За потребе пешачког саобраћаја планирана је реконструкција постојећих и изградња нових код новопланираних улица. Најмања дозвољена ширина пешачких стаза износи 1,50м. (два реда пешака).

За потребе стационарног саобраћаја на јавним површинама у зони јавних објеката планирани су јавни паркинзи за паркирање путничких возила чија ће се реализација вршити фазно зависно од потреба. Неопходно је утврдити режим коришћења ових паркинга, тако да се исти користе рационално и њихов капацитет сведе на оптималну меру, чиме се постиже рационално коришћење јавног грађевинског земљишта и инвестициона улагања сведе на оптималну меру.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели и то - једно гаражно или паркинг место на један стан, а власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели и то - једно гаражно или паркинг место на 70,00м<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.

Код израде техничке документације за саобраћајне површине неопходно је испоштовати важеће прописе о обезбеђењу услова за несметано кретање инвалидних и хендикепираних лица .

За реконструкцију магистралне саобраћајнице, односно улице М. Тита, реконструкцију и изградњу постојећих и нових саобраћајница које се укрштају са магистралним путем, изградњу аутобуских стајалишта, паркинга, бицикличких стаза у коридору магистралног пута, неопходно је испоштовати услове Републичке дирекције за путеве.

## 4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

У графичком прилозима плана дата је урбанистичка мрежа линија, које дефинишу положај планираних површина и објеката у простору и то :

-регулационе линије, којима се разграничавају грађевинске парцеле за површине и објекте јавне намене, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно осталог грађевинског земљишта, дате су у графичком прилогу бр. 2-ПОДЕЛА ПРОСТОРА ОБРАДЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ. Наиме, на цртежу је дат приказ планираних регулационих линија, које су дефинисане тачкама пресека праваца истих кроз познате геодетске тачке и нове за које су дате геодетске координате.

-регулационе линије саобраћајница, којима се дефинише регулациона ширина истих, приказане су у графичком прилогу бр.5 ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА СА РЕГУЛАЦИЈОМ И НИВЕЛАЦИЈОМ. Наиме у графичком прилогу бр.4 дат је приказ планираних постојећих и нових регулационих линија саобраћајница и координате тачака пресека нових регулационих линија,

-осовинске линије, којима се дефинише хоризонтално пружање трасе коловоза саобраћајница дате су у графичком прилогу бр.4 са списком координата тачака пресека осовинских линија као и други елементи којима се дефинише положај планираних саобраћајних површина;

Нивелационо решење коловоза саобраћајница дато је у графичком прилогу бр. 4: висинским котама тачака прелома нивелете у осовини коловоза, интерполованим котама, уздужним и попречним нагибима нивелете. За тачке нивелације дат је списак координата. Нивелационо решење саобраћајница је основа за нивелацију осталих површина и објеката.

## 5. ПЛАН ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 5.1. Електроинсталације

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја, биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање предметног простора електричном енергијом је постојећа ТС 110/20 кВ "Кула".

Задржава се напајање постојећих потрошача електричном енергијом из постојећих трафо-станица. Постојећи ВН водови се задржавају.

Да би се сагледале потребе у електроенергетским капацитетима неопходно је анализирати пораст просечне потрошње електричне енергије у протеклом периоду, посматрати пројекцију развоја становништва, као и узимајући у обзир и следеће факторе:

- планирану гасификацију насеља, уз остваривање паритетне цене електричне енергије,
- увођење нових потрошача у постојећа домаћинства уз очекивање корелације пораста животног стандарда и потрошње електричне енергије,
- тешкоће у обезбеђивању других енергената.



Анализом наведених очекивања и квантификацијом њихових ефеката очигледно је да ће један део ових предвиђања утицати на раст, а други на смањење потрошње у категорији домаћинства.

Категорије потрошача остала потрошња и јавно осветљење су и на нивоу ЈП "Електроовјодина" планиране са већим стопама раста у поређењу са оним из категорије домаћинства.

Према томе, треба рачунати са додатним максималним једновременим оптерећењем. Ова снага ће се добити кроз повећање инсталисане снаге у постојећим трафо-станицама до максималних капацитета, као и изградњом нових трафо-станица.

Расподела електричне енергије може се извршити и стубним трафо-станицама мање снаге, ако се за то укаже потреба. Локације за такве трафо-станице нису дате у графичком прилогу, пошто се исте смештају у трасу ВН мреже.

ВН мрежа се планира тако да обезбеди довођење електричне енергије из више праваца где год је то изводљиво. Планирана ВН мрежа за прикључак планираних трафо-станица је приказана као кабловска, међутим где год се за то не нађе економско оправдање ови водови се могу радити као надземни.

НН мрежа је планирана подземним кабловима, али се такође где се за то нађе економско оправдање ови водови могу радити као надземни. Планира се супституција постојеће надземне мреже у на местима изградње паркинга подземним кабловима. Тамо где је то економски оправдано могуће је и измештање постојеће надземне мреже и уклапање у планиране садржаје.

Изградња надземне мреже и уличних дрвореда се мора ускладити, по правилу не на штету дрвореда.

#### Јавно и интерно осветљење

Јавно и интерно осветљење и даље ће се унапређивати у свим видовима: путно, улично, блоковско, осветљење комплекса и локација, амбијентално и индивидуално осветљење.

Путно осветљење се односи на осветљавање траса и чворишта јавних путева. Потребно је да се прописно осветле раскрснице као и траса магистралних путева целокупном дужином, једнообразно и одговарајућег интензитета.

Улично осветљење треба побољшавати ревитализацијом постојећих светиљки, супституцијом живиних светиљки светиљкама са савременијим светлосним. У улицама у којим ће се НН надземна мрежа каблирати улично осветљење решаваати канделаберима.

Овај вид осветљења треба осавременити и допунити.

Блоковско осветљење, такође, треба ревитализовати, осавременити и допунити. У новим блоковима изводити га канделаберима.

Планира се да сви комплекси и локације у зависности од карактера делатности имају осветљење према прописима, стандардима и нормативима.

Амбијентално осветљење проширити и на зоне објеката под заштитом. Ово осветљење је значајно у склопу заштите, ревитализације и презентације објеката градитељског наслеђа и подразумева се да се пројектује и изводи на стручан начин, без импровизација.

Индивидуално осветљење - осветљење простора појединачних локација и парцела је у надлежности власника. Разнолико је заступљено. Ово осветљење није у систему осветљења града, реализује се по потреби, али мора бити у складу са прописима.

