



ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БУЂАНОВЦИ

Јун, 2018. године

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА



ОПШТИНА РУМА

Председник СО Рума

Рума, Јун 2018. године

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БУЂАНОВЦИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЂИВАЧ:



ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА : МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

Одговорни
урбаниста: МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

Обрађивач: ТАЊА КОВАЧЕВИЋ дипл.инж.арх. - мастер

Сарадници: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.електр.

МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр. - мастер

ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.

Рума, Јун 2018. године

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БУЋАНОВЦИ САДРЖИ :

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ.....	1
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ - ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА.....	1
2. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ.....	4
2.1. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	4
2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	6
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	9

II ПЛАНСКИ ДЕО

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. ПОДЕЛА, ОПИС И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА.....	22
4.2. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ.....	32
4.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	42
4.4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	44
4.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....	54
4.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	57
4.7. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	57

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	60
5.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И НАМЕНАМА ПОВРШИНА.....	62
5.2.1. ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ.....	62
5.2.2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ.....	77
5.2.3. РАДНА ЗОНА.....	83

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА

1. РЕФЕРАЛНА КАРТА БР. 1 - НАМЕНА ПОВРШИНА
2. РЕФЕРАЛНА КАРТА БР. 2 - МРЕЖА НАСЕЉА И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА.....Р 1:5000
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - ИЗГРАЂЕНО И НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .Р 1:5000

НАЦРТ ПЛАНА

5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....Р 1:5000
6. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....Р 1:5000
7. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈ.....Р 1:5000
8. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ.....Р 1:5000
9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....Р 1:5000
10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....Р 1:5000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БУЋАНОВЦИ

УВОД

Одлуком о изради Плана генералне регулације насељеног места Буђановци ("Службени лист општина Срема", бр. 6/17) приступило се изради Плана генералне регулације насељеног места Буђановци. Уз Одлуку о приступању изради Плана Општинска управа Општине Рума, Одељење за урбанизам и стамбено-комуналне послове донело је Решење да се за План генералне регулације насељеног места Буђановци израђује Стратешка процена утицаја Плана на животну средину.

Одлука о изради Плана је проистекла из смерница и обавеза Просторног плана општине Рума. Просторни план општине Рума утврдио је обавезе израде плана генералне регулације, којим су дефинисани основни циљеви и стратегија развоја.

Основни циљ израде Плана генералне регулације насељеног места Буђановци јесте стварање планског основа за утврђивање стратегије организованог просторног развоја, заштиту, уређење и наменско коришћење простора, односно основе за уређење и изградњу у постојећим и стеченим условима.

На основу прибављених подлога, обиласка терена и прикупљених података са терена, достављених програмских циљева Месне заједнице Буђановци као и прибављених услова од надлежних органа, јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања, процена развојних могућности на основу којих су дефинисана правила и услови уређења и изградње, као и мере заштите.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14)
2. ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА ("Службени гласник РС", бр. 64/15)
3. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БУЋАНОВЦИ ("Службени лист општина Срема", бр. 6/17)

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА ("Службени лист општина Срема", бр. 7/15)

1.2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА

"ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ НАМЕНА ПРОСТОРА

Грађевинска подручја насеља утврђена су претходно израђеним урбанистичким плановима и као таква ће егзистирати до доношења нових - Урбанистички план МЗ Буђановци ("Службени лист општина Срема", бр. 4/89, 23/03)"

"ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ, КОРИШЋЕЊЕ И РАЗВОЈ ПРИРОДНИХ СИСТЕМА И РЕСУРСА

За катастарску општину Буђановци израђен је **Пројекат подизања шумских ветрозаштитних појасева у општини Рума (КО Буђановци, КО Путинци, КО Доњи Петровци, КО Мали Радинци)** који је израдио Институт за низијско шумарство и животну средину Нови Сад 2008. године, а на основу којег ће се формирати ветрозаштитно зеленило."

"ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ, ДИСТРИБУЦИЈА СТАНОВНИШТВА И МРЕЖА НАСЕЉА И ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Становништво

Пројекција будућег развоја становништва извршена је на основу анализе садашњих карактеристика популације, утврђених циљева развоја становништва и претпостављених друштвено - економских кретања у будућности. На основу анализе у Буђановцима ће доћи до пораста укупног броја становника."

Табела 1.1. : Кретање укупног броја становника

Насеље	Укупан број становника							Просечна стопа раста	
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	1948/02	1981/02
Буђановци	2274	2389	2392	2260	1991	1841	1757	-0,48	-0,60

Табела 1.2. : Пројекција укупног броја становништва

Насеље	Укупан број становника		Стопа раста
	2002.	2022.	2002. - 2022.
Буђановци	1757	1680	-0,0022

”Однос градских и сеоских насеља и функционално повезивање насеља и центара

Остала насеља на подручју Општине имају аграрни карактер (сем насеља Кленак). При конципирању могућег развоја ових насеља имало се у виду да нека од њих имају читав низ компаративних предности које досада нису коришћене тако да ће трећи ниво **села са сеоским центром** имати следећа насеља: **Кленак, Буђановци, Никинци, Грабовци и Добринци.**

Ова насеља су већ данас комунално добро опремљене самосталне насељске јединице аграрног карактера. Дobar географски положај, затим, величина атара и квалитет расположивог земљишта (зона интензивне пољопривредне производње са наводњавањем) обезбеђују врло интензивну пољопривредну производњу која ће и у планском периоду остати основна привредна делатност.

Из тих разлога у насељима треба створити услове да се развијају као самосталне насељске јединице аграрног карактера са одређеном мрежом објеката друштвеног стандарда у рангу насеља. За исте објекте ”вишег” нивоа ослањаће се на општински центар, односно градске центре у непосредном окружењу (Рума, Шабац, Сремска Митровица, Нови Сад, Београд).”

”Организација јавних служби

Што се тиче објеката потребних за рад јавних служби њихова опремљеност је на минималном нивоу. Поред задржавања постојећих, у планском периоду предвиђена је:

- реконструкција и проширење постојећих предшколских установа и школских објеката према потребама и њихово опремање савременим образовним средствима;
- опремање савременом медицинском опремом свих објеката за пружање здравствених услуга;
- обнављање објеката домова културе и обогаћивање новим садржајима ради интензивнијег коришћења;
- уређење спортских терена и опремање недостајућим пратећим објектима (трибине, свлачионице);
- изградња домова за смештај старих лица у мањим насељима (где постоји могућност и формирања окућнице).

Табела 1.1. : Мрежа јавних служби према хијерархијском нивоу насеља

Организација јавних служби			IV ниво
I Социјална заштита и предшколско васпитање			
A.	Социјална заштита		
	1.	Дечије установе	●
B.	Предшколско васпитање и образовање		●
II Образовање			
	1.	Основне школе - потпуне	●
	2.	Средње школе	○

III Здравствена заштита			
1.	Амбуланта, здравствена станица, мобилна здравствена служба		●
2.	Апотеке		○
3.	Ветеринарске станице		○
IV Култура			
1.	Библиотеке		●
2.	Домови културе		●
3.	Народни универзитети		○
4.	Музеји		●
5.	Архиви		○
6.	Галерије и изложбени простори		○
7.	Сценско-музичке делатности		○
V Информатичке делатности и комуникације			○
VI Физичка култура			
1.	Отворени - уређени простори		●
2.	Отворени - уређени и опремљени простори		○

- обавезни садржаји
- могући садржаји ако постоји интерес и економска основа за организовање садржаја или код насеља са специфичним функцијама.”

”ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ

Пољопривреда

Основни стратешки приоритет Општине представља развој пољопривреде, уз активирање свих њених потенцијала (природних, радних, створених) у пуном капацитету.

Најзначајнији привредни потенцијал подручја представља пољопривредно земљиште са могућношћу разноврсне пољопривредне производње, коју треба валоризовати кроз већи степен финализације пољопривредних производа, допуну производног програма прехранбене индустрије и увођења нових производних програма.

Лов и ловна подручја

Потребно је усмеравати развој ловишта до пуног економског капацитета ловишта, заштити и очувању ретких и угрожених врста и изградњи ловно-техничких објеката са циљем развоја ловног туризма.

Индустрија, грађевинарство, занатство

Развој индустрије и малих и средњих предузећа је поред развоја пољопривреде основни стратешки приоритет Општине.”

”ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

Просторни развој и коришћење простора зависи од потенцијала подручја туристичке тражње, а све у складу са принципима одрживости у туризму.

Потребно је развијати различите облике и то приоритетно оне које не захтевају велика улагања:

- ловни туризам
- рурални туризам
- културно-манифестациони туризам.”

2. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом су обухваћени грађевинско подручје насеља Буђановци и грађевинско земљиште изван граница грађевинског подручја.

Грађевинско подручје насеља Буђановци обухвата површину од 250,44 ha.

Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља чини радна зона површине 4,68 ha (к.п. бр. 1546/4, 1546/5) и сточно гробље на делу кп. бр. 2164/3 КО Буђановци, на површини од 1 ha.

Опис границе грађевинског подручја насеља Буђановци:

Почетна тачка бр.1 описа границе дефинисана је на северу насеља, на источној граници пута Рума-Буђановци, на темену к.п. бр. 2190/2, 2190/2, 2192/2 и 2192/23 КО Буђановци.

Од тачке број 1 и правцу југоистока граница иде јужном границом к.п. бр. 2192/23 дужином око 480 m до тачке бр. 2 која се налази на темену к.п. бр. 2192/45, 2192/23 и 2192/30 КО Буђановци.

Од тачке број 2 у правцу југа граница иде источном границом к.п. бр. 2192/30, 2192/32, 2192/40, 2193/1, 2198/15, 2198/18, 2198/1, 2197/1 укупном дужином око 622 m излази на тачку број 3 на темену к.п. бр. 2197/1, 2197/2 и 2195 К.О Буђановци.

Од тачке број 3 у правцу истока, граница иде јужном границом канала к.п. бр. 2197/2 дужином око 530 m до тачке бр. 4 на темену канала к.п. бр. 2197/2, канала к.п. бр. 2202/1 и к.п. бр. 2201 КО Буђановци.

Од тачке број 4 у правцу југа граница иде западном границом канала к.п. бр. 2202/1 дужином око 230 m до тачке број 5 на темену к.п. бр. 2201, канала 2202/1 и к.п. бр. 2203/7 КО Буђановци.

Од тачке број 5 у правцу истока граница иде северном границом к.п. бр. 2203/7 до тачке бр. 6 на темену између к.п. бр. 2203/7, 2204/2, 2203/5 и 2204/1 Буђановци.

Од тачке бр. 6 у правцу југа граница иде источном границом к.п. бр. 2204/2 и дужином око 35 m излази на тачку бр. 7 на темену к.п. бр. 2204/2, 2205 и 2206 КО Буђановци.

Од тачке бр. 7 у правцу истока граница иде северном границом к.п. бр. 2206 до тачке бр. 8 на темену к.п. бр. 2205, 2206 КО Буђановци.

Од тачке бр. 8 граница иде источном границом к.п. бр. 2206, 2207, 2209, 2210/1, 2213 и излази на тачку бр. 9 на темену к.п. бр. 2213, 2217/6 и 2236 КО Буђановци.

Од тачке бр. 9 граница прати северну границу к.п. бр. 2217/6, затим се ломи и скреће правац ка југу и прати источну границу к.п. бр. 2217/3, 2217/4 до тачке бр. 10 на темену к.п. бр. 2217/4, 2217/6 и к.п. бр. 2217/1 КО Буђановци.

Од тачке бр. 10 у правцу северозапада граница иде јужном границом к.п. бр. 2217/4 у дужини од 366 м до тачке бр. 11 на темену к.п. бр. 2217/4 и 2217/62 КО Буђановци.

Од тачке бр. 11 граница скреће правац под углом од 100° , прелази атарски пут к.п. бр. 2217/62 и к.п. бр. 2217/40 КО Буђановци дужином од 13 м до тачке бр. 12.

Од тачке бр. 12 граница скреће правац под углом од 122° у правцу запада и иде преко к.п. бр. 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/54, 2217/68, 2217/52, 2217/51, 2217/60 и излази на тачку бр. 13 која се налази на граници између к.п. бр. 2217/58 и 2217/60 КО Буђановци, на удаљености од 14 м од темена к.п. бр. 2217/58, 2217/60, 2217/70 и 2217/59 КО Буђановци.

Од тачке бр. 13 у правцу југа граница прати западну границу к.п. бр. 2217/51, 2217/61 и 2217/43 и излази на тачку бр. 14 на темену к.п. бр. 2217/7, 2217/17 и 2217/43 КО Буђановци.

Од тачке бр. 14 у правцу запада граница иде јужном границом к.п. бр. 2217/7 дужином око 128 м до тачке бр. 15 на темену к.п. бр. 2217/7, 2217/8 и к.п. бр. 2222 КО Буђановци.

Од тачке бр. 15 у правцу југа граница иде источном границом пута к.п. бр. 2222 дужином око 190 м до тачке бр. 16 на југоисточном темену к.п. бр. 2222 КО Буђановци.

Од тачке бр. 16 у правцу запада граница иде јужном границом пута к.п. бр. 2222 дужином око 20 м до тачке бр. 17, на темену к.п. бр. 2222, 2223 и 1190 КО Буђановци.

Од тачке бр. 17 у правцу запада граница иде северном границом канала к.п. бр. 1190, до тачке бр. 18 на темену к.п. бр. 1189/1, 1190, 1195 КО Буђановци.

Од тачке бр. 18 у правцу севера граница иде западном границом к.п. бр. 1189/1 дужином око 50 м до тачке бр. 19 на темену к.п. бр. 1189/1, 1188 и 1161 КО Буђановци.

Од тачке бр. 19 у правцу запада граница прелази канал, иде јужном границом ул. Душана Јерковића к.п. бр. 998/1 дужином око 37 м до тачке бр. 20 на темену к.п. бр. 998/1, 1159 и 1197/4 КО Буђановци.