Светилке јавног осветљења по правилу треба напајати подземним кабловима осим у зонама породичног становаља мањих густина и појединим маље изграђеним комплексима и сличним просторима где може бити на стубовима НН мреже.

## 5.2. ПТТ инфраструктура

Развој телекомуникација доживљава експанзију првенствено због савршеније и ефикасније технологије у овој области. Према Просторном плану Републике Србије циљ је да се у области ПТТ удвостручи број телефона и да се исти обезбеде за све привредне субјекте, установе и друге кориснике, да се модернизује постојећа и изгради јединствена мрежа тих услуга, уведу мобилне и друге нове телекомуникационе услуге савремене технологије. Потребно је осигурати просторе за објекте у центрима насеља, коридоре за каблове дуж путева и коридоре РР веза.

БРОЈ ТЕЛЕФОНА (подаци из ППРС 1995.)				
МРЕЖНА ГРУПА	Укупан број телефона 1995.	Бр.телефона/10 0 ст. 1995.	Укупан број телефона 2005.	Бр.телефона/10 0 ст. 2005.
Сомбор (025)	42.992	19,5	96.580	43,5

Планом развоја "Телоком Србије" предвиђено је да се изврши проширење постојећих ТТ капацитета проширењем постојеће ТЦ. Такође је предвиђено проширење ТТ мреже активирањем резерви у постојећим ТТ кабловима односно доградњом нових каблова, те преусмеравањем постојећих. У центру града мрежа ће се реализовати према датим ТТ условима.

Планира се траса за подземне ТТ каблове у свакој улици до сваке парцеле.

## 5.3. План хидроинсталација

Процена обрађивача је ка даљем развоју водоводне мреже у смислу реконструкције исте, као у погледу пречника цевовода, тако и у врсти цеви, затварању појединих гранатих делова мреже у прстенове, те повећањем броја противпожарних хидраната. На основу веома скромних података о квалитету пијаће воде (подаци о квалитету воде за пиће који се налазе у Регулационом плану, констатована је повећана количина укупног гвожђа, те повећани утрошак КмнО4 - 17,4мг/л), а имајући у виду и квалитет воде за пиће у непосредном окружењу предметног насеља, назире се потреба кондиционирања исте. У сваком случају конкретна одлука о потреби за кондиционирањем пијаће воде ће се донети након опсежнијег прикупљања података.

У односу на предвиђени број становнока у оквиру простора обраде (а на основу "Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара" Сл. лист СФРЈ бр.30/91), меродавна је појава једног пожара који се мора гасити са најмање 10л/с. Минимална удаљеност између спољних хидраната је 150м а минимална висина притиска у водоводној мрежи је 2,5бара.

Саобраћајно решење простора обраде је наметнуло потребу зацевљења појединих деоница колектора атмосферске канализације (цца 836м), уз редовно одржавање и реконструкцију преосталих отворених јаркова.

Потребе квалитетног урбаног становања и уопште функционисање насеља, подразумевају изградњу мреже колектора фекалне канализације, као и прераду тако прикупљених отпадних вода о чему у сваком случају, треба инсистирати у наредном периоду, посебно имајући у виду оријентацију становништва ка пољопривредној производњи. Обзиром да у оквиру планског периода инвеститор нема намеру да инвестира у изградњу фекалне канализације, а имајући у виду да постојеће решење исте није функционално, препоручује се израда Идејног решења одвођења фекалних вода за цело насеље, које ће се уградити у нови Урбанистички план места. Такво решење ће се примењивати за исходавање одобрења за грађење И за ужи центар насеља. У међувремену се предвиђа употреба водонепропустних септичких јама, које ће се празнити коришћењем услуга надлежног комуналног предузећа.

#### 5.4. Гасовод и друге инсталације

У насељу Руски Крстур, је планирана мрежа средњепритисног и нископритисног гасовода и мернорегулационе станице. На средњепритисни гасовод су прикључени сви комунални и индустријски потрошачи и сви који имају своје регулационе станице (РС). За широку потрошњу изграђују се регулационе станице (РС) у центру насеља, она снабдева сва домаћинства и мање комуналне потрошаче.

Изградња гасоводне мреже ће се вршити на нивоу целог насеља, а у складу са преиспитаним Регулационим планом и осталима Прописима.

Постављање гасоводне мреже ће се вршити у појасу регулација.

Остале инсталације ће се изводити у складу са Прописима и другим условима, а постављаће се по правилу на јавним површинама.

#### 5.5. Комунални објекти и инфраструктура

Мањи комунални објекти који су у функцији инфраструктуре, ће се градити на јавним површинама. Постојећи пратећи објекти инфраструктуре се задржавају.

На јавним површинама ће се постављати канте за смеће и други урбани мобилијар. Диспозицију истих је пожељно разрадити урбанистичким пројектом.

#### 5.6. План озелењавања

Значај, анализа и оцена стања о јавном и другом зеленилу

Основна намена зелених површина ужег центра Руског Крстура, који је предмет обраде, састоји се у заштитној, климатској и естетској функцији. У првом реду ово зеленило треба да штити центар од негативних утицаја аерозагађења, буке, вибрација, ветра, ширења непријатних мириса и сл. Са друге стране, ово зеленило ће на јединствен - природни начин освежавати и обogaћивати ваздух свежим кисеоником. И као следећи битан моменат је - смишљеним, „аранжирањем“, урбаног простора - ужег центра Руског Крстура, уз примену четинарских и листопадних биљака различитих форми, висина и боја, оствариће се сценско-

амбијенталне погодности, односно естетски допринос уобличавању простора обраде.

Зеленило је незаменљив фактор и регулатор микроклиматских услова и важан елемент без кога се не може замислити ни једна урбана агломерација.

Да би у насељу зелене површине имале ефекат на побољшању услова живљења са санитарно-хигијенског аспекта морају бити планиране тако да стварају систем међусобно повезаних свих, унутар насељских категорија зеленила.

Развој насеља носи са собом низ промена које битно утичу, пре свега, на изглед насеља, на организацију живота и рада, на свеопшта збивања у насељу, а посебно у промени еко-система.

У циљу успешног праћења насеља, као и у циљу обезбеђења потребних погодности за нормалан живот и рад, конципиран је одговарајући систем зеленила. Тај систем је проистекао из анализе о постојећем стању зеленила, као и на основу владајућих услова средине, пореба насеља и могућности инвеститора.

На простору обраде заступљени су следећи типови зеленила:

- улично зеленило
- парковско зеленило
- зеленило стамбене зоне
- зеленило паркинга
- зеленило специјалне намене ( црква, вртић, школа итд.)

Заједничка особина свих категорија зеленила је „ слободан„ распоред биљних групација, изузетак чине улично зеленило и паркинг простори где се планира линеарно зеленило, а групације се убацују само ако то простор дозволи, и ако је тако боље решење.

#### Улично зеленило

Циљ уличног зеленила и дрвореда је непосредна заштита грађана, грађевинских и других добара, и обично су састављени од лишћарских врста дрвећа, са ретким изузетком убацују се четинари-по потреби, и слободне групације.

За подизање уличног зеленила-дрвореда, намењује се простор који се протеже дуж уличних саобраћајница, између коловоза и пешачких тротоара. Само у изузетним случајевима улично зеленило може бити формирано у виду пејзажног распореда. Размак садница у дрворедима се креће од 7 - 10 м, што најчешће зависи од врсте биљака, профила улица, инсталација и других момената. Континуитет дрвореда се прекида у случајевима где се жели постићи неки визуелни или слични ефекти.

Постојеће стање уличног зеленила у целости не задовољава. Улица М.Тита доста добро је урађена и богата зеленилом. Ако би се укључиле мере неге и допуна где је потребна, улица М.Тита би задовољила критеријуме зеленила-визуално и количински. Све остале улице: И.Л.Рибара, Београдска, фрушкогорска, Б.Кидрича итд. са мањим изузецима, не задовољавају што се тиче зеленила. Лепо неговани травњаци су пратећи елемент уличног зеленила.

#### Парковско зеленило

Парковско зеленило се формира „слободним„ размешањем врста и групација. Богатство врста ( у ботаничком и хиртикултурном погледу) и заступљеност потребних пратећих елемената ( канте за отпатке, клупе,

светиљке,клацкалице итд.) пружају могућност пасивне и активне рекреације и одмора свим старосним категоријама становника.

Простор обраде тј ужи центар Руског Крстура има парк на левом углу улице М. Тита и Београдске у самом центру насеља , који је доста добро уређен и задовољава потребама овог типа зеленила.

#### Зеленило стамбене зоне

Предвиђа се на свим слободним површинама, адекватним за зеленило.

Основна намена овог типа зеленила састоји се у коришћењу целокупног прстора под зеленилом за одмор одраслих и забаву и игру деце.

Масиви зеленила у функционалном смислу треба да допринесу стварању услова и „оплемењивању,, средине у декоративно-естетском смислу. Просторе за игру деце оформити тако да буду ненеметљиви и функционални.

На простору обраде ради се претежно о индивидуалном становању, где се у већини случајева простори зеленила индивидуалног становања и уличног зеленила прожимају или пак надопуњавају.

Постојеће стање овог типа зеленила делимично задовољава, а делимично не. Радећи на побољшању кванитета и квалитета уличног зеленила анимирати људе на побољшању стања зеленела индивидуалног становања. Код овог типа зеленила честа је појава воћака, које треба заменити дендролошким и високо хортикултурно вредним врстама.

#### Зеленило паркинга

Главну основу зеленог фонда чине дрвореди са основном функцијом заштите, а где простор дозвољава убацити по коју нижу украсну форму, и травњак добро негован.

На простору обраде нема посебно хортикултурно обрађених паркинга, обично користе као заштиту постојеће уличне дрвореде.

#### Зеленило специјалне намене

Сем поменутих група зеленила издвојених по намени, овим планом се предвиђа и зеленило специјалне намене и то:

- зеленило мање површине испред штампарије у чијем се средишту налази стара штампарска машина-деталј који је доста солидно уређен. Додавањем још које високо хортикултурно вредне врсте и провођењем мера неге постигао би се визуелни ефекат, који чини део композиције центра насеља.
- Зеленило цркве , добро је уређено, при чему се водило рачуна и о високо хортикултурно вредним врстама. Наставити са мерама неге и додавањем врста само по потреби.

Врсте које преовладавају на простору обраде:

*Fraxinus sp, Acer sp, Robinia pseudoacacia, Tilia sp, Thuja sp,*  
*Picea excelsa, Picea pungens, Chamaeciparis sp, Pinus nigra,*  
често присуство воћака, ораха итд.

Зеленило простора обраде гледано у целини, а на основу претходне анализе и обиласка терена може се констатовати да не задовољава и то:

- улично зеленило сем ул.М.Тита недовољно је урађено и то што је урађено, урађено је лошим одабиром врста, а то се односи и на зеленило паркинга;
- недостатак високо декоративних и хортикултурних, високих, нижих и партерних врста, затим травњака и цветних флека.

На простору обраде је планирано следеће:

- улично зеленило у улици М.Тита обрадити попуњавањем тј. коришћењем постојећег зеленила и убацивањем новог, где је то потребно, уз обавезне мере неге;
- улично зеленило осталих улица и паркинга уредити урбанистичким пројектима;
- простор намењен за парк на десном углу улице Београдске и ул.Б.Кидрича уредити урбанистичким пројектом.

Предлог плана озелењавања је дат у графичком прилогу број 7.

## 6. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ, МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ

### 1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА- СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ

**1. Русинска грко-католичка црква** - изграђена је 1784. године (податак са плоче у цркви), дрворезбарију иконостаса радио је А. Марковић 1791. године, а сликарске радове извео је Арсеније Теодоровић-Пантазић 1794. године. Црква је обновљена 1836. године. Црква је једнобродна грађевина, са полукружном апсидом ужом од наоса, звоником који израста из pročелја цркве а почива на четири ниска, врло масивна ступца, међусобно спојена луцима, простор између стубаца засведен је сферним сводовима. Дозиђивањем сакристије пробијени су бочни зидови храма. Над вратима на северној страније у малтеру урезана година 1836. - датум обнављања цркве. **Решењем Покраинског завода за заштитту споменика културе Нови Сад број: 01-309/1-69 од 18. јуна 1969. године, црква и иконостас су стављени под заштиту Закона као споменик културе.**

**Заштићена околина:** припадајуће парцеле објекта по решењу, суседне парцеле, улица до совине наспрам наведених парцела.

## 2. ЕВИДЕНТИРАНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА ПОД ПРЕТНОДНОМ ЗАШТИТОМ

### 1. Стамбени објекти

1. **Кућа у улици Маршала Тита број 65-** подигнута 1930. године у стилу сецесије. Правоугаоне је основе са великим "ајнфортом" са леве стране, чија је унутрашњост осликана зидним сликама. Вертикална подела фасаде извршена је помоћу два ризалита. На средњем ризалиту су три прозора са полукружним завршецима а по ивицама су стилизовани пиластри. Са обе стране ризалита налази се по један прозорски отвор завршен елипсастим луком. Хоризонтална подела је наглашена са два кордонска и једним поткровним венцем, као и наглашеном линијом сокле. Изнад капије је година изградње 1930.

**Заштићена околина:** парцела на којој је објекат, суседне парцеле, улица до совине наспрам наведених парцела.

### 2. Спомен обележја

1. **Спомен биста Петра Кузмјака** првог школованог учитеља у Руском Крстуру. Биста је постављена у Кругу образовног центра који носи његово име. Направљена је од бронзе и смештена на високо бетонско постолје на којем пише: "Петар Кузмјак 1816-1900".

2. **Спомен плоча зграде месне канцеларије** у којој је крајем 1944. године основан МНОО, дислоцирана је у парк у центру села.

#### 3. Спомен скулптура у парку у центру села

4. **Крст испред цркве** од ружичастог мермера са високим квадратним постолјем са профилисаним основом и завршним пиластром. На спратном постолју стављен је једноставан крст - латински, накнадно начињен од бетона

### 3. Археолошки локалитет

Након прегледа поднетог плана и увида у евиденију Покрајинског завода за заштиту споменика културе на територији Војводине, обављено је археолошко рекогносцирање на простору обухваћеном Планом регулације блока 1 у Руском Крстуру.

На простору обухваћеним овим планом, евидентирани су следећи локалитети, за које је потребно пре предузимања било каквих земљаних радова тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите:

1. Локалитет се налази на кат. парц. број 1372, 1374 и 1394/1,3. Овде су регистровани остаци средњовековног насеља (12. век) и хронолошки неопредељене некрополе.

2. Локалитет се налази на кат. парц. број 400, 401, 402 и 411. Површински налази указују на постојање средњовековног насеља (12. век).

## 7. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Даља планска разрада, условљена је израдом урбанистичких пројеката, за парковске површине и планирани манифестациони трг.

Дата је могућност разраде кроз урбанистичке пројекте и других јавних површина, а нарочито објеката од општег интереса.

## 8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

**Општи услови заштите животне средине** дати су у Закону о заштити животне средине и подзаконским актима који произилазе из овог Закона, као и Правилницима којима се регулише обављање одређених привредних делатности.

Обављање делатности на датом простору, осим наведених прописа, мора бити у складу и са општинском Одлуком о заштити од буке, и Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња на територији општине Кула.

Према Регулационом плану насеља унутар блокова намењених становању дозвољава се градња објеката намењених производном занатству, под условима да исти не подлеже изради анализе и квантификације утицаја делатности на животну средину, а у складу са Законом о заштити животне средине ("Сужбени гласник РС", бр. 66/91). Објекти производног занатства могу се градити грађевинским парцелама намењеним индивидуалном становању.

**Посебне услове заштите животне средине** прописале су надлежне организације, органи и предузећа:

**Завод за заштиту природе Србије** из Новог Сада поставио је услове заштите животне средине овог простора којима се утврђује:

1. На основу достављене документације Обрћивача и након увида у документацију Завода и Регистар заштићених природних добара који води Завод утврђено је да се на подручју предвиђеном за израду Урбанистичког плана ужег центра Руског Крстура - блок 1 не налазе заштићена нити предложена за заштиту природна добра.

2. Условима и мерама за спровођење плана и урбанистичким пројектима утврдити за које објекте и радове је обавезна израда анализа утицаја према правилнику о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 61/92).

Завод за заштиту природе подржава пројекат измештања транзитних токова саобраћајне мреже ван насеља, како би се смањило загађивање средине.

3. Урбанистичким планом треба посветити посебну пажњу следећим елементима:

- Мерама заштите и унапређења простора, кроз намену површине и план парцелације, између осталог неопходно је планирати већи проценат јавних зелених површина, као и зелене површине унутар индивидуалне стамбене изградње. При избору биљних врста за планиране зелене површине и заштитно зеленило предност треба дати аутохтоним врстама које су прилагођене специфичним условима средине. Заштити постојеће уређене јавне зелене површине од ненаменске градње. Планом утврдити и заштићену околину непокретних културних добара.



- Обзиром да насеље не поседује канализациону мрежу, приоритет у изради Плана треба дати изради пројекта канализационе инфраструктуре .

- Решење комуналне и остале инфраструктуре усагласитиса свим постојећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

- Приликом планирања нових објеката или проширења постојећих, стриктно се придржавати захтева о претходном пречишћавању отпадних вода, које се морају пречистити до законски утврђеног нивоа квалитета за упуштање у реципијент. Непречишћене, као и недовољно пречишћене отпадне воде не смеју се упуштати у крајњи реципијент.

4. Приликом израде предметног плана неопходно је имати у виду да се уређење простора заснива на обавезама утврђеним одредбама чл. 14. и 15. Закона о заштити животне средине који се односе на обавезну документациону основу пројекта, као и на члан 46. којим је предвиђена обавеза извођача радова да је уколико у току радова наиђе на природно добро које је геолошко - петрографског порекла ( за које се претпоставља да има својство споменика), дужан да о томе обавести овај Завод и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

5. Обрађивач је у обавези да поштује и све друге одредбе заштите животне средине утврђене Законом о заштити животне средине, и другим прописима као и важећим плановима вишег реда.

**Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине"** је поставило следеће услове:

- Разматрањем постављеног захтева са прилозима установљено је да се по ободу предметног подручја налази мелиорациони канал са ознаком КЦ-///-26-9-3-5-1.

1. Мелиорациони канал КЦ-///-26-9-3-5-1 је намењен за прихватање мелиорационих и атмосферских вода.

2. У мелиорациони канал се могу испуштати само чисте атмосферске воде претходно особођене од муља, масти, уља, нафтних деривата, лебдећих и пливајућих материја, путем одговарајућих таложника сепаратора и решетки.

Воде које се уливају у мелиорационе канале својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у рангу 2 категорије водотока према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода ("Сл. гласник СРС", бр. 5/68). Морају се исто тако задовољити одредбе Правилника о опасним материјама које се смеју уносити у воде ("Сл. гласник СФРЈ", бр. 3/66 и 7/66).