Од тачке бр. 20 у правцу југозапада граница иде јужном границом к.п. бр. 1159, 1160, 1157 и 1158 дужином око 120 м до тачке бр. 21 на југозападном темену к.п. бр. 1158 КО Буђановци.

Од тачке бр. 21 у правцу севера граница иде источном границом к.п. бр. 1197/5, 1207, 1208/4, 1208/3, 1205, 1210, 1211/3 до тачке бр. 22 на темену к.п. бр. 1211/3, 993, 992 КО Буђановци.

Од тачке бр. 22 у правцу запада граница иде северном границом к.п. бр. 1211/3, 1211/2, 1211/1, 1212, 1213/2, 1215/2, 3320/3 до тачке бр. 23 на темену к.п. бр. 1216, 3320/3 и 3332 КО Буђановци.

Од тачке бр. 23 у правцу југа граница иде источном границом к.п. бр. 1216 дужином око 236 м до тачке бр. 24 на темену к.п. бр. 1216, 1217 и 3320/2 КО Буђановци.

Од тачке бр. 24 у правцу северозапада граница иде северном границом канала к.п. бр. 1217 до тачке 25 на темену к.п. бр. 1216, 1217 и 1219 КО Буђановци.

Од тачке бр. 25 у правцу северозапада граница иде источном границом канала к.п. бр. 1219, 1551 до тачке бр. 26 на темену к.п. бр. 1551, 1555/2 и 1555/8 КО Буђановци.

Од тачке бр. 33 у правцу југоистока граница иде северном границом к.п. бр. 1555/2 дужином око 242 м до тачке бр. 27 на темену к.п. бр. 1555/8, 1555/7, 1555/5 и 1155/2 КО Буђановци.

Од тачке бр. 27 у правцу североистока граница иде западном границом к.п. бр. 1555/7, 1555/6 до тачке бр. 28 на темену к.п. бр. 1555/6, 1555/4 и 1555/1 КО Буђановци.

Од тачке бр. 28 граница иде у правцу истока и сече железничку пругу к.п. бр. 1555/6, 3320/1, 2178/3 и прати северну границу канала к.п. бр. 2183/1 и дужином око 10 м излази на тачку бр. 29 на темену између к.п. бр. 2179, 2178/1, 2183/2 и 2183/1 КО Буђановци.

Од тачке бр. 29 у правцу североистока граница иде западном границом к.п. бр. 2178/1 дужином око 110 м до тачке бр. 30 на темену пута Буђановци - Рума к.п. бр. 2175/1, 2178/1 и 2178/2 КО Буђановци.

Од тачке бр. 30 граница у правцу североистока иде северном границом пута к.п. бр. 2175/1 дужином око 30 м до тачке бр. 31 на темену к.п. бр. 2186/1, 2175/1 и 2175/2 КО Буђановци.

Од тачке бр. 31 у правцу истока граница иде северном границом к.п. бр. 2186/1 дужином око 210 м до тачке бр. 32 на граници између к.п. бр. 2186/1, 2186/2 и пута к.п. бр. 2190/1 и 2190/2 КО Буђановци.

Од тачке број 32 у правцу истока граница иде северном границом пута к.п. бр. 2191/1 дужином око 20 м до почетне тачке број 1 описа границе.

Опис границе грађевинског земљишта изван грађевинског подручја насеља дела к.п. бр. 2164/3 КО Буђановци:

Почетна тачка бр.1 описа границе дефинисана је на северу парцеле, на северној граници к.п. бр. 2164/3 КО Буђановци, на темену к.п. бр. 2030, 2165/1 и 2164/3 КО Буђановци.

Од тачке број 1 и правцу истока граница иде северном границом к.п. бр. 2164/3 КО Буђановци до тачке бр. 2 која се налази на темену к.п. бр. 2164/3, 2031/2 и 2031/3 КО Буђановци.

Од тачке број 2 граница иде у правцу југа до тачке број 3 на западној граници к.п. бр. 2164/3 К.О Буђановци, удаљеној 250 м од тачке 1.

Од тачке број 3 у правцу севера граница иде западном границом к.п. бр. 2164/3 КО Буђановци до почетне тачке број 1 описа границе.

2.2. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У обухвату плана налазе се целе катастарске парцеле и делови катастарских парцела које се налазе у границама грађевинског подручја насеља, и то целе парцеле:

- 1555/2, 1555/3, 1555/5, 3324, 3322, 3323, 3325, 3326, 3320/2, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 1554, 1553/2, 1553/1, 1552, 1216, 1215, 1213/1, 1214, 991, 990, 989, 988, 987, 986, 985, 984, 983, 982, 981, 980, 979, 978, 977, 976, 975, 974, 973, 972, 971, 992, 970, 969, 968, 967, 966, 965, 964, 963, 962, 961, 960, 959, 958, 957, 956, 955, 954, 953, 952, 951, 950, 949, 948, 947, 946, 945, 944, 943, 942, 941, 940, 939, 938, 937, 936, 935, 934, 933/1, 933/2, 933/3, 932, 931, 930, 993, 994, 995, 996/1, 996/2, 997, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010/1, 1010/2, 1011/1, 1011/2, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 1024, 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045,

1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057,
 1058, 1059, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068,
 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080,
 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092,
 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104,
 1105, 1106, 1107, 1108/1, 1108/2, 1109/1, 1109/2, 1110/1, 1110/2, 1111/1,
 1111/2, 1112/1, 1112/2, 1113/1, 1113/2, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118,
 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124/1, 1124/2, 1125, 1126, 1127, 1128,
 1129/1, 1129/2, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135/1, 1135/2, 1136, 1137,
 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149,
 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 998/1,
 1189/1, 1189/2, 2232, 2231/1, 2231/2, 2230, 2229, 2228, 2227, 2226, 2225,
 2224, 2223, 2222, 656, 1188, 1187, 1186, 1185, 1184, 1183, 1182, 1181,
 1179/2, 1179/1, 1178, 1177, 1176, 1176, 1175, 1174, 1173, 1172, 1171/2,
 1171/1, 1170, 1169, 1168, 1167, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1162,
 767/2, 1161, 767/1, 998/2, 998/3, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775,
 776, 777, 778, 779, 780/1, 780/2, 781/1, 781/2, 782/1, 782/2, 783, 784,
 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799,
 800, 801, 878, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890/1, 890/2, 892, 891,
 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899/1, 899/, 901, 902, 903, 904, 905, 906,
 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921,
 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 881, 130, 131, 132, 133, 134, 135,
 136/1, 136/3, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145/1, 145/2, 146,
 147, 148, 149, 150, 151, 152/1, 152/2, 153/1, 153/2, 154/1, 154/2, 155,
 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169/1,
 169/2, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 129,
 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114,
 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99,
 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87/2, 86, 85, 2184, 2182/15,
 2183/1, 2178/3, 1555/7, 2185, 2182/14, 2182/13, 2182/12, 2182/11,
 2182/10, 2182/19, 2182/8, 2182/7, 2182/6, 2182/5, 2182/4, 2182/3,
 2182/2, 2182/1, 2181, 2180, 2179, 2178/1, 2175/1, 2186/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/1,
 22/2, 22/3, 2188, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 25/1, 25/2, 26, 27,
 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39/2, 39/1, 40, 41, 42, 43, 45, 46,
 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66,
 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 77, 78, 79, 80, 81, 82,
 83, 84, 252, 251, 250/1, 250/2, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242,
 241, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226,
 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211,
 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196,
 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183/1, 182/1,
 182/2, 875, 876, 877, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867/2, 867/1, 866,
 865, 864, 863, 862, 861, 860, 859, 858, 857, 856, 855, 854, 853, 852, 851,
 850, 849, 848, 847/, 847/2, 846/1, 846/2, 845, 844, 843, 842, 841, 840,
 839, 838, 837, 836, 835, 834, 833, 832, 831, 830, 805, 804, 803, 802, 807,
 806, 808, 809, 910, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820,
 821/1, 821/2, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 766, 765, 764, 763,
 762, 761, 760, 759, 758, 757, 756, 755, 754, 753, 752, 751, 750, 749, 748,
 747, 746, 745, 744, 743, 742, 741, 740, 739, 738, 737, 736, 735, 734, 733,
 732, 7321, 730, 729, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 720, 719, 718,
 717, 716, 715, 714, 713, 712, 711, 710/1, 710/2, 709, 708, 706, 705, 704,
 703, 702, 701, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689/1,
 689/2, 688, 687, 686, 685, 684/1, 684/2, 683, 682, 681, 680, 679, 678, 677,
 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662,
 661, 660, 659, 658, 657, 656, 654, 653, 62, 651, 650, 649, 648, 647, 646,
 645, 644, 643, 642, 641, 2217/7, 640, 639, 638, 637, 636/1, 636/2, 635/1,
 635/2, 634/1, 634/2, 633/1, 633/2, 632/1, 632/2, 631/1, 631/2, 630/1,

630/2, 629/1, 629/2, 628/1, 628/2, 627/1, 627/2, 627/3, 626, 625, 2217/58, 2217/70, 2217/69, 2215/16, 2217/25, 2217/59, 2215/15, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606, 605, 604/1, 604/2, 603/1, 603/2, 602, 601, 600, 599, 598, 597, 596, 595, 594, 593, 592, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 5853, 582, 581, 580/1, 580/2, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 2215/1, 2215/2, 2215/3, 2215/4, 2215/5, 2215/6, 2215/7, 2215/8, 2215/9, 2215/10, 2215/12, 2215/13, 2215/14, 2215/17, 2217/26, 2217/5, 2217/4, 2217/3, 2213, 2210/1, 2210/2, 2210/3, 2210/4, 2212/1, 2212/2, 2212/3, 2211, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 546, 545, 544, 543, 542, 541, 540, 539, 538, 537, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, 526, 525, 524, 523, 522/2, 522/1, 521/2, 521/1, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 484, 483/3, 483/2, 483/1, 482, 481, 480, 479, 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 470/2, 470/1, 469/2, 469/1, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 454, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428/2, 428/1, 427/2, 427/1, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414/2, 414/1, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 2208, 2207, 2206, 879, 2204/2, 2203/7, 2201, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380/, 380/1, 379/2, 379/1, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366/2, 366/1, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311/2, 311/1, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266/2, 266/1, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 2195, 2197/1, 2198/1, 2198/16, 2198/18, 2198/15, 2194/1, 2194/2, 2194/3, 2194/4, 2194/5, 2194/6, 2194/7, 2194/8, 2193/1, 2192/44, 2192/40, 2192/42, 2192/38, 2192/32, 2192/26, 2192/30, 2192/35, 2192/24, 2192/21, 2192/20, 2192/19, 2192/18, 2192/17, 2192/16, 2192/15, 2192/14, 2192/13, 2192/12, 2192/11, 2192/10, 2192/9, 2192/7, 2192/6, 2192/5, 2192/4, 2192/3, 2192/2, 2190/1, 44, 2191, 2189 КО Буђановци;

Делови парцела:

- 3320/1, 2178/3, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/54, 2217/68, 2217/52, 2217/51, 2217/60 КО Буђановци;

И парцеле које чине грађевинско земљиште изван грађевинског подручја:

- 1546/4, 1546/5, и део парцеле бр. 2164/3 КО Буђановци.

Попис парцела је према подацима са дигиталног катастарског плана, прибављеног од стране Службе за катастар непокретности Рума, Републичког геодетског завода. У случају неслагања података о наведеним парцелама, меродавни су подаци који се воде код надлежне службе за катастар непокретности.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА

Населје Буђановци налази се јужно од општинског центра-Руме, у јужном делу општине Рума, са површином насеља од 233,80 ha и површине катастарске општине 4688,28 ha.

Добар микрорегионални положај одређује близина градског центра, који је удаљен свега 10 km, са којим остварује везу општинским путем ОП1 и једноколосечном пругом Рума-Шабац. Са општинским путем остварује везу са општином Пећинци. Насеље остварује везу са битнијим путним правцима који пролазе кроз општину Рума и то аутопут Е-70 (Београд-граница са Републиком Хрватском), државни пут IV реда бр. 21 (магистрални правац М-21, Нови Сад-Рума-Шабац) и једноколосечном пругом са Шапцем.

Слика 1.1. Положај Буђановаца у односу на Општински центар и веће градове у окружењу



3.2. РАЗВОЈ КРОЗ ИСТОРИЈУ

Тачни писани подаци о насељу су из 1477. године. У литератури нема података о пореклу имена насеља. Други по хронолошком раду је писани податак из 1548. године. Душан Поповић у својој књизи "Срби у Срему" наводи да су Буђановци 1702. и 1713. године забележени као насеље и да су имали у то време 85 домова. Исти извор наводи да су 1766. године имали 94, 1974. године 165 а 1791. године 170 домова, односно 1672. године становника. Године 1810. повећава се број на 185 домова. Према истом извору, село је престало да постоји у XVIII веку, те да се задржао само назив - шума у близини Никинаца.

Крајем XVIII века почеле су значајне миграције становништва, тачније око 1788. године за време буне у Кочиной крајини, пребегло је доста становништва из Србије. Том приликом у Буђановце се населило 223 становника.

У XVIII веку Буђановци су били чисто српско насеље и припадали су Митровачком властелинству. Године 1744. прелазе у власништво грофа Александра Пејачевића. Већ следеће, године 1745. Буђановци су били у оквиру Војне границе. Структура становништва се није битно изменила.

Буђановци су скоро искључиво пољопривредно насеље са типичним ушореним улицама. Стари објекти су често од мешаног материјала и черпића.

3.3. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Природне карактеристике као стечене карактеристике имају значајан утицај на насеље су: геоморфологија, климатски услови, хидрографија, педологија и вегетација.

ГЕОМОРФОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Територија катастарске општине Буђановци налази се на равничарском земљишту, на котама између 78 m - 81 m надморске висине.

Микрорељеф терена обележава лесна тераса која је квалитетом леса омогућила ратаску производњу.

КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Подручје КО Буђановци карактерише умерено-континентална клима са специфичностима које су описане у студији "Клима Руме", Др Драгомира Ђукановића.

Поред општих климатских чинилаца, за климу овог подручја значајни су и орографско-хидрографски услови.

Мразни дани су просечно годишње заступљени са 81,3 дана или 22,2% годишње, а ледени дани (у којима највећа температура ваздуха није изнад 0°C) заступљени са 19,4 дана или свега 5,3% (у периоду од новембра до марта и највећом жестином у јануару).

Средњи временски период у ком је потребно грејање стамбених и других просторија износи 182 дана односно 49,8% годишње.

Насеље карактерише прилично дуго осунчавање у току године, просечно 2100-2200 часова.

Облачност није велика и у просеку износи 53% покривености неба. Најведрији месец је август са просечном облачношћу од 35%, а најоблачнији децембар са 70%. Ведрих дана има просечно годишње 20,0%, а мутних 27,7%.

Влажност ваздуха је умерена а њена средња вредност износи 77,4%. Релативна влажност се мења и опада идући од хладнијих ка топлијим месецима са порастом у мају и јуну. Влажни дани су најчешћи у јуну, а најређи у јануару и марту.

Падавински режим има одлике средње-европског (подунавског) са неравномерношћу расподеле по месецима. Средња годишња висина падавина износи 617,3 mm са најкишовитијим месецом јуном (73,4 mm) и најсувљим септембром (33,6 mm). У вегетационом периоду заступљено је 53,8% падавина од средње годишње вредности.

Кише се јављају током целе године у свим годишњим добима и равномерно су распоређене, просечно 117,5 дана или 32,2% од укупног броја

дана у години. Највише кишних дана има зими 34,9 дана, затим пролеће 32,2%, јесен 26,2% и најмање 24%.

Снежне падавине просечно се јављају 18,7% од укупног броја падавинских дана и то у периоду од новембра до маја, а најчешће су у јануару. Просечан број дана са снегом је 21, а земљиште је покривено просечно 36,2 дана. Највећа висина снежног покривача је 78cm у фебруару, марту 54 cm и најмање у априлу 4 cm.

Магла је најчешћа у децембру, односно 9,2% годишње, док се град јавља просечно годишње 1,6 дана и то најчешће у мају.

Према вредности годишњих честина праваца ветрова и тишина може се закључити да највећу учестаност има источни ветар 242‰, затим западни 173‰ и северозападни 170‰, затим тишине 167‰ и јужни са свега 19‰. Највећу средњу годишњу брзину има северозападни ветар 3,6 m/sec, а најмању јужни 1,8 m/sec и југозападни са 2,1 m/sec.

Годишња количина падавина у вишегодишњем режиму осматрања износи око 650 mm. Апсолутни падавински максимум је достигнут 1999. године када је излучена скоро удвостручена количина падавина у току године. Континентална клима има два падавинска максимума (мај и новембар) и два падавинска минимума (јул и јануар). Највеће количине падавина излуче се у току вегетационог периода што је од изузетног значаја за пољопривредне културе.

Доминантни ветрови на годишњем нивоу долазе из северозападног квадранта, док у зимском периоду доминантан ветар долази из југоисточног квадранта (Кошава) са брзином од 3 m/sec.

ХИДРОГРАФСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Читав Срем се карактерише великом количином подземних и површинских вода. Узроци томе су климатски елементи, у првом реду количина, облик и распоред талога, затим рељеф земљишта, геолошки састав, педолошки састав, вегетација и др.

Катастарска општина Буђановци има развијену каналску мрежу. Просечан ниво подземних вода осцилира између кота 78,0 m и 82,0 m надморске висине, са правцем тока од истока према југозападу-према реци Сави. Насеље са широм околином у изузетно кишним годинама, повремено до око 60 дана, изложено је штетном дејству дуготрајног задржавања високог нивоа подземне воде.

ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

На основу података педолошког картирања САП Војводине, које је обавио Институт за пољопривредна истраживања у Новом Саду 1972. године, педолошки састав земљишта на територији КО Буђановци чини: 32 ha карбонатног чернозема на лесној тераси, 720 ha чернозема са знацима оглевања у лесу, 97 ha чернозем бескарбонатни, 493 ha чернозем слабо огајљачени, 1156 ha ливадска црница карбонатна на лесној тераси, 64 ha ливадска црница бескарбонатна, 1924 ha ритска црница карбонатна, 114 ha ритска црница бескарбонатна и 88 ha солођ. Већи део атара чини земљиште са високом потецијалном плодношћу које, применом агротехничких мера ради регулисања водног режима, којима се постижу високи и стабилни приноси пре свега ратарске културе.

БИОГЕОГРАФСKE КАРАКТЕРИСТИКЕ

Атар Буђановаца пружа се на 4688,28 ha у јужном делу општине Рума. Најзначајнија природна богатства подручја су пољопривредна земљишта и комплекси шума. Са становишта природних погодности за интензивну ратарску производњу ово подручје се одликује повољним климатским, неповољним педолошким и веома неповољним хидролошким условима. Неплодног земљишта има 13,18% од укупне површине КО Буђановци. У односу на остале делове окружења, Буђановци се издвајају релативно високим учешћем шума. На површини од 316,5 ha налазе се мешовита шума храста и граба.

Ваншумско зеленило, пре свега насеља обухвата:

- Улично зеленило 9,05 ha;
- Парковско зеленило 0,90 ha и
- Зеленило специјалне намене 2,20 ha.

У насељу се у оквиру широког уличног потеза налази зелени појас, са листопадним дрвећем, посађеним у различитом периоду без реда. Од трајница присутне су руже. У зеленом појасу налази се извор термалне воде са базеном.

СЕИЗМИЧКА СИТУАЦИЈА

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу дела територије општине Рума, која се налази у зони максимално турског померања од 7 степени Меркалијеве скале.

3.4. ДЕМОГРАФИЈА

Приликом израде Плана генералне регулације за насеље Буђановци коришћени су подаци Републичког завода за статистику са пописа становништва 2002. и 2011. године.

Према попису из 2011. године Буђановци евидентирано је 1504 становника, са забележеним знатним падом броја становника у односу на попис из 2002. године када се бележи 1757 становника.

Густина насељености се самим тим смањује и данас износи 32,08 ст/km².

Природно кретање становништва има изражене негативне карактеристике што се огледа у високом морталитету 13,9% и у негативном природном прираштају од -6,1%. Овај негативан тренд потврђује и попис из 2011. године.

Укупан број домаћинстава је у опадању те пописом 2011. године бележи број од 494 домаћинстава, док просечан број чланова домаћинстава чини 3,03 члана. Највећи број домаћинстава чине породице са два члана, затим са једним, четири, три, шест и више чланова и пет чланова домаћинства.

Механичко кретање становништва у периоду 1948-2002. је било различитог интензитета, где је забележен највећи прилив становништва у периоду 1948-1961. године и периоду 1991-2002. године.

Табела 2.1. : Структура становништва према миграционим обележјима у 2002. Години

Насеље	Досељено у место сталног боравка	Од рођења станује у истом месту боравка	Досељено из другог насеља исте општине	Досељено из друге општине републике	Досељено из друге републике државе	Непознато насељења досељења
Буђановци	643	1114	92	277	273	1

Услед близине и повезаности насеља са општинским центром Руме, бележе се и значајне дневне миграције пре свега радно способног становништва.

Табела 2.2. : Запосленост и дневне миграције

Насеље	Укупно запослени	Ради у месту сталног боравка	Ради у другом месту
Буђановци	163	58	105

Иако је насеље Буђановци пре свега аграрног типа, структура домаћинства према извору прихода, говори у прилог великих дневних миграција, те је самим тим највише заступљено непољопривредних домаћинства.

Табела 2.3. : Структура домаћинства према извору прихода

Насеље	Укупно	Пољопривредно	Непољопривредно	Мешовито
Буђановци	179	54	107	18

Радни контингент сачињавају мушкарци од 15-64 године и жене од 15-59 година, са забележеном општом стопом активности од 47,7 и искоришћеност радног контингента 79,9%, једна од највећих на територији Општине Рума.

Табела 2.4. : Структура активног становништва

Насеље	Укупно	Примарне број %	Секундарне број %	Терцијарне број %
Буђановци	709	540 76,16%	57 8,04%	112 15,80%

Од укупног становништва у насељу Буђановци, 724 лица је издржавано и 195 са личним приходима, где је највеће учешће пољопривредног становништва на територији општине Рума (51,1%). Издржавано пољопривредно становништво чини 41,4% од укупног пољопривредног становништва.

Табела 2.5. : Пољопривредно становништво

Насеље	Укупно пољоп. Станов.	% од укупног становништва	Активно пољоп. Станов.	% од укупног пољоп. Станов.	Издржавано пољоп. Станов.	% од укупног пољоп. Станов.
Буђановци	898	51,1	526	58,6	372	41,4

3.5. ПРОСТОРНО ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА

3.5.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА ПРЕМА НАЧИНУ КОРИШЋЕЊА

У оквиру насеља површине се користе у већини у складу са наменом површина утврђеном Урбанистичким планом Месне заједнице Буђановци ("Службени лист општина Срема", бр. 4/89, 23/03):

1. Друштвени центар
2. Становање
3. Школски комплекс
4. Комплекс цркве
5. Комплекс железничке станице
6. Радне површине
7. Спортски терени
8. Парк
9. Заштитно зеленило
10. Гробље
11. Улични коридори и канали

ДРУШТВЕНИ ЦЕНТАР

У друштвеном центру груписани су објекти јавне намене (основна школа, предшколска установа, месна канцеларија, сала дома културе) и верски објекат.

СТАНОВАЊЕ

Становање је организовано на појединачним парцелама чија површина износи од 118 m² до 8689 m², у просеку површине 1200 m². Новоформиране парцеле су величине око 2000 m². У насељу су заступљена два типа изградње карактеристична за целу Војводину: куће на бразду и преке куће.

Домаћинства су организована на једној или више парцела, тако да се према улици поставља стамбени објекат, затим се наслањају помоћни и економски објекти а на крају се оставља воћњак и башта за обраду земљишта. Последица оваквог организовања је мали степен изграђености и мала густина становања.

Највећи број објеката су породични стамбени објекти, најчешће са једним станом, у оквиру припадајуће парцеле. Већина изграђених индивидуалних стамбених објеката постављена је на регулацију. Објекти новије градње постављени су на око 3,0 m од регулације.

РАДНА ЗОНА

Радна зона састоји се од једног комплекса на к.п. бр. 190 КО Буђановци и чини је комплекс Пољопривредне задруге Буђановци. Постојећа локација има тенденцију ширења па је на локацији поред постојеће радне зоне формирана је откупна станица са силосима и теретном вагом.

ПАРК

У насељу нема заступљених плански уређених парковских површина. У оквиру уличног коридора улице Душана Јерковића има спорадично и самоиницијативно уређених цветних површина.

Формирање уређене парковске површине са садржајима могуће је у проширеном делу улице Душана Јерковића.

ГРОБЉЕ

Гробље је смештено унутар насеља, на к.п. бр. 2187 КО Буђановци. Гробље је ограђено зиданом оградом са неправилно распоређеним гробним местима и изграђеном капелом. До гробља се стиже пешачком стазом преко зелене површине. Гробље нема уређен колски прилаз. Постојеће гробље не задовољава садашње потребе, те је неопходно проширење.

СМЕТЛИШТЕ

Иако је одвожење смећа организовано путем надлежне комуналне службе ЈП "Комуналац" из Руме, на катастарским парцелама бр. 1197/3 и 1192 КО Буђановци налази се дивља депонија. Месна заједница једном годишње организује чишћење дивље депоније. Површине је неопходно санирати и рекултивисати.

СТОЧНО ГРОБЉЕ

Сточна јама налази се на к.п. бр. 2164/3 КО Буђановци. Сточну јаму је неопходно санирати и рекултивисати површину. Одвожење и одлагање/третман угинуле стоке вршити путем надлежне комуналне службе, односно све у складу са Прописима и Локалним планом управљања отпадом на територији општине Рума.

3.5.2. ОРГАНИЗАЦИЈА ЈАВНИХ СЛУЖБИ И УСТАНОВА

Јавне службе су недовољно заступљене у насељу, односно везане су за општински центар-Руму која се налази на 10 km од села.

ОБРАЗОВАЊЕ

Образовање и васпитање у Буђановцима се одвија у два објекта у оквиру истог комплекса (к.п. бр. 315 КО Буђановци), и то за потребе предшколског васпитања и основног образовања.

Основно образовање

За потребе основног школског образовања у насељу је отворена основна школа "Небојша Јерковић", где је организован рад за ученике од првог до осмог разреда. Тренутно школа броји 115 (стопетнаест) ученика, нижих и виших разреда, као и полазника функционалног образовања одраслих особа.

Школске просторије смештене су у две зграде укупне површине 1400 m², од тога четири учионице, три кабинета, фискултурну салу, библиотеку и трпезарију са кухињом, као и пољску учионицу. Постојећи услови не задовољавају потребе школе, те је неопходно обезбедити још најмање две учионице.

Установа је 2014. године добила највишу оцену од стране Министарства просвете.

Предшколско васпитање и образовање

У Буђановцима је отворено одељење предшколске наставне установе "Полетарац" из Руме, која се одвија у засебном објекту у оквиру школског

комплекса. Издвојено одељење установе “Полетарац” има 13 деце предшколског узраста.

Површина објекта износи 278 m², при чему се користи једна просторија у оквиру зграде основне школе.