3. Надземни објекти у зони отвореног дела канала морају бити ван појаса ширине 7,0 м у грађевинском реону ( а у ванграђевинском 14,0 м) на левој и десној обали канала. Подземни објекти, у тој зони морају подносити оптерећење од тешке грађевинске механизације која одржава канал.

4. Изнад зацењеног дела канала у појасевима ширине 7,0 м од ивице обале канала у грађевинском реону на левој и десној обали не могу се градити никакви објекти осим објеката нискоградње ( паркинг, пут) али тако да је могуће раскопавање рова у случају потреба за радовима на реконструкцији канала, оправци или чишћењу цевовода. У тој зони се могу постављати монтажни објекти који се у случају водопривредног интереса уклањају о трошку инвеститора у најкараћем року.

5. Сакупљање, третман и диспозиција атмосферских и санитарно - фекалних отпадних вода до изградње јавне канализационе мреже насеља Руски Крстур обрадити на следећи начин:

5.1. Санитарно - фекалне отпадне воде сакупљати у водонепропусне септичке јаме, без упојног бунара, које ће празнити надлежно комунално предузеће.

5.2. Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.) чији квалитет одговара 2. класи воде могу се без пречишћавања одвести у мелиорациони канал КЦ-///-26-9-3-5-1, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и не залазе у протицајни профил канала.

5.3. за атмосферске воде са зуљених и запрљаних површина (бензинска пумпа и сл.) предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,1 мг/л, а суспендованих материја од 30 мг/л.

5.4. Након изградње јавне канализационе мреже ове отпадне и атмосферске воде из блока прикључити на исту.

6. У овом блоку не планирати изградњу производних погона из којих се прикључују технолошке отпадне воде.

У случају израде главних пројеката, потребно је од овог предузећа прибавити редовне водопривредне услове у смислу Закона о водама. Захтев за издавање водопривредних услова подноси инвеститор.

**Покрајински секретаријат за здравство и социјалну политику - Сектор за санитарни надзор** доставило је следеће мишљење и услове:

За израду урбанистичког плана ужег центра Руског крстура потребно је обезбедити комплетну инфраструктуру за све службе, установе и објекте и то:

- водовод,
- канализацију,
- диспозицију отпадних материја,
- електроинсталације,
- тротоар.

**Министарство унутрашњих послова- Секретаријат унутрашњих послова Сомбор** је доставило следеће податке и услове са становишта заштите од пожара и експлозија који се односе на објекте који се предвиђају урбанистичким планом ужег центра Руског Крстура :

1. Изворишта снабдевања водом, капацитети градске водоводне мреже, хидрантска мрежа за гашење пожара

- морају се обезбедити таква изворишта воде која гарантују у току целе године константан ниво и доток за минимум 2 часа гашења пожара, без обзира какви се извори планирају (непосредно напајање са површинских вода постављањем ватрогасних пумпи или возила или преко посредног напајања путем сталних постројења за захватање.

- морају се обезбедити минималне количине воде за гашење а у зависности од броја становника рачунског броја истовремених пожара као и у функцији кларактеристике објеката који се штити,

- прилазни путеви платформе за ватрогасна возила и пумпе израђују се до привременог посторојења за захватање површинске воде, с тим да захватање воде мора бити могуће без обзира на ниво воде,

- спајање водовода за пиће са другим изворима за напајање хидрантске мреже није дозвољено,

- мора се одредити укупна количина воде потребна за гашење пожара у индустријским и другим објектима, зависно од степена отпорности објекта према

пожару и категорије технолошког процеса према угрожености од пожаракао и од запремине штићених објеката,

- у насељеним местима, у којима се налазе претежно стамбени објекти, растојање између спорних хидраната износи највише 150 м,

- ако се од пожара штите високи објекти, на месту прикључка хидрантске мреже на јавну водоводну мрежу поставља се прикључак за ватрогасно возило тако да се осим напајања ватрогасног возила водом, вода из возила може потискивати ка објекту који се гаси.

2. Приступни путеви, окретнице и уређени платои за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара

- на приступном путу за ватрогасно возило није дозвољено паркирање других возила на страни на којој је објекат повећаног ризика од пожара,

- спречавање приступа другим возилима уз објекат на приступном путу за ватрогасна возила врши се или препрекама на коловозу у виду расклопивих "пирамида" жардињерама масе веће од 60 кг, а мање од 100 кг или жичаном и сличном оградом која се може лако исећи алатом који користе ватрогасци,

- плато за ватрогасна возила се израђује тако да може да прими оптерећење од стопе ватрогасног возила (10 тона на 0,1 м<sup>2</sup>),

- за интервенцију при гашењу пожара на високом објекту мора се обезбедити плато на коме је могуће коришћење аутомеханичарских лестава у свим положајима,

- приступни пут око високог објекта и плато за интервенције морају се изградити тако да су приступ и кретање ватрогасних возила увек могући само вожњом унапред.

3. Производња, прерада, ускладиштавање и превоз експлозивних материја, запаљивих течности и гасова

- објекти за производњу, прераду и ускладиштавање експлозивних материја, запаљивих течности и гасова (складишта, магацини, резервоари, нафтоводи, гасоводи, станице за снабдевање моторних возила горивом сл.) могу се градити односно постављати на начин којим се не ствара опасност од пожара или експлозија за ове и друге објекте, односно уз поштовање свих безбедносних растојања дефинисаних техничким прописима за поједине врсте објеката и материја,

- претходно наведено подразумева да се наведени објекти могу лоцирати тек по прибављеном одобрењу локације од стране надлежног органа унутрашњих послова у складу са члановима 21. и 28. Закона о експлозивним материјама запаљивим течностима и гасовима,

- кроз насељено место дефинисати саобраћајнице којима је дозвољено кретање возила која превозе опасне материје, а као најбезбеднији начин за превоз опасних материја предвидети кружне саобраћајнице око града, нарочито за путне правце према Апатину и Бездану,

- предвидети посебан паркинг за заустављање возила која превозе опасне материје у друмском саобраћају на погодном месту које не угрожава друге објекте и остале учеснике у саобраћају,

- на железничкој станици предвидети посебно издвојен колосек за заустављање композиција које превозе опасне материје.