КУЛТУРА

Основна културна активност насеља одвија се у оквиру објекта Месне заједнице, где су лоши услови за развој културне делатности. Служба библиотеке је организована у неадекватним условима. Неопходна је реконструкција објекта Дома културе.

ЗДРАВСТВО

Служба основне здравствене заштите - Амбуланта Буђановци Дома здравља “Рума” налази се у објекту на к.п. бр. 182/2 КО Буђановци. Зграда амбуланте налази се уз радну зону, где су смештени откупна станица са силосима и др. садржајима.

Неопходно је узети у обзир могуће измештање амбуланте у зграду Месне заједнице или другу адекватну зграду у оквиру центра насеља.

СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

На нивоу насеља нема организованих облика социјалне заштите.

ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Простор за рекреацију организован је у западном делу насеља, где је уз уређен фудбалски терен изграђен и пратећи објекат који не задовољава садашње потребе.

Поред терена за фудбал у центру се налази и терен за мали фудбал и рукомет.

Недостатак је непостојање услова за бављење спортом у затвореном простору као и лоше стање мобилијара за игралишта.

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

Од комуналних објеката у атару се налази се сточна јама на делу к.п. бр. 2164/3 КО Буђановци.

ОСТАЛЕ АКТИВНОСТИ

Управно - административни садржаји, тачније зграда Месна канцеларија лоцирана је у оквиру површина централних садржаја.

3.6. ИЗГРАЂЕНО И НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Површина грађевинског подручја насеља износи 233,80 ha. Укупна површина парцела парцела које су изграђене износи 108,26 ha и 108,10 ha које су неизграђене, што доводи до закључка да половина грађевинског земљишта није изграђено.

Према евиденцији Републичког геодетског завода, укупна површина под објектима износи 8,34 ha. Тај податак није поуздан, обзиром да нису обухваћени објекти који нису евидентирани.

Под блоковима је 216,36 ha, док остале површине чине улични коридори, коридор пруге и канали.

Неизграђене парцеле чине баште које се налазе у залеђу стамбеног или економског дела дворишта. Постоји блага тенденција изградње на тим парцелама, пре свега економских објеката за узгој стоке као и подизање пластеника.

3.7. ПРИВРЕДА

Обзиром да већина домаћинстава не остварује приходе из пољопривреде и да већина запосленог становништа ради у другом месту - Руми где остварује своје дневне потребе, привредна активност у Буђановцима је на ниском нивоу. Пољопривреда је релативно развијена, али нису искориштени сви потенцијали. Заступљена је ратарска и сточарска производња. Део пољопривредне производње, посебно сточарске одвија се у оквиру окућница у самом насељу. Насеље својим централним положајем и мрежом некатегорисаних путева (атарских) остварује везу са атаром, где се одвијају главне активности у пољопривреди.

У насељу Буђановци евидентирано је 7 (седам) привредних субјеката, то су пре свега земљорадничке задруге, фарме и други субјекти из области пољопривреде и трговине.

Од трговинских радњи на подручју насеља постоје три објекта за снабдевање насеља основним потроштинама и пољопривредна апотека.

Из области угоститељства и туризма постоји један угоститељски објекат - кафана у центру села.

Атар села припада ловишту "Срем", са ловачким удружењем "Соко".

Индустрија и грађевинарство нису заступљени на подручју Буђановаца.

3.8. ПРЕГЛЕД КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У насељу Буђановци су забележена следећа културна добра:

1. Сакрални објекат - Српска православна црква Светог арханђела Гаврила / Споменик културе
2. Објекат народног градитељства - Амбар и котобања у улици Небојше Јерковића бр. 11 / Споменик културе
3. Објекат грађанске архитектуре - школске зграде у улици Небојше Јерковића бр.1, Зграда старе школе и зграда нове школе / Добро под претходном заштитом
4. Објекат народног градитељства - Кућа у улици Небојше Јерковића бр. 50 / Добро под претходном заштитом
5. Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора, постављен испред зграде основне школе / Добро под претходном заштитом

6. Спомен костурница на српском православном гробљу у којој су сахрањени борци из Првог и Другог светског рата / Добро под претходном заштитом
7. Спомен плоча постављена на фасади куће Лепотић Мила у којој је 1941. године основана прва организација СКОЈ-а / Добро под претходном заштитом
8. Археолошки локалитет - Локалитет "Пашњак" / Добро под претходном заштитом
9. Археолошки локалитет - Локалитет "Турска бара" / Добро под претходном заштитом
10. Археолошки локалитет - Локалитет "Ваганци" / Добро под претходном заштитом
11. Археолошки локалитет - Локалитет "Шапина" / Добро под претходном заштитом
12. Археолошки локалитет - потес Шапина Локалитет "Бела бара" / Добро под претходном заштитом
13. Археолошки локалитет - Локалитет "Унка" / Добро под претходном заштитом
14. Археолошки локалитет - Локалитет "Умка" / Добро под претходном заштитом
15. Археолошки локалитет - Локалитет "Код крста" потес Стевина бара / Добро под претходном заштитом
16. Археолошки локалитет - Локалитет "Стевина бара" / Добро под претходном заштитом
17. Археолошки локалитет - Локалитет "Илинац I" потес Станковача / Добро под претходном заштитом
18. Археолошки локалитет - Локалитет "Илинац II" / Добро под претходном заштитом
19. Археолошки локалитет - Локалитет "Гаврановићев вртлог" / Добро под претходном заштитом
20. Археолошки локалитет - Локалитет "Низ пругу" / Добро под претходном заштитом
21. Археолошки локалитет - Локалитет "Бунарине" / Добро под претходном заштитом

3.9. ИНФРАСТРУКТУРА

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Друмски саобраћај

Буђановци имају добру саобраћајну приступачност са општинским центром Румом, као и са насељима у јужном делу општине су повезани општинским путем ОП1 (Рума-Буђановци-Никинци-Платичево) категоризација према Одлуци о категоризацији општинских путева и улица на територији општине Рума, ("Службени лист општина Срема", бр. 44/17), док везу са Пећинцима остварује преко општинског пута ОП4 (граница општине Сремска Митровица-Буђановци-граница општине Пећинци).

Постојећа саобраћајна инфраструктура у насељу је у лошем стању и захтева реконструкцију путне мреже. Ширина коловоза је различита, од 3,0 m (2,5 m) до 5,5 m. Коловозни застор је од гранитне коцке (калдрма), док је у појединим улицама од асфалт-бетона. Потребно је планирати проширење коловоза за несметано одвијање двосмерног саобраћаја ширине 6,0 m, изузетно 5,0 m.

Постојећа мрежа атарских путева је развијена, али са неуређеним излазима (отресиштима) на јавни пут.

Пешачки саобраћај

Пешачке стазе и колске прилазе такође реконструисати и свести их на прописану ширину.

Железнички саобраћај

Са западне стране насеља пролази једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Рума - Шабац - Распутница Доња Борина - државна граница - (Зворник Нови), у дужини око 7,384 km (од наспрам km 7+797 до наспрам km 15+181), на којој је организован јавни путнички и теретни саобраћај. Према Уредби о категоризацији железничких пруга ("Службени гласник РС", бр.115/13, 57/17) категорише се као регионална пруга.

Железничка станица Буђановци у km 11+344 предметне пруге, са три станична колосека, отворена је за пријем и опрему путника и робе.

Путни прелази предметне пруге на месту укрштаја са пољопривредним путем налазе се на km: 8+977, 10+613, 11+501, 12+908, 14+021 и осигурани су саобраћајним знаковима на путу и троугловима прегледности.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Насеље Буђановци снабдева се електричном енергијом из ТС 110/20 kV "Пећинци" тренутно инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 20 kV извода "Буђановци". Постоји могућност алтернативног напајања преко 20kV извода "Раскрсница" и преко 20 kV извода "Воћара Ириг" из ТС 110/20 kV "Рума 2". Дистрибуција електричне енергије врши се преко стубних трафостаница и мрежа је мешовитих водова и нисконапонске мреже. Нисконапонска мрежа је на бетонским или дрвеним стубовима. Јавна расвета је постављена на стубовима (НН) нисконапонска мрежа) и МВ мреже (мрежа мешовитог вода).

Потрошња електричне енергије у периоду 2006-2015									
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2887	2876	2889	2967	2961	3050	3005	2983	2867	2883

Структура потрошње може се видети на примеру 2015. године.

Домаћинство			Остала потрошња			укупно		
број	MWh	%	број	MWh	%	број	MWh	%
549	2492	86,44	37	391	13,56	586	2883	100

У селу су распоређене дистрибутивне трафо станице називног напона 20/0,4 kV.

Назив	тип	Могућа инсталисана снага kVA
Партизанска	СТС	250
Центар	СТС	250

Вулин	СТС	250
Пинкијева	СТС	160
Криваја	СТС	250
Маршала Тита	СТС	160
Н. Јерковића	СТС	160
Водозахват	СТС	400
Економија	СТС	100

Осавремењавање дистрибутивне мреже подразумева пре свега замену дрвених стубова са бетонским и челично-решеткастим стубовима. За проширење електроенергетске инфраструктуре потребан је коридор ширине 1,5 m за изградњу електроенергетских водова (нисконапонских и мешовитих 20 kV и 0,4 kV) и локације за евентуалне будуће стубне трафо станице.

ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

Јавно осветљење је постављено на бетонским или металним стубовима електроенергетске мреже. Светиљке су живине сијалице снаге 120 W.

Јавно осветљење је потребно реконструисати и изградити у деловима где није обухваћено, а према плану ЈКП "Паркинг и инфраструктура".

Приликом реконструкције, планирања и изградње мреже јавног осветљења потребно је водити рачуна о одговарајућој технологији у складу са стандардима и захтевима енергетске ефикасности и спречавању "светлосног загађења".

ГАС

За потребе снабдевања гасом насеља Буђановци изграђен је челични цевовод средњег притиска ($6 \text{ bar} < p < 12 \text{ bar}$) од ГМРС "Никинци" до МРС "Буђановци" дуж трасе пута Никинци-Буђановци. У насељу је изведен улични полиетиленски дистрибутивни гасоводом ниског притиска ($p < 4 \text{ bar}$), са припадајућим типским и индивидуалним прикључцима обострано у свим улицама насеља, изведен са 77% пројектоване дужине.

ЈП "ГАС-РУМА" је у свом Плану активности за период 2017. - 2021. године предвидео завршетак постојеће дистрибутивне мреже у дужини од 3222 m, набавку и уградњу мерача протока гаса на МРС "Буђановци"

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Насеље Буђановци, повезано је преко оптичког кабла са комутационим центром у Руми. Кориснике опслужује једна АТЦ чији квалитет и капацитет засада задовољавају потребе корисника, али је проблематичан квалитет телекомуникационе мреже, па је отежано пружање услуга широкопојасних сервиса. Примарна мрежа је подземна, а секундарна мрежа је надземна грађена на дрвеним стубовима. Изводи на дрвеним стубовима су великог капацитета, осим у делу улица Партизанска и 26. Октобра.

Планира: се реконструкција и изградња нове ТК мреже високог квалитета, проширење међумесног телекомуникационог система, полагање оптичких каблова, увођење нових телекомуникационих услуга, увођење мобилних услуга заснованих на радио преносу, изградња модерне приступне кабловске мреже,

постављање мултисервисне платформе за телекомуникационо опремање планског простора и друго. Мултисервисна платформа може бити улични кабинет или мини-кабинет. За веће пословне кориснике планира се изградња оптичког привода.

У насељу постоји објект стуб на којем се налази базна станица мобилне телефоније "ВИП МОБИЛЕ" д.о.о. У насељу не постоји изграђена мрежа кабловског дистрибутивног система.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

Од 1988. године становници Буђановаца трајно су решили проблем снабдевања водом у довољним количинама. Насељска водоводна мрежа је прикључена на систем регионалног водовода општине Рума.

Изграђен је транзитни довод воде од објекта за прераду воде на Фишиеровом салашу до Буђановаца, пречника 150 mm у дужини од 9,3 km. Водоводна мрежа је изграђена у коридору улица, једнострано, профила од Ф50 до Ф150 PVC цевима, у укупној дужини од 22 km.

Планира се транзитни цевовод до Никинаца, за који је неопходно обезбедити коридор.

За нове локације, неопходно је изградити водоводну мрежу цевоводима PVC профила Ф100.

Постојећа мрежа је за потребе снабдевања становништва пијаћом водом, као и хигијенско-санитарне потребе мале привреде.

Технолошке потребе за водом пољопривредних економија и привреде морају се обезбедити из сопствених бунара.

Поред насељског водовода на парцелама појединих домаћинстава има артерских бунара (342 бунара), из којих се становништво снабдевало водом до прикључења на систем јавне водоводне мреже. Данас се бунари користе пре свега за пољопривреду, за снабдевање стоке водом и заливање башта.

Канализација

Насеље нема изграђену насељску канализациону мрежу.

Отпадне воде генерисане у домаћинствима спроводе се у септичке јаме што доводи до загађивања прве издани.

Неопходна је изградња водонепропусних септичких јама до изградње насељске мреже отпадних вода са пречистачем отпадних вода. Пажње септичких јама врши се путем аутоцистерни углавном на оранице или девастиране површине.

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода у насељу са површина грађевинског подручја врши се путем отворене каналске мреже у уличним коридорима. Постојећа мрежа канала је поремећена због запуштености канала односно због нередовног одржавања. Због тога је у зимском периоду, кад су температуре испод 0°C коловозна конструкција изложена разорном дејству мраза, јер се тад сувишна вода која се задржава залеђује на површини и испод коловозне конструкције.

Хидротехнички објекти и мрежа

Атар насеља па и само насеље има развијену каналску мрежу. У оквиру обухвата плана налазе се мелирациони канали 26, 27, 33, 35, 14-3-8, 14-3-8-1,

код ул. Партизанске, код железничке пруге, 14-3-10, 14-3 (21), 133, 136, 134, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115.

3.10. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

У простору обухвата плана или ближеј околини налазе се створене вредности које представљају веома утицајне факторе у даљем ширењу и развоју насеља (грађевинског подручја и изградњи било које врсте), а то су:

- повољан положај насеља у односу на два општинска центра Рума и Пећинци добри су предуслови за привредни развој насеља;
- насеље Буђановци граничи се са територијом суседне општине Пећинци те веза са њом погодује развоју насеља те се друштвене функције обављају поред Руме и у Пећинцима (средње школе, катастар, трговина и др.);
- привреда насељеног места Буђановци је пре свега окренута ка пољопривредној производњи;
- у насељу постоји откупна станица са силосима и земљорадничка задруга. Поједине привредне делатности одвијају се на појединим парцелама индивидуалног становања.
- мали капацитети и лоше стање постојеће инфраструктуре, нарочито водоводне мреже представља препреку за развој привреде;
- недостатак поједине инфраструктуре као што је фекална канализација са пречистачем отпадних вода представља велики проблем како у развоју привреде тако и у домену заштите природе и животне средине;
- лоше стање објеката јавне функције, пре свега Дома културе, онемогућава развој културних дешавања;
- постојећа каналска мрежа је битан фактор за даље ширење насеља;
- на основу података из Просторног плана Руме за насеље Буђановци, везано за стопу прираштаја становништва, закључује се да не постоји потреба за увођењем нових стамбених зона јер постоје довољни капацитети у стамбеним зонама у постојећем грађевинском подручју;
- Утицаји створених вредности планског подручја па и целе катастарске општине Буђановци не морају нужно бити ограничавајући фактор ширењу и унапређењу насеља, већ исте претворити у предности и у том правцу усмерити развој насеља и то пољопривредна производња, а нарочито органска производња с тим да у насељу не постоје велики загађивачи.

3.11. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА

Подлоге за израду Плана генералне регулације насељеног места Буђановци су преузете из Службе катастра непокретности Општине Рума у дигиталном облику и то геореференцирани дигитални катастарски план у DWG формату.

У односу на ортофото снимке на катастарским подлогама не одговара чињенично стање изграђених објеката, односно одређен број објеката приказаних на подлогама не постоји, под претпоставком да су срушени. Већи број објеката није приказан на катастарској подлози, под претпоставком да су изграђени без адекватних дозвола.

II ПЛАНСКИ ДЕО

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА

Планирано грађевинско подручје је предвиђено на површини од 250,44 ха. Постојеће грађевинско подручје је увећано за 14,89 ха, за потребе формирање површина за пословање.

4.1.1. ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ

Планско подручје је подељено на грађевинско подручје насеља и грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља.

Грађевинско подручје насеља је урбанистички подељено на целине односно блокове формиране између коридора улица.

Посебне целине чине грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља, као што је радна зона у атару и сточна јама.

4.1.2. ПРЕДЛОГ ПОДЕЛЕ ПРЕМА НАМЕНИ ПОВРШИНА

Поред поделе планског подручја на целине утврђене су и зоне са претежном наменом:

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

У грађевинском подручју површине намењене породичном становању су преовлађујуће и заузимају 189,86 ха, односно 76,02% грађевинског подручја насеља. Становање се у већини задржава у постојећем стању.

ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

Површине за потребе централних садржаја се незнатно повећавају, односно проширују на наслањајуће парцеле пре свега за потребе проширења постојећих капацитета. Површина зоне централних садржаја износи 4,03 ха, односно 1,61% површине грађевинског подручја. У оквиру зоне централних садржаја налазе се сви објекти јавне намене: подручно одељење основне школе са предшколском установом, амбуланта, канцеларије Месне заједнице, пошта и црква. Локације за амбуланту, васпитање и образовање остају у оквиру постојећих локација док се не исказе потреба за њихову дислокацију на локације са више просторних услова. Нове локације су могуће и изван зоне централних садржаја, уз претходну урбанистичку разраду којом се омогућава просторна провера локације.

Од нових садржаја, планира се подизање пијаце на катастарским парцелама бр. 890/2 и 890/1 КО Буђановци или на другој адекватној локацији.

РАДНА ЗОНА

Зона рада и пословања планирана је у оквиру постојећих капацитета на катастарским парцелама бр. 190, 185, 186, 187 КО Буђановци површине 0,81 ха и на новим површинама на к.п. бр. 2207, 2210/1, 2210/2, 2210/3, 2210/4,

2212/1, 2212/2, 2212/3 и део к.п. бр. 2211 КО Буђановци површине 10,24 ха, односно укупно 11,05 ха зоне рада и пословања.

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Површине намењене спорту и рекреацији задржавају се на постојећој локацији, на катастарској парцели бр. 1216, на површини од 5,02 ха односно 2,00% грађевинског подручја. Изградња нових објеката није могућа, као ни проширење постојећих објеката услед ограничења везано за заштиту објеката специјалне намене.

ГРОБЉЕ

У грађевинском подручју насеља налази се гробље у оквиру катастарске парцеле бр. 2187 КО Буђановци. На гробљу је изграђена капела, гробна места су насумично постављена, нема уређених стаза.

Постојећа локација у површини од 2,01 ха не задовољава садашње потребе, те је неопходно проширење гробља на суседну парцелу бр. 2186/1 КО Буђановци.

ПАРК

Постојеће, односно уређене парковске површине задржавају се на постојећим површинама у оквиру коридора улице Душана Јерковића и у центру на катастарској парцели бр. 483/1 КО Буђановци.

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Заштитно зеленило задржава се на катастарским парцелама бр. 1555/2 и 1555/3 КО Буђановци, као резерва за уређење површина и изградњу објеката спорта и рекреације. Заштитно зеленило формира се и у оквиру уличних коридора, и других површина јавне намене као и у оквиру парцела на осталом земљишту, на делу где је забрањена изградња.

Планирана површина заштитног зеленила износи 3,37 ха, односно 4,62% грађевинског подручја.

КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ

Пречистач отпадних вода се планира на катастарској парцели бр. 1189/1 КО Буђановци. Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења.

КОМПЛЕКС ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ

Комплекс железничке станице се у већини задржава у оквиру постојећег комплекса који се налази на катастарским парцелама бр. 2178/3, 3320/1, 1555/6, 1555/7, 1555/5, 3324, 3322, 3323, 3325, 3326, 3320/2, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332 КО Буђановци, које су у надлежности "Инфраструктура железнице Србије" а.д.

РАДНА ЗОНА У АТАРУ

Поред формирање радне зоне унутар грађевинског подручја, овим Планом се задржава радна зона у атару насеља, на простору некадашње економије. Ова зона заузима површину од 4,68 ha. Услед многих ограничења даља изградња и доградња није могућа, већ само санација, адаптација и реконструкција постојећих објеката у оквиру постојећих габарита, без могућности промене намене.

4.1.3. БИЛАНС ПОВРШИНА

У **Табели 3.1.** приказан је упоредни биланс намена површина постојећег стања и планираног решења. Нацртом плана се преузима намена површина у већем делу и врши измена у виду промене намене и проширења појединих зона а на основу просторних потреба насеља.

Табела 3.1. Биланс површина у границама грађевинског подручја:

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
	ha	%	ha	%
Становање (породично)	180,37	77,14	189,72	75,75
Централни садржаји	1,99	0,85	4,03	1,61
Радна зона	0,60	2,37	11,05	4,42
Спорт и рекреација	5,02	2,15	5,02	2,00
Комплекс железничке станице	7,25	3,10	4,97	1,99
Парк	1,45	0,62	1,78	0,71
Заштитно зеленило	12,19	5,21	10,01	4,01
Гробље	2,02	0,96	2,63	1,05
Комуналне површине	-		0,71	0,28
Канали	4,44	1,89	4,44	1,77
Улични коридори	18,47	9,75	16,08	6,42
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	235,55	100	250,44	100

4.1.4. ПРЕДЛОГ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ

У обухвату Плана су заступљене и карактеристичне зоне, углавном зоне заштите инфраструктуре и објеката специјалне намене.

ЗОНА ЗАШТИТЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ

Условима надлежне службе - "Инфраструктура железнице Србије" АД, а у складу са Законом о железници, дефинисани су:

- железничко подручје је земљишни простор на коме се налазе пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја,

- железничка инфраструктура обухвата доњи и горњи строј пруге, објекте на прузи, станичне колосеке, телекомуникациона, сигнално-сигурносна, електровучна, електроенергетска и остала постројења и уређаје на прузи, опрему пруге, зграде железничких станица са припадајућим земљиштем и остале објекте...
- пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 6 m у насељу, рачунајући од осе крајњих колосека, земљишта испод пруге и ваздушни простор у висини од 14 m,
- инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25 m, рачунајући од осе крајњих колосека,
- заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100 m, рачунајући од осе крајњих колосека.

ЗОНА ЗАШТИТЕ ПРОТИВГРАДНЕ СТАНИЦЕ

Зона заштите противградне станице дефинисана је на основу положаја објекта лансирне, односно противградне станице и услова надлежне службе - Републичког хидрометеоролошког завода и представља простор око лансирне станице у пречнику од 500 m. У зони заштите противградне станице забрањена је изградња објеката.

ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ

Зона забрањене градње, представља зону заштите објекта специјалне намене и дефинисана је на основу услова надлежног министарства - Министарства одбране. У зони забране градње, забрањена је даља изградња објеката и инфраструктуре. Од радова могућа је само санација, реконструкција и адаптација објеката у оквиру постојећих габарита.

4.2. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

Површине јавне намене сачињавају пре свега габарити насељских улица и тргови, површине намењене за заштитно зеленило, спортски терени, парковске површине, комуналне површине (гробље, пречистач отпадних вода и сл.), а такође и површине око објеката јавне намене као што су: школски комплекс, објекти локалне управе, културе и здравства. Заједничко им је да су то површине у државном власништву (на појединим корисник је МЗ Буђановци, односно општина Рума). Попис парцела које чине површине јавне намене су приказане у **Табели 3.2.** .

Табела 3.2. Површине јавне намене у грађевинском подручју насеља

НАМЕНА ПОВРШИНА	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
Улице	целе парцеле 2175/1, 2185, 1, 881, 1214, 1552, 1553/2, 880, 44, 2190/1, 2188, 2192/35, 2192/13, 23, 2195, 879, 2203/7, 2204/2, 2208, 2206, 2217/5, 2215/17, 2215/15, 2217/59, 2215/16, 2217/70, 626, 2222, 646, 1188, 2232, 905, 887, 624, 882, 998/1, 999, 996/1, 996/2, 930, 565, 45, 251 део парцеле 266/2, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 281, 283, 285, 287, 289, 292, 293, 295, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 309, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 341, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366/2, 366/1, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 379/2, 380/2, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 767/1, 2201, 2203/7, 2204/2, 2184, 2192/24, 2192/26, 2192/44, 2192/42, 2192/38, 2192/30, 2192/32, 2192/40, 2201, 2211, 2217/3, 2217/4, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/54, 2217/68, 2217/52, 2217/51, 2217/60
Комплекс железничке станице	2178/3, 1555/7, 1555/5, 3324, 3322, 3323, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 1215/1, 1213/1, део парцеле 3320/1, 1555/6
Канали	2183/1, 2189, 2191, 2193/1, 2198/16, 555, 2209, 2217/26, 2217/25, 2217/69, 625, 1161, 829, 878, 997
Гробље	2187, 2186/1
Парк, заштитно зеленило	целе парцеле 1555/3, 1555/2 делови парцела 998/1, 767/1, 996/1
Школски комплекс	315, 316, 317
Амбуланта	182/2
Пијаца	890/2, 890/1
Месна канцеларија	483/1
Спорт и рекреација	1216
Комуналне површине	1189/1
УКУПНЕ ПОВРШИНЕ	44,82 ha

У оквиру површина јавне намене планирана је изградња мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре за коју су дата правила уређења и изградња као и услови за њихово прикључење:

4.2.1. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЈЕКТИ

4.2.1.1. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Трафостанице (монтажно-бетонске, компактно бетонске, зидане и стубне) се могу градити на јавним површинама изван коридора улица, за то формираним парцелама, на парцелама где су и стамбени или пословни објекат, као и у оквиру пословних објеката, при чему најмања површина резервисана за трафостаницу износи 6 m x 6 m (не односи се на стубну трафостаницу која се ради у траси надземне мреже), на најмањој удаљености од најближег објекта 3,0 m. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3,0 m. Трафо станице

својим положајем не смеју да угрожавају суседне објекте као и прегледност на раскрсницама.

Водове електроенергетске мреже постављати у земљу, где год је то могуће на дубини најмање 0,8 m. Надземне електроенергетске водове водити паралелно са коловозом на најмањем одстојању од 1,0 m и на најмањем одстојању од објекта 3,0 m (ивице стрехе).

Прикључне ормаре планирати на регулацији, у огради или уз ограду парцела, тако да не омета колски и пешачки приступ парцели. Прикључни ормани не могу се постављати у делу уличног фронта парцеле неопходан за колски пролаз у дно парцеле у ширини од најмање 3,0 m.

Најмање хоризонтално одстојање од остале инфраструктуре :

- од водоводне мреже и објекта 1,0 m;
- од фекалне канализације и објекта 0,5 m до 35 kV и 1,0 m за 110 kV;
- од кишне канализације 0,5 m до 35 kV и 1,0 m за 110 kV;
- од телекомуникационе мреже 0,5 m до 10 kV и 1,0 m од 20 kV;
- од топловода 2,0 m;
- од гасовода до 0,5 m.

Укрштање са осталом инфраструктуром :

Електроенергетски каблови се укрштају са другом инфраструктуром на растојању 0,5 m, под углом од 90°, изузетно другачије по појединачном захтеву и сагласности надлежног предузећа.