4. Заштита од пожара високих објеката

- уважавајући природне услове (рељеф, ветрове, падавине, вентилацију и сл.), степен угрожености од пожара предвиђених објеката, процене ризика настанка догађаја, као и важности појединих објеката потребно је дефинисати појединачну

изградњу објеката или објеката у блоку тако да се спречи ширење пожара са једног објекта на други,

- да се обезбеди прилаз објектима са две стране потребно је обезбедити улаз у блок. Унутар блока са тактичке стране прилаза објектима ради спашавања људи и гашења пожара, повољан је кружни ток саобраћаја. Уколико се улаз у блок обезбеђује пролазом кроз објекат његове минималне габаритне мере су: висина 4,5 метара и ширина 3,5 метара, а ако у блоку нема високих објеката дозвољени габарити пролаза су : висина 3,5 метара и ширина 2,8 метара,

- зависно од намене и важности појединих објеката, предвидети минимални степен отпорности објеката према пожару,

- максималну висину објеката дефинисати у складу са постојећим могућностима, интервенција на гашењу пожара, евакуацији и спашавању лица и имовине,

- посебну пажњу обратити за дефинисање услова за градњу објеката у коме борави већи број лица, нарочито деце, хендикепираних и болесних особа, предвидети могућност напуштања објекта помоћним степеништима и пролазима,

- за изградњу објеката користити углавном материјал са одређеном ватроотпорношћу, нарочито за објекте у којима борави већи број људи и стамбене објекте, а избегавати лако запаљиви и запаљиви грађевински материјал,

- уколико се на парцели предвиђа смештај сена, сламе и других пољопривредних производа парцела мора бити одговарајуће ширине како би се остварили услови за нижи ниво угрожености сопствених објеката и објеката суседа од евентуалног пожара.

**Министарство одбране - Одсек за одбрану Кула** је поставило следеће услове и захтеве које је потребно уградити у план:

Приликом изградње објеката било које врсте у наведеној зони центра Руског Крстура потребно је придржавати се техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", бр. 13/98) и обавезно градити склоништа за заштиту становништва зависно од корисника.

1. Породична склоништа према броју чланова домаћинства али најмање за три лица као заклоне обима заштите 30 - 50 кПа надпритиска.

2. Кућно и блоковско склониште према величини зграде односно групе зграда рачунајући да се на 50 м<sup>2</sup> развијене грађевинске бруто површине зграде обезбеди простор у склоништу најмање за једног становника или најмање 50 % од планираног броја станара, као склоништа основне заштите 100-200 кПа,

3. Склоништа предузећа односно установа за две трећине укупног броја радника у највећем броју за време рата, као склоништа основне заштите, обима заштите 100-200 кпа надпритиска.

Заштитне објекте градити као двонаменске тј. намењене за коришћење у миру и изграђене да се могу користити као склоништа за заштиту људи у рату.

У свему осталом придржавати се техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист ", бр. 13/98).

## 9. ОГРАНИЧЕЊЕ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА

На површинама и објектима где је планирано јавно грађевинско земљиште, омогућена је реконструкција унутар постојећих габарита и ограничена доградња, која треба да омогући услован смештај и санитарно хигијенске услове, а добијене вредности (спратност, степен заузетости и степен изграђености) не могу бити веће од вредности датих за изградњу објеката у зони породичног становања.

Уколико се реконструкција и доградња односи на пословни простор, површина је условљена потребама, које омогућују обављање исте, а добијене вредности (спратност, степен заузетости и степен изграђености) не могу бити веће од вредности датих за изградњу објеката у зони породичног становања.

На формираној површини, назначеној као зона забране градње, а обухвата к.п. број 455, 457, 459, 462, 464 и 469 К.О. Руски крстур, нису дозвољени никакави радови, због могућности формирања уличног коридора.

### Ц - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

##### 1.1.1. Правила парцелације

Најмања грађевинска парцела у зони породичног становања је 300м<sup>2</sup>.

Минимална ширина уличног фронта је 15,0м.

У зони Ц није дозвољено спајање више к.п. ради формирања нове грађевинске парцеле.

У зони А се задржава постојећа хоризонтална и вертикална регулација и постојећа ширина уличног фронта грађевинске парцеле.

Уколико је површина постојеће неизграђене парцеле мања од најмање дозвољене, може се одобрити изградња стамбеног објекта, спратности П+1, са највише два стана, степена изграђености до 1,0 и степена заузетости до 60.

Уколико је површина постојеће изграђене парцеле мања од најмање дозвољене, на објектима се може одобрити реконструкција и доградња спратности П+1, са највише два стана, степена изграђености до 1,0 и степена заузетости до 60.

##### 1.1.2. Правила регулације

Породични стамбени објекат је објекат за становање са највише 4 стамбене јединице, са или без пословног простора.

Јединице за становање, могу бити организоване у више објеката на једној грађевинској парцели.

Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу других објеката, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, под наведеним условима, а у складу са наменом просторне целине, или зоне.

У зони породичног становања, је дозвољена реконструкција и изградња пословних објеката, уз функцију становања, под условом да делатност у тим објектима, по основу Закона о заштити животне средине, не подлеже изради Анализе утицаја објеката односно радова, на животну средину.

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености (гараже, оставе, летње кухиње и сл.).

У склопу грађевинске парцеле намењене породичном становању, није дозвољена изградња и реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле); као полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле).

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника (корисника) суседне парцеле.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектне техничке документације и при извођењу, обезбеди стабилност суседног објекта.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне оријентације је 1,0м, под условом да стреха не прелази међну линију, и обезбеђено је одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне оријентације је 3,0м.

Ова удаљеност може бити и мања, уз услове и сагласност власника (корисника) суседне парцеле под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од минимум 3,0м.

Удаљеност између објеката суседних парцела је минимум 4,0м. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника (корисника) суседне парцеле, под условом да се обезбеди колски прилаз.

Објекти се постављају на регулациону линију, изузетно у улици Лоле Рибара, где је удаљеност грађевинске линије од регулационе линије 4,0м, како је дато у графичком прилогу број 4 (зона Б1). Дозвољава се задржавање постојеће грађевинске линије.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута.

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Кота приземља може бити највише 1,20м од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара, разлику између коте пода и коте терена решити унутар објекта.

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини изнад 3,0м од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,20м.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле, под условима који су дати за изградњу објеката.

Највећа дозвољена спратност објеката је П+1+пот. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката, обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

На грађевинској парцели се може одобрити изградња економских објеката, као што су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети и др), за сопствене потребе, чије је држање условљено Прописима и општинским одлукама.

Максимални степен заузетости је 60.

Максимални степен изграђености је 2,4.

На постојећим грађевинским парцелама, чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

Прикључке на постојећу инфраструктуру по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 1,40м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени; на довољној удаљености од стамбених објеката.

## 2. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Планирано је задржавање постојеће зоне вишепородичног становања. Међутим у зони услужног занаства, је дата могућност изградње овакве врсте објеката, а у складу са правилима регулације за одређену зону.

### 1.2.1. Правила парцелације

Најмања ширина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте је 20,0м, а за објекте у прекинутом низу 15,0м под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од минимум 3,0м.

Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте је 400м<sup>2</sup>.

У зони А се задржава постојећа хоризонтална и вертикална регулација и постојећа ширина уличног фронта грађевинске парцеле.

### 1.2.2. Правила регулације

Вишепородични стамбени објекат је објекат за становање са више од 4 стамбене јединице, са или без пословног простора.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, под наведеним условима, а у складу са наменом просторне целине, или зоне.

Препоручује се организација пословних просторија у приземљу, евентуално првој етажи.

Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу других објеката, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености (гараже, оставе и сл.).

У склопу грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању, није дозвољена изградња и реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања.

У зони вишепородичног становања, је дозвољена реконструкција и изградња пословних објеката, уз функцију становања, под условом да делатност у тим објектима, по основу Закона о заштити животне средине, не подлеже изради Анализе утицаја објеката односно радова, на животну средину.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле); као полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле).

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходна је сагласност власника (корисника) суседне парцеле.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектне техничке документације и при извођењу, обезбеди стабилност суседног објекта.

Минимална удаљеност објекта од међне линије северне оријентације је 1,0м, под условом да стреха не прелази међну линију, и обезбеђено је одводњавање



атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне оријентације је 5,0м.

Ова удаљеност може бити и мања, уз сагласност власника (корисника) суседне парцеле под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од минимум 3,0м.

Објекти се постављају на регулациону линију, изузетно у улици Лоле Рибара, где је удаљеност грађевинске линије од регулационе линије 4,0м, како је дато у графичком прилогу број 4 (зона Б1). Дозвољено је задржавање постојеће грађевинске линије.

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете приступног пута.

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,20м од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара, разлику између коте пода и коте терена решити унутар објекта.

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0м од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,20м.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле, под условима који су дати за изградњу објеката.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то је пожељно, једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг или гаражно место на 70м<sup>2</sup> корисне површине.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, или као слободностојећи, или у низу.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине од 1,40м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Максимална спратност објеката у овој зони је П + 2 + Пот. Задржавају се објекти веће спратности, са могућношћу искоришћења таванског простора. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимални степен заузетости је 60.

Максимални степен изграђености је 2,4.

На постојећим грађевинским парцелама, чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

Омогућено је извођење прикључка на постојећу инфраструктуру, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени; на довољној удаљености од стамбених објеката.

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ УСЛУЖНИХ ДЕЛАТНОСТИ**

У зони услужних делатности је дозвољена реконструкција и изградња породичних, вишепородичних објеката, пословних објеката, објеката трговине, угоститељства, са или без функције становања.

**Градња објеката у зони А** је дата у тачки 1.2. " Објекти под заштитом и зоне амбијенталних целина", садржи следеће:

Планиране су зоне ( у графичком прилогу обележене као зоне А), у којима су, приликом градње предњег дела објекта (према улици), дати следећи услови:

- задржавање постојеће хоризонталне и вертикалне регулације (постојећа спратност и диспозиција објеката је приказана у графичком прилогу број 1), уз могућност искоришћења таванског простора;
- задржавање постојећих облика и нагиба кровних равни;
- задржавање аутохтоног изгледа фасада објеката;
- задржавање постојеће ширине уличног фронта грађевинске парцеле;
- у овој зони није дозвољена изградња економских објеката.

По дубини парцеле је омогућена градња других објеката, са максималном спратношћу П+Пот и максималним степеном заузетости 60. Изузетно степен заузетости може бити и већи на грађевинским парцелама, организованим на углу улица Маршала Тита и Београдске, под условом да задовољавају остале прописе. Објекти ће се постављати у продужетку основног објекта.

На постојећим објектима су дозвољени радови на реконструкцији и доградњи до дозвољеног степена заузетости.

За изградњу објеката породичног и вишепородичног становања, у зони Б и Б1, примењиваће се правила грађења из тачке 1 и 2, с тим да није дозвољена изградња економских објеката.

#### **Пословни простори у зони Б и Б1**

Минимална ширина грађевинске парцеле је 15,0м или се задржава постојећа, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу од мин 3,0м.

Пословни објекти који се могу градити у зони центра су објекти који садрже просторе за: администрацију, трговину, угоститељство, клубове, удружење грађана, спорт и рекреацију, културу, образовање, социјалне и здравствене активности, услужно занаство, изложбени салони и слично.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, под наведеним условима, а у складу са наменом просторне целине, или зоне.

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености (гараже, оставе и сл.).

У склопу грађевинске парцеле намењене пословним просторима, није дозвољена изградња и реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања.

У склопу грађевинске парцеле намењене пословном простору, није дозвољена изградња и реконструкција просторија, који по Закону о заштити животне средине, подлежу изради анализе утицаја на животну средину.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле); као полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле).

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходна је сагласност власника (корисника) суседне парцеле.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектне техничке документације и при извођењу, обезбеди стабилност суседног објекта.

Минимална удаљеност објекта од међне линије северне оријентације је 1,0м, под условом да стреха не прелази међну линију, и обезбеђено је одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне оријентације је 3,0м.

Ова удаљеност може бити и мања, уз сагласност власника (корисника) суседне парцеле под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од минимум 3,0м.

Објекти се постављају на регулациону линију, или се задржава постојећа грађевинска линија.

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете приступног пута.

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете приступног пута.

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0м од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,20м.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле, под условима који су дати за изградњу објеката.

Паркирање возила за сопствене потребе власници објекта, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то, пожељно је, једно паркинг или гаражно место на 70,0м<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.

Гараже се планирају у или испод објекта у габариту, или као слободностојећи, или у низу.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине од 1,40м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Максимална спратност објекта је П + 2 + Пот. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимални степен заузетости је 60, или се задржава постојећи.

Изузетно степен заузетости може бити и већи на грађевинским парцелама, организованим на углу улица Маршала Тита, Београдске и Фрушкогорске, под условом да задовољавају остале прописе.

Максимални степен изграђености је 2,4.