Прикључење на електроенергетску мрежу, односно место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења одређује надлежно предузеће - ЈП "Електродистрибуција" Рума, а према члану 53. Закона о енергетици ("Службени гласник РС", бр. 57/2011).

ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ

Јавно осветљење је потребно реконструисати и изградити у деловима где није изведено. Приликом реконструкције, планирања и изградње мреже јавног осветљења потребно је водити рачуна о одговарајућој технологији у складу са стандардима и захтевима енергетске ефикасности и спречавању "светлосног загађења".

ГАС

За потребе будућих потрошача потребно је планирати доградњу гасовода у уличном коридору, и то у виду затвореног прстена.

Најмање хоризонтално одстојање од остале инфраструктуре :

- од електроенергетске мреже и објекта 1,0 m гасовода притиска до 1,0 bar и 2,0 m гасовода притиска преко 1,0 bar;
- од водоводне мреже и објекта 1,0 m гасовода притиска до 1,0 bar и 1,5 m гасовода притиска преко 1,0 bar;
- од фекалне канализације објекта 1,0m гасовода притиска до 1,0 bar и 1,5 m гасовода притиска преко 1,0 bar;

- од телекомуникационе мреже објекта 1,0 m гасовода притиска до 2,0 bar и 1,5 m гасовода притиска преко 4,0 bar;
- од топловода објекта 1,0 m гасовода притиска до 1,0 bar и 1,5 m гасовода притиска преко 1,0 bar;
- од других водова гасовода притиска 0,5 m.

Укрштање са осталом инфраструктуром :

- угао укрштања са саобраћајницом и другом инфраструктуром је 90° на вертикалном одстојању 1,0 m испод дна канала, изузетно другачије по појединачном захтеву и сагласности надлежног предузећа;
- укрштање са водоводом на вертикалном одстојању 0,5 m ;
- укрштање са гасоводом на вертикалном одстојању 0,2 m ;
- укрштање са ТТ и КДС мрежом на вертикалном одстојању 0,5 m ;
- укрштање са електроенергетском мрежом на вертикалном одстојању 0,5 m ;
- укрштање са канализацијом на вертикалном одстојању 0,5 m.

Водове гасовода полагати у земљу на дубину највише 1,40 m и најмање 0,80 m. Гасовод водити на 1,0 m од темеља објекта и од пута- од ивице коловоза најмање 1,0 m.

Прикључење на гасовод планирати преко једног или више прикључка (парцеле са заступљеним пословањем).

Прикључење на гасовод извести у складу са претходно прибављеним условима и сагласностима надлежног предузећа.

4.2.1.2. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећа телекомуникациона мрежа у насељу има довољно капацитета да задовољи потребе, како постојећих тако и будућих корисника телекомуникационих услуга. Планира се постављање мултисервисне платформе за телекомуникационо опремање планског простора. Мултисервисна платформа може бити улични кабинет или мини-кабинет. За веће пословне кориснике планира се изградња оптичког привода.

Мрежу ТТ, КДС планирати у јавном простору односно у уличном коридору и то полагањем у земљу-подземни водови. Водове мреже планирати паралелно са коловозом и то најмањем одстојању од коловоза 1,0 m.

Мрежа КДС је могућа и на стубовима НН мреже, али само уз претходну сагласност и услове надлежне Електродистрибуције.

Прикључне ормаре планирати уз тротоаре, односно најмање 1,8 m од регулације. Прикључни ормани не могу се постављати у делу уличног фронта парцеле неопходан за колски пролаз у дно парцеле у ширини од најмање 3,0 m.

Најмање хоризонтално одстојање од остале инфраструктуре :

- од водоводне мреже и објекта 1,0 m;
- од фекалне канализације и објекта 0,5 m;
- од других ТТ, КДС водова за 0,5 m;
- од електроенергетске мреже 0,5 m за до 10 kV и 1,0 m од 20 kV;
- од гасовода 0,5 m.

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенских носача, могу се поставити у зони привредне делатности у оквиру објекта, на парцелама породичног становања, или на слободном простору.

Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу, или слободностојећем орману, постављен на јавном простору или у оквиру парцеле предвиђене за смештај стамбених или пословних објеката, као и на другим слободним површинама.

Комплекс за смештај телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3,0 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

Телефонске говорнице могу се поставити на јавном простору, поред тротоара, или на објектима (уз претходну сагласност власника), тако да под кабине и платоа испред телефонске говорнице димензија 150 cm x 150 cm не буде вишљи од 2 cm од околних површина. Уколико је висинска разлика већа од 8 cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90 cm x 110 cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80 cm.

Антенски стубови и антене не смеју својим положајем угрозити суседне објекте, с обзиром на могућност њиховог рушења. Удаљеност антенских стубова од објеката је за прорачунску вредност обрушавања истог.

4.2.1.3. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

ВОДОВОД

Мрежа водовода се поставља на 5,0 m од темеља објекта, односно 3,0 m дистрибутивна мрежа и 1,0 m прикључна мрежа водовода. Постављање водоводне мреже паралелно са саобраћајницама поставља се најмање 1,0 m од ивице коловоза. У оквиру површина јавне намене могућа је изградња објеката водоводне мреже и то, уређаји за подизање притиска, резервоари и сл.

Најмање хоризонтално одстојање од остале инфраструктуре :

- од електроенергетске мреже и објеката 1,0 m;
- од фекалне канализације и објеката 1,5 m;
- од кишне канализације 1,5 m, за профиле веће и једнаке 300mm треба да износи 2,0 m;
- од других водоводних водова за профиле мање од 300 mm износи 0,7 m, за профиле између 400 mm - 1000 mm износи 1,0 m и профиле веће од 1000 mm треба да износи 1,5 m;
- цеви водовода и канализације не смеју се полагати испод или изнад електроенергетске мреже;
- од телекомуникационе мреже 1,5 m;
- од топловода 0,5 m;
- од гасовода притиска до 1,0 bar износи 1,0 m и притиска више од 1,0 bar износи 1,5 m.

Укрштање са осталом инфраструктуром :

- угао укрштања са саобраћајницом и другом инфраструктуром је 90° на вертикалном одстојању 0,8 m испод дна канала, изузетно другачије по појединачном захтеву и сагласности надлежног предузећа;
- укрштање са водоводом на вертикалном одстојању 0,5 m ;
- укрштање са гасоводом на вертикалном одстојању 0,5 m ;
- укрштање са телекомуникационом мрежом на вертикалном одстојању 0,5 m испод мреже ;
- укрштање са електроенергетском мрежом на вертикалном одстојању 0,5 m испод мреже;
- укрштање са канализацијом на вертикалном одстојању 0,5 m изнад канализације.

Услови за прикључење :

Водове водоводне мреже полагати у земљу најдубље 1,80 m а најмање 0,80 m.

Прикључење на водоводну мрежу планирати преко једног или више прикључака (парцеле са заступљеним пословањем).

Шахт са прикључком сме бити удаљен од регулационе линије највише 2,0 m и удаљен од суседне парцеле најмање 1,5 m.

Прикључак, односно водомер поставити у одговарајући шахт, изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка (за прикључак профила Ø50 димензија 1,5 m x 2,2 m, за прикључак профила Ø80 димензија 1,5 m x 2,5 m).

БУНАРИ

У оквиру парцела домаћинстава тако и у јавном простору, постоје бунари који су служили за водоснабдевање до прикључења на јавну мрежу. Данас бунари служе за заливање и напајање стоке, а делом су и напуштени. Неопходно је предузети мере заштите истих како не би дошло до загађења вода прве издани. Бунаре који се не користе, неопходно је затворити у складу са прописима.

Извори термалне воде који се налазе у оквиру површина јавне намене, неопходно је санирати и заштитити, све у складу са прописима.

За даљу експлоатацију и развој, неопходно је приступити геолошким истражним радовима.

ОТПАДНЕ ВОДЕ

Планира се сепаратни тип канализационе мреже посебно за сакупљање условно чистих атмосферских отпадних вода, посебно за зауљане атмосферске отпадне воде, посебно за технолошке отпадне воде и посебно за санитарно-фекалне отпадне воде.

САНИТАРНО-ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

У насељу је неопходна изградња насељске канализационе мреже за санитарно-фекалне отпадне воде са системом за пречишћавање отпадних вода.

Пречистач се планира на катастарској парцели бр. 1189/1 КО Буђановци. Локација као и изградња је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења.

До изградње фекалне канализације:

Санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у армиранобетонске водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман. Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла планирати зацевљеном мрежом до водонепропусне септичке јаме док се не изведе насељска мрежа фекалне канализације. Септичке јаме морају бити удаљене најмање 5,0 m од сопствених објеката и 10,0 m од објеката на суседним парцелама.

Осоку код домаћинства која се баве интензивном сточарском производњом, треба прихватити у водонепропусне базене (осошаре) одакле ће се транспортовати и испуштати на обрадиве пољопривредне површине као допунска мера ђубрења, без могућности испуштања или спирања у отворени канал или које ће празнити надлежно комунално предузеће. Одлагање и зрење чврсте фазе стајњака могуће је на водонепропусном платоу, са ког ће се односити на обрадиво земљиште или депоновати путем надлежног комуналног предузећа на уређену депонију. Осошаре и платое је неопходно димензионисати тако да се омогући складиштење органског ђубрива у периоду од најмање 10 месеци. Дезинфекционе воде, које настају повремено на фармама, издвојити од осталих отпадних вода и посебно их евакуисати и депоновати на уређеној депонији.

За објекте типа бензинске пумпе, одређене производње, кланице, одвођење отпадних и употребљених вода решити септичком јамом одговарајућег капацитета и начина израде. Пројектном документацијом предвидети одговарајући примарни третман пречишћавања отпадних вода из објекта. Параметри за димензионисање примарног третмана, осим хидрауличких, морају бити и показатељи биолошког оптерећења отпадних и употребљених. Степен пречишћене воде мора задовољити услове за упуштање третиране воде у одговарајући реципијент.

Насељску мрежу фекалне канализације планирати у јавном простору, односно у склопу уличног коридора.

Најмање хоризонтално одстојање од остале инфраструктуре :

- од електроенергетске мреже и објеката 0,5 m до 35 kV и 1,0 m за 110 kV;
- од водоводне мреже и објеката за профиле мање од 300 mm најмање 1,5 m, за профиле веће од 300 mm најмање 2,0 m;
- од кишне канализације 0,4 m;
- од других водова фекалне канализације 0,4 m;
- од телекомуникационе мреже 1,0 m;
- од топловода 0,5 m;
- од гасовода притиска до 1,0 bar најмање 1,0 m и притиска више од 1,0 bar најмање 2,0 m.

Укрштање са осталом инфраструктуром :

- угао укрштања са саобраћајницом и другом инфраструктуром је 90° на вертикалном одстојању 0,8 m испод дна канала, изузетно другачије по појединачном захтеву и сагласности надлежног предузећа;
- укрштање са канализацијом на вертикалном одстојању 0,5 m ;
- укрштање са гасоводом на вертикалном одстојању 0,5 m ;
- укрштање са телекомуникационом мрежом на вертикалном одстојању 0,5 m испод мреже ;
- укрштање са електроенергетском мрежом на вертикалном одстојању 0,5 m испод мреже;

- укрштање са водоводом на вертикалном одстојању 0,5 m испод водовода.

Услови за прикључење :

Прикључење на канализацију планирати преко једног прикључка.

Шахт са прикључком сме бити удаљен од регулационе линије највише 2,0 m и удаљен од суседне парцеле најмање 1,5 m.

Прикључак, сместити у одговарајући шахт, изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка.

ТЕХНОЛОШКЕ ОТПАДНЕ ВОДЕ

За технолошке отпадне воде, предвидети изградњу уређаја за претретман, тако да квалитет воде задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију пре испуштања на насељски или централни уређај за пречишћавање отпадних вода, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане вредности ("Службени гласник РС", бр 67/11, 48/12, 1/16). До изградње насељске канализације, технолошке отпадне воде ће се пречишћавати на локацији загађивача, уз услове и сагласност надлежног водопривредног предузећа, као и за потребе прикључења на најближи реципијент.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Атмосферска канализација се задржава у постојећем стању у виду отворених путних јарака. Нове путне јаркове планирати уз коловозе на удаљености од најмање 1,0 m од ивице коловоза, при чему кота дна канал не може бити нижа од коте дна канала постојећег канала на који се повезује.

Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одводити у атмосферску канализацију у виду путних јаркова, затим зелене површине, мелирационе канале и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљаних и запрљаних површина (манипулативне површине, бензинске пумпе, паркинзи и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући претретман (сепаратор уља, таложник). Квалитет еуфлента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији воде ("Службени гласник СРС", бр 5/68), Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", бр. 31/82), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане вредности ("Службени гласник РС", бр 67/11, 48/12, 1/16) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр 24/14).