На постојећим грађевинским парцелама је дозвољена је реконструкција постојећих објекта.

Омогућено је извођење прикључка на постојећу инфраструктуру, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени; на довољној удаљености од стамбених објеката.

#### **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Планом је предвиђена реконструкција коловоза постојећих саобраћајница како би задовољиле планираној функцији у склопу мреже насеља. Све саобраћајнице планиране су за двосмерно одвијање саобраћаја.

Најмања дозвољена ширина коловоза износи: -7,00 метара за главну саобраћајницу, уколико се реализује затворена атмосферска канализација са оивичавањем коловоза, а са отвореном канализацијом ова ширина износи 7,70 м. (ул. М. Тита );

- 6,00 метара за сабирне саобраћајнице (улице Русинска и Лоле Рибара ) и

- 5,00 метара за стамбене улице за двосмерни и 3,00 за јадносмерни саобраћај (остале улице у ужем центру).

Колско пешачки прилази грађевинским парцелама могу се прикључити на јавну саобраћајницу тако да не нарушавају одводњавање исте и нивелете коловоза и тротоара уз услове и сагласност надлежне организације за саобраћајнице. Најмања дозвољена ширина прилаза је 3,00 метара.

Утврдити режим коришћења саобраћајница и у сладу са тим извршити регулисање саобраћаја у циљу растерећења ужег центра насеља од транзитног саобраћаја преусмеравањем истог на друге саобраћајнице и повећања нивоа безбедности саобраћаја. Укрштање магистралног и локалног пута је решено као површинска раскрсница са кружним подеоником. Исто укрштање је могуће регулисати светлосном сигнализацијом са реконструкцијом исте.

За потребе бицикличког саобраћаја планирана је изградња бицикличких стаза на потезу улице М. Тита физички одвојених од коловоза, како би се повећао ниво безбедности свих учесника у саобраћају. Ширина бицикличких стаза за јадносмерно одвијање саобраћаја је 1,00 м.

Трасу ових стаза ближе дефинисати идејним пројектом.

За потребе Јавног превоза путника постојећа аутобуска станица се задржава пошто капацитети исте задовољавају потребе уз неопходну опремање у циљу испуњења прописаних услова за ову врсту објеката и изградња два аутобуског стајалишта (за оба смера) на потезу улице М. Тита.

За потребе путничког аутотакси превоза, уколико се за истим укаже потреба, може се издвојити потребан број паркинг места на планираним паркинзима код насељског парка и пијаце што би се на прописан начин обележило саобраћајном сигнализацијом.

За потребе пешачког саобраћаја планирана је реконструкција постојећих и изградња нових код новопланираних улица. Најмања дозвољена ширина пешачких стаза износи 1,50м (два реда пешака).

За потребе стационарног саобраћаја на јавним површинама у зони јавних објеката планирани су јавни паркинзи за паркирање путничких возила чија ће се реализација вршити фазно зависно од потреба. Неопходно је утврдити режим коришћења ових паркинга, тако да се исти користе рационално и њихов капацитет сведе на оптималну меру, чиме се постиже рационално коришћење јавног грађевинског земљишта и инвестициона улагања сведе на оптималну меру. Организацију паркинг места и димензије ближе дефинисати идејним пројектом, имајући у виду важеће прописе- стандарде и безбедност учесника у саобраћају.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели и то - једно гаражно или паркинг место на један стан, а власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели и то - једно гаражно или паркинг место на 70,00м<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.

Код израде техничке документације за саобраћајне површине неопходно је испоштовати важеће прописе и стандарде за сваку врсту објекта водећи рачуна и о прописима о обезбеђењу услова за несметано кретање инвалидних и хендикепираних лица.

За реконструкцију магистралне саобраћајнице, односно улице М. Тита, реконструкцију и изградњу постојећих и нових саобраћајница које се укрштају са магистралним путем, изградњу аутобуских стајалишта, паркинга, бицикличких

стаза у коридору магистралног пута, неопходно је испоштовати услове Републичке дирекције за путеве и сагласност на главни пројекат .

## 5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- нове трафо станице биће по правилу МБТС или СТС, по потреби и уграђене у објекте,
- 20 кВ ВН мрежа ће бити подземна, осим када за то нема економског оправдања,
- НН мрежу каблирати у централном подручју града, као и тамо где надземна мрежа представља сметњу,
- надземна НН мрежа ће се по правилу примењивати у зонама периферне породичне стамбене градње,
- изградња НН мреже и уличних дрвореда се мора ускладити,
  
- унапредити систем застарелог јавног и интерног осветљења скромних квалитета следећих видова: путна, улична, блоковска, осветљење комплекса и локација, амбијентално и индивидуално осветљење,
- јавно осветљење плански допуњавати, реконструисати и осавременјавати, према потребама и карактеру простора, на основу стандарда и норматива,
- применом нових технологија и решења постићи ефикасност и рационалност јавног осветљења,
- развијати и усаврђавати АТЦ и поштанске капацитете,
- у области телефоније планирати проћирење капацитета АТЦ и покривање свих домаћинстава у граду, увећано за 20%, односно задовољење потреба свих постојећих и планираних корисника разних делатности,
- уводити нове системе засноване на савременим технологијама,
- створити просторне услове за развој појединих подсистема на подручју обухваћеном планом (јединствени КДС, локална ТВ, мобилна телефонија и друге услуге),
- мрежа по правилу треба да је каблирана подземна, осим у зонама породичног становања и зонама мале густине изграђености, где може бити и надземна,
- по правцима ПТТ радио коридора не смеју се градити објекти који угрожавају функционалност истих.
- планирати главну станицу за дистрибуцију великог броја ТВ и радио канала
- планирати дистрибуцију земаљских и сателитских радио и ТВ програма
- кабловску мрежу планирати као хибридную (ХФЦ) двосмерну мрежу за пун опсег фреквенција (по актуелним домаћим и европским техничким прописима)
- градити економично, са подземним и вадушним трасама дистрибутивних каблова
- градити кабловски дистрибутивни систем који подржава дигиталне сервисе у КДС-
- учинити прикључак на КДС присупачан свим домаћинствима и привредним субјектима.

- изградња топловода, гасовода и других инсталација, ће се по правилу вршити у трасама уличних коридора. Изузетно се може одступити од овог правила, уколико техничке могућности то захтевају.
- Инфраструктурни водови ће се реконструисати или градити у складу са прописима за одређене радове.

## Д - ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



## **Е - ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**