МЕЛИОРАЦИОНИ КАНАЛИ

На основу Мишљења у поступку издавања водних услова ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада утврђени су:

Регулација водних објеката

Ред. бр.	Риципијент	Назив канала	Стационажа	Напомена
1.	Врањ	26	0+166 - 0+950	Деоница од границе обухвата до краја канала
2.	Врањ	27	0+000 - 0+350	Деоница уз јужну границу обухвата
3.	Врањ	33	0+000 - 0+250	Цео канал унутар обухвата
4.	Врањ	35	0+000 - 0+240	Цео канал, део уз границу обухвата
5.	Врањ	14-3-8	0+259 - 0+921	Деоница од границе обухвата до краја канала
6.	Врањ	14-3-8-1	0+559 - 0+659	Деоница од границе обухвата до краја канала
7.	Врањ	код. ул. Партизанске	0+000 - 0+450	Цео канал унутар обухвата
8.	Врањ	код железничке пруге	0+000 - 0+880	Цео канал унутар обухвата
9.	Врањ	14-3-10	0+000 - 0+126	Цео канал унутар обухвата
10.	Врањ	14-3 (21)	4+010 - 4+800	Деоница уз западну границу обухвата
11.	Галовица	133	0+900 - 1+900	Деоница уз источну границу обухвата
12.	Галовица	136	0+000 - 1+225	Цео канал, део уз границу обухвата
13.	Галовица	134	0+000 - 0+870	Цео канал унутар обухвата
14.	Галовица	108	0+480 - 0+680	Деоница од границе обухвата до краја канала, уз источну границу обухвата
15.	Галовица	109	0+000 - 0+500	Цео канал, део уз границу обухвата
16.	Галовица	110	0+000 - 0+347	Цео канал унутар обухвата
17.	Галовица	111	1+872 - 2+800	Деоница од границе обухвата до краја канала
19.	Галовица	112	0+000 - 0+480	Цео канал унутар обухвата
20.	Галовица	113	0+000 - 0+090	Цео канал унутар обухвата
21.	Галовица	114	0+000 - 0+386	Цео канал унутар обухвата
22.	Галовица	115	0+000 - 0+480	Цео канал унутар обухвата

Правила за уређење и изградњу у зони мелиорационих канала

У грађевинском подручју дуж обала мора се обезбедити стална проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине од 5,0 m у грађевинском подручју и 10,0 m ван грађевинског подручја, за пролаз и рад механизације која одржава канала. У овом појасу се не смеју градити објекти, постављати ограде, садити дрвеће, депоновати материјал и сл., односно мора бити стално проходна и стабилна.

За постављање инфраструктуре, инсталацију положити по линији експропријације канала, односно на најмањем растојању од исте, тако да међусобно управно растојање између трасе и ивице канала буде најмање 5,0 m. Постављање инфраструктуре на земљишту изван зоне експропријације мелиорационог канала, када је поред канала ширина експропријације мања од 5,0 m, по траси која је паралелна са каналом, трасу планирати тако да међусобно, управно растојање између трасе инсталације и канала буде најмање 5,0 m. Подземна инфраструктура мора бити укопана најмање 1,0 m испод нивоа

терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржава каналска мрежа. Укрштања са каналима извести под углом од 90°.

Саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације канала. За повезивање леве и десне обале канала могуће је планирати уз изградњу пропуста-моста. Техничко решење пропуста мора обезбедити статичку стабилност и потребан протицај у профилу пропуста у свим условима рада система.

Заштита хидротехничких објеката

Забрањено је у мелирационе канале и отворене канале испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији вода обезбеђује одржавање II класе вода водопријемника ("Службени гласник РС", бр 5/68) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане вредности ("Службени гласник РС", бр 67/11, 48/12, 1/16). Концентрација штетних и опасних материја у еуфленту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр 24/14), односно Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС", бр 31/82).

У канале се могу упуштати атмосферске и друге пречишћене воде из насеља уз услов да се претходно изврши анализа да ли и под којим условима постојећи канал може да прими додатну количину воде, а да не дође до изливања по околном терену.

На месту улива атмосферских вода или других пречишћених отпадних вода у канал предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил канала и не нарушавају стабилност обале. Испред улива предметних вода у канал, предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања физичких нечистоћа.

4.2.2. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

КОМУНАЛНИ И ДРУГИ ОТПАД

Комунални отпад организовано одвозити на даље одлагање или третман путем надлежног комуналног предузећа "Комуналац" из Руме.

Остали отпад у оквиру надлежних институција и делатности организовати прикупљање отпада, све у складу са Локалним планом управљања отпадом.

У насељу се планирају рециклажна острва за контејнере за РЕТ амбалажу, папир, стакло и други отпад. Рециклажна острва планирати у јавном простору, на лако доступним локацијама у делу где то просторни услови дозвољавају.

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

У оквиру зоне комуналних површина (на к.п. бр. 1189/1 КО Буђановци) планира се изградња пречистача отпадних вода. Правила уређења и изградње пречистача отпадних вода утврдиће се Урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде.

СТОЧНА ЈАМА

Похрањивање остатака животињског порекла, које се досад вршило у сточну јаму, мора се организовати у складу са Локалним планом управљања отпадом, путем надлежне комуналне службе, све у складу са прописима.

Обзиром да предметна локација није у складу са Правилником о начину разврставања и поступања са споредним производима животињског порекла, ветеринарско санитарним условима за изградњу објеката за сакупљање, прераду и уништавање споредних производа животињског порекла, начину спровођења службене контроле и самоконтроле, као и условима за сточна гробља и јаме гробнице ("Службени гласник РС", бр. 31/11, 97/13, 15/15, 61/17), односно сточна јама мора бити удаљена најмање 200 m од водотокова, предметна локација је предвиђена за санацију и рекултивацију. У оквиру катастарске општине Буђановци нема услова за одређивање нове локације сточне јаме.

ГРОБЉЕ

На основу бројчаних показатеља броја становника ($C=1504$), стопе морталитета ($M=13,9$), периода закупног места ($G=20$ година) и степена корекције ($K=1,25$) а на основу обрасца $БРОЈ\ ГРОБНИХ\ МЕСТА = M/1000 \times C \times G \times K$, утврђује се неопходан број гробних места, и то 523 гробна места.

Обзиром да је постојећа површина ограничена и већим делом искоришћена, неопходно је гробље проширити на к.п. бр. 2186 КО Буђановци.

На површинама намењеним за гробље могућа је изградња комплекса гробља, односно изградња објеката и уређење површина у функцији гробља. Комплекс гробља могу чинити следећи типови површина и објеката, и то: алеје, парк, површине намењене за гробна места, капела, споменик, маузолеј и други тематски садржаји. Просторије за потребе одржавање гробља, (као што су оставе, чуварска кућа, цвећара) планирати у склопу једног објекта, у виду капеле, капије и сл.).

Услед просторних ограничења, неопходно је увести правила за уређење гробља и изградњу објеката и то кроз даљу урбанистичку разраду - Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонске разраде локације.

До израде Урбанистичког пројекта, важиће следећа правила за уређење гробља:

- Величина једног гробног места је 2,40 m x 1,10 m, двоструког гробног места 2,4 m x 1,9 m, с тим да породична гробница не може бити шири од 3,0 m.
- Размак између гробних места је 0,3 m.
- Ширина пешачке стазе између гробних алеја је најмање 1,8 m.

4.2.3. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.2.3.1. ШКОЛСКИ КОМПЛЕКС

У оквиру школског комплекса налазе се објекти и површине образовања и васпитања.

У оквиру школског комплекса поред постојећих објеката, могућа је изградња објеката намењених васпитању, образовању, као што су објекат за дневни боравак, лабораторије, ученички домови и ученички ресторани-мензе, складишта и сл.

Поред главних објеката у оквиру комплекса могућа је изградња помоћних објеката као што су отворени спортски терени, портирнице, гараже, оставе, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), оgrade и сл.

УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

У оквиру комплекса могуће је формирање засебних парцела за објекат образовања и за објекат васпитања. Парцеле не морају нужно бити правилног облика, обзиром да је комплекс већим делом изграђен.

За зграду образовања за одвојена одељења централне основне школе и самосталне непотпуне основне школе површина парцеле треба да износи најмање 5000 m². За зграду образовања за потпуне основне школе површина парцеле треба да износи 8000 m², али не мање 5000 m².

За зграду васпитања неопходно површина парцеле износи најмање 500 m².

Могуће је формирање јединствене грађевинске парцеле спајањем к.п. бр. 315, 316 и 317 КО Буђановци.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која је увучена за 5,0 m од регулационе линије.

На регулацију односно предњу грађевинску линију могуће је поставити портирницу.

Грађевинска линија новопланираних зграда је одмакнута најмање 4,0 m од границе даљег суседа (источне границе парцела бр. 306 и 317 КО Буђановци).

Грађевинска линија новопланираних зграда је одмакнута најмање 1,0 m од границе ближег суседа (западна граница к.п. бр. 317 КО Буђановци).

Грађевинска линија помоћних зграда је увучена за 0,5 m од границе суседне парцеле.

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Највећа дозвољена спратност и висина објекта је:

- Објекат васпитања највише П+1, с тим да се на етажи могу сместити само просторије за запослене;
- објекат образовања највише П+1, с тим да се на етажи могу сместити просторије за више разреде и запослене;
- објекат за дневни боравак највише П+1;
- објекат за исхрану ученика највише П;
- фискултурна сала највише П;

- складишта спратности и висине у зависности од технологије складиштења.

Помоћни објекат може бити спратности највише П+Пк.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, при чему у сутеренским и подрумским етажама не могу бити просторије за боравак деце.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете приступног пута-тротоара;
- кота приземља зграде или просторија васпитања и деце нижих разреда, треба да је виша за највише 5,0 cm од коте нивелете приступног пута-тротоара;
- кота приземља просторија за снабдевање, просторија за више разреде и запослене може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете приступног пута или тротоара;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је највише 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА

Други објекти на парцели објекти се граде у дубини парцеле или на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Међусобна удаљеност других објеката на парцели је половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Међусобна удаљеност објеката може бити имања од 4,0 m, односно 0,0 m, уколико су задовољени санитарну, противпожарни и други технички услови.

Међусобна удаљеност објеката са објектима на суседним парцелама је половина висине вишег објекта.

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

Водонепропусна септичка јама гради се на удаљености од најмање 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

Ограђивање се врши тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Ограда може бити транспарентна висине до 2,0 m. Према суседним садржајима може се формирати жива ограда висине до 2,2 m.

Могуће је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење школског дворишта од објекта васпитања, разграничење школског дворишта од економског дворишта, школског дворишта од дворишта ученичког дома и др.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде, тако да се не мешају површине предвиђене за школске активности, делови комплекса економског дворишта и делови за снабдевање и сл.

Посебан вид ограђивања може бити заштитна ограда око појединих спортских терена, ради заштите објеката. То су пре свега жичане ограде или

мреже од природних или вештачких материјала постављеним на лаким металним конструкцијама, висине најмање 3,0 m.

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију.

Отворене спољне степенице и рампе не смеју прелазити грађевинску линију.

Степенице и рампе не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта, као ни суседа. Степенице и рампе које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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

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

АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКАТА

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Положај зграде школе на парцели треба да омогући природно осветљење учионица, односно учионице треба да су окренуте ка југу-југоистоку.

У згради/просторијама дневног боравка не могу се собе за смештај ученика оријентисати према северу.

Отвори, односно величина, број и тип прозора на згради треба да омогућавају природну осветљеност и вентилацију, односно учесталу измену ваздуха.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине пре свега комплекса, у улици, блоку и зони.

Фасаде објекта могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алуобонд и сл.), од фасадне опеке или малтерисане и бојене.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп и лим.

Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

Код објекта исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Висина надзетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $h=1,8$ m рачунајући од коте завршног слоја пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице.

Пројектном документацијом предвидети места за клима уређаје у објекту и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектном документацијом предвидети и место за истицање име институције и носача заставе. Место за истицање институцију треба да се налази на улазу у комплекс као и поред или изнад главног улаза у зграду, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене површине основне школе

Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су: школско двориште вежбалиште-спортски терен и школски врт.

У склопу парцеле/школског комплекса обезбеђено је двориште за одмор и рекреацију.

Отворене површине за физичку културу односно вежбалиште и спортски терени у складу са Правилником, поред терена у оквиру комплекса, могу се обављати у блоку где се налази затрављен фудбалски терен и други садржаји.

Школски врт за експерименталан и практичан рад ученика треба да је површине најмање 1000 m² за одвојена одељења школа и непотпуне основне школе, односно до 3000 m² за потпуне основне школе.

Зелене површине васпитања

Слободне површине зграде васпитања чине игралиште, травнати терен и прилазне стазе. Неопходно је обезбедити најмање 10 m² слободних површина по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА НА ПАРЦЕЛИ

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За школски комплекс мора се обезбедити колски прилаз ширине најмање 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 7,0 m, и то засебан главни приступ и засебан економски приступ. Пешачки прилаз треба да је ширине најмање 1,5 m. Приступ објекту може бити и наткривена прилазна пешачка стаза.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу најмање једно паркинг место на 70 m² корисног простора. На паркиралиштима са мање од 20 места неопходно је обезбедити најмање 1 место за паркирање возила особе са инвалидитетом.

Паркиралиште за запослених и посетилаца школе треба да је изван ограђеног комплекса у којем бораве деца.

У оквиру парцеле предвидети и простор за бицикле површине најмање 1,0 m² по бициклу.

У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

УСЛОВИ ЗА ДОГРАДЊУ, САНАЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ

За адаптацију, санацију, реконструкцију, доградњу предшколске установе примењиваће се Правилник о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу (Објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 50/94 и 6/96), а према којима објекти треба да испуне минималне услове, и другим надлежним прописима.

За адаптацију, санацију, реконструкцију, доградњу примењиваће се Правилник о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу (Објављен у "Службеном гласнику СРС-Просветни гласник", бр. 4/90).

4.2.3.2. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

За доградњу постојеће зграде примењиваће се урбанистички параметри за зону централних садржаја и Правилник о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе.

Када се стекну услови за измештањем здравствене станице на другу локацију (зграда Месне заједнице), услови за адаптацију и реконструкцију морају бити у складу са Правилником о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе ("Службени гласник РС", бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12-др. правилник, 119/12-др. правилник и 22/13) и другим прописима.

4.2.3.3. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

У оквиру зоне спорта и рекреације, постоји фудбалски терен са припадајућим објектом. Услед ограничења у оквиру ове зоне није могућа нова изградња и доградња објеката, већ искључиво санација и реконструкција постојећих зграда. Изградња нових објеката на површинама јавне намене могућа је у оквиру к.п. бр. 1555/2 и 1555/3 КО Буђановци, уз урбанистичку разраду локације - Урбанистички пројекат.

4.2.3.4. КУЛТУРА

Културни садржаји планирају се у оквиру постојеће зграде на катастарској парцели бр. 483/1 КО Буђановци.

За адаптацију, реконструкцију, доградњу постојеће зграде примењиваће се урбанистички параметри за зону централних садржаја.

4.2.3.5. МЕСНА УПРАВА

Месна управа и администрација, односно канцеларије Месне заједнице задржавају се у оквиру постојеће зграде на к.п. бр. 483/1 КО Буђановци.

За адаптацију, реконструкцију, доградњу постојеће зграде примењиваће се урбанистички параметри за зону централних садржаја.

4.2.3.6. ЈАВНО КУПАТИЛО

Јавно купатило, чија изградња је започета задржава се у оквиру постојеће локације на к.п. бр. 767/2 КО Буђановци.

За адаптацију, реконструкцију, доградњу постојеће зграде примењиваће се урбанистички параметри за зону централних садржаја.

Објекти јавне намене треба да буду приступачни особама са посебним потребама. Приликом реконструкције, адаптације и санације постојећих зграда, као и приликом изградње нових зграда неопходно је придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

4.2.4. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Озелењавање планског подручја подразумева :

- формирање система јавног зеленила, повећање броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавање у блиско природном стању ;
- формирање система високог заштитног зеленила око насеља према обрадивим површинама ;
- формирање заштитног појаса између радне зоне и зоне породичног становања ;
- повећање учешћа аутохтоних дрвенастих врста, а примену четинарских врста ограничити ;
- очување зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног становања ;
- дуж фреквентних саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас.

ПАРК

За формирање и уређење парковских површина применити дрвенасте листопадне врсте, а примену четинарских врста (највише 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом. Поред дрвенастих врста за хортикултурно уређење применити и украсно шибље, перене и једногодишње украсно биље.

Парк је могуће опремити мобилијаром, сенилима, перголама, воденим површинама, чесмама и др. У оквиру парка је могуће постављање привремених објеката. Привремени монтажни објекти, опрема и мобилијар постављају се на удаљености од 5,0 m од регулационе линије и границе суседних парцела друге намене.

Под зеленим површинама мора бити најмање 70%. Највећи дозвољени индекс заузетости за привремене монтажне објекте 10%, односно укупно 30% под поплочаним површинама.

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Површине намењене заштитном зеленилу намењене су пре свега подизању вишегодишњег засада. Јавне површине под зеленилом одржавати у блиско природном стању са учешћем аутохтоних дрвенастих врста минимално 20% и оптимално 50%. Око насеља, у дну парцела које се граниче са атаром препоручује се формирање заштитног зеленила ширине најмање 15,0 m.

Поред зеленила на том простору могу да се формирају површине за спорт и рекреацију (бициклистичке стазе, трим стазе, дечја игралишта, павиљона и

сл.), под условом да нису у супротности са наменом у окружењу и на простору где услови то дозвољавају.

На површинама заштитног зеленила могуће је подизање монтажно-демонтажних привремених објеката, површина и терена у функцији зелених површина, површина и објеката спорта и рекреације, при чему под зеленим површинама мора бити најмање 70%. Највећи дозвољени индекс заузетости за објекте износи до 10%, односно укупно до 30% под поплочаним површинама.

Привремени монтажни објекти, опрема и мобилијар постављају се на удаљености од 5,0 m од регулационе линије и границе суседних парцела друге намене.

На површинама заштитног зеленила могуће је подизање објеката само привременог карактера, као објеката у функцији спорта и рекреације.

Високо вишегодишње растиње садити на:

- 1,0 m од тротоара, ивице коловоза, ивице путних канала,
- 2,0 m од објеката,
- 5,0 m од мелиорационих канала у грађевинском подручју и 10,0 m изван грађевинског подручја насеља,
- 10 m од пружног појаса, односно 16 m - 18 m од осе колосека.

УЛИЧНО ЗЕЛЕНИЛО

Под уличним зеленилом подразумевају се зелене површине у коридору улица између коловоза и пешачке и/или бициклистичке стазе. Дуж улица формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Партер је могуће уредити цветњацима и травњацима.

Високо вишегодишње растиње садити на:

- 1,0 m од тротоара, ивице коловоза, ивице путних канала,
- 2,0 m од објеката,
- 5,0 m од мелиорационих канала у грађевинском подручју и 10,0 m изван грађевинског подручја насеља,
- 10 m од пружног појаса, односно 16 m - 18 m од осе колосека.

Најмање хоризонтално одстојање дрвећа од инфраструктуре :

- од водовода 1,5 m;
- од канализације 1,5 m;
- од електронапонских водова 2,0 m;
- од телекомуникационе и КДС мреже 1,5 m;
- од гасовода 1,5 m.

4.2.5. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Буђановци имају добру саобраћајну приступачност. Са општинским центром Румом, као и са насељима у јужном делу општине су повезани општинским путем ОП1 (Рума-Буђановци-Никинци-Платичево) категоризација према Одлуци о категоризацији општинских путева и улица на територији општине Рума, ("Службени лист општина Срема", бр. 44/17), док везу са Пећинцима остварује преко општинског пута ОП4 (граница општине Сремска Митровица-Буђановци-граница општине Пећинци).

4.2.5.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

Основна концепција саобраћаја у насељу Буђановци се заснива на задржавању свих већ дефинисаних уличних коридора уз њихову обавезну реконструкцију и рехабилитацију. Временом, према потребама и могућностима, у циљу повезивања и употпуњавања сегмената саобраћајне мреже, могуће је пробијање нових уличних праваца кроз постојеће блокове, што ће се утврдити плановима разраде.

Мрежа саобраћаја насеља Буђановци је по интензитету и карактеру хијерархијски подељена на:

- главне насељске саобраћајнице (ГНС);
- сабирне насељске саобраћајнице (СНС);
- приступне насељске саобраћајнице (ПНС).

Главне насељске саобраћајнице чине окосницу саобраћаја у насељу и то су улице - Иво Лола Рибар, која повезује насеље са општинским центром Румом, Улица Небојше Јерковића, која повезује насеље са Пећинцима, улица Маршала Тита, која излази на железничку станицу, и Партизанска улица, која повезује насеље са Никинцима.

Сабирна насељска саобраћајница су веће улице у зони породичног становања, где је већи број прикључака на пут, те се очекује већи интензитет саобраћаја. Сабирне саобраћајнице имају улогу сабирних праваца које разводе саобраћај на главне саобраћајнице и обрнуто. Сабирне насељске саобраћајнице су улице Душана Јерковића, 26. октобра и Пинкијева улица. Планира се и јужна обилазница насеља ће повезати улице Небојше Јерковића и Партизанску и скренути транзитни саобраћај из центра насеља.

Приступне насељске саобраћајнице су у оквиру катастарских парцела бр. 646, 1188, 2185, 23, 2192/13 КО Буђановци, новоформирани коридори у североисточном делу насеља као и делови некатегорисаних путева у грађевинском подручју насеља. Мрежу некатегорисаних путева који улазе у грађевинско подручје, потребно је одржавати, према могућностима градити коловозне засторе од бетона/асфалта. Посебна пажња се мора посветити прикључцима на мрежу јавних путева, односно изградњи отресишта. Према Закону о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13) земљани пут који се укршта или прикључује на јавни пут мора се изградити са тврдом подлогом или с истим коловозним застором као и јавни пут са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 5,0 m и у дужини од 10,0 m за општински пут, рачунајући од ивице коловоза јавног пута.

Сталан плански задатак треба да буде комплетирања попречног профила коридора улица оптималним вредностима габарита коловоза, тротоара и зеленила свугде где је то могуће.

КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА САОБРАЋАЈНИЦА

Јавни пут планирати (изградња и/или реконструкција) у складу са чланом 67. Закона о јавним путевима. Јавни пут мора да се изгради тако да има најмање две саобраћајне и две ивичне траке или ивичњаке у равни коловоза, а

улица тротоар и уместо ивичних трака – ивичњаке. Општински пут и улица мора бити оспособљена да поднесе осовинско оптерећење од најмање 6 t.

Приликом изградње и реконструкције путева потребно је поштовати услове које прописује управљач пута-Јавно комунално предузеће „Паркинг и инфраструктура“ Рума, и у складу са важећим прописима који уређују надлежну област.

Коловоз главних насељских и сабирних саобраћајница планирати ширине 6,0 m (2 x 3,0 m), односно најмање 5,5 m (2 x 2,75 m), са коловозним застором од асфалт-бетона и носивошћу за средњи или лак саобраћај најмање оптерећење 60 kN по осовини).

Коловоз приступних саобраћајница планирати за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од ширине коридора. Коловоз за двосмерни саобраћај градити ширине 6,0 m (2 x 3,0 m), односно намање 5,5 m (2 x 2,75 m), док за једносмерни саобраћај 3,5 m (најмање 3,0 m). Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини).

Поред коловоза планирати и остале елементе саобраћајнице, као што су банке и путни канали.

У свим улицама планирати обостране пешачке стазе.

Пешачке прелазе и пешачка острва прилагодити особама са посебним потребама, и то:

- место пешачког прелаза треба да се јасно разликује од подлоге тротоара, и поставља се под правим углом према тротоару;
- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, у ширини пешачког прелаза са највећим нагибом закошеног дела 8,3%, изузетно 10%;
- пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза у ширини пешачког прелаза. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозорења, на целој површини пролаза кроз острво;
- на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спуштеног дела пешачког прелаза.

Одвођење атмосферских вода одговарајућим падовима извести према отвореним путним каналима до најближег реципијента.

Планирати реконструкцију постојећих аутобуских стајалишта, као и изградњу нових са постављањем надстрешница на простор за чекање аутобуса, а у складу са Одлуком о одређивању аутобуских стајалишта. За реконструкцију и изградњу аутобуских стајалишта примењиваће се Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 7/17). Стајалишта реконструисати односно градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15), тако да на стајалиштима јавног превоза, планирати плато за пешаке ширине најмање 3,0 m, а прилазне пешачке стазе морају бити изведене у истом нивоу, односно без денивелације; уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформе обезбедити спуштањем стазе или платформе под нагибом највише 10%, или помоћу рампе највећег нагиба 5% и најмање ширине 1,2 m; зону уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно обележити контрастом и изводи се тактилним пољем безбедности најмање површине 90 cm x 90 cm и повезати са системом тактилне линије вођења.

Колске прикључке планирати за стамбене објекте ширине до 3,0 m, док за пословне веће од 3,0 m, са могућношћу изградње манипулативног простора на јавној површини у складу са појединачним потребама објеката, као и, уколико је то могуће, одвојене улазе и излазе.

4.2.5.2. ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

Буђановце са западне стране тангира једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Рума - Шабац - Распутница Доња Борина - државна граница - (Зворник Нови) на којој се одвија јавни путнички и теретни саобраћај, која према Уредби о категоризацији железничких пруга ("Службени гласник РС", бр. 115/13, 57/17) представља регионалну пругу, односно пругу од значаја за регионални и локални саобраћај.

На основу развојних планова "Инфраструктура железнице Србије" а.д. Београд, као и према просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС, бр. 88/10), планира се ревитализација, модернизација и електрификација једноколосечне железничке пруге, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга. "Инфраструктура железнице Србије" а.д. задржава земљиште на којем се налазе капацитети јавне железничке инфраструктуре, као и коридоре свих раније укинутих пруга са циљем обнове уз предходно утврђену оправданост.

На основу Закона о железници ("Службени гласник РС", бр. 91/15), Закона о безбедности и интероперабилности железнице ("Службени гласник РС", бр. 92/15), Правилника који важе на железници, "Инфраструктура железнице Србије" а.д. је издала следеће услове:

- Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом, ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 m рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.

- Не планирати нове укрштаје друмских саобраћајница са постојећом железничком пругом у нивоу, већ саобраћајне токове усмерити на постојеће путне прелазе у km: 8+977, 10+613, 11+501, 12+908, 14+021 предметне пруге.

Услови за планирани индустријски колосек од шећеране Пећинци до железничке станице у Буђановцима:

- Индустријски колосек јесте железнички колосек који се прикључује на јавну железничку инфраструктуру у станици и служи за допремање и отпремање робе за власника, односно носиоца права коришћења тог колосека.
- Планирање а потом израда пројектне документације и изградња индустријског колосека односно његово прикључивање на железничку инфраструктуру, може се извршити уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове саобраћаја.
- Могуће је планирати изградњу индустријског колосека у оквиру предметног Плана, али тако да се исти одваја из железничке станице Буђановци што је у складу са Чланом 57. Закона о безбедности и интероперабилности железнице ("Службени гласник РС", бр. 104/13).
- На планираном индустријском колосеку применити радијусе хоризонталних кривина веће и једнаке 180 m, изузетно не мање од 140 m, уколико на колосеку неће саобраћати возне локомотиве.

- Индустијски колосек мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији пруге на коју се колосек прикључује.
- Ширину планума и неопходне конструктивна елементе на индустијском колосеку усвојити у складу са одредбама железничког Правилника 314 и Правилника 315.
- У зависности од конкретних технолошких потреба, колосек унутар комплекса може бити укупљен у коловозну површину.
- Места укрштања друмских саобраћајница и индустијског колосека обезбедити тако да омогуће безбедно одвијање саобраћаја на индустијском колосеку и путу, а у складу са важећим прописима на железници, Правилником 322, Правилник о начину укрштања железничке пруге и пута ("Службени лист СРЈ", бр. 72/1999).
- При изради техничке (пројектне) документације за изградњу индустијског колосека, инвеститор односно његов пројектант је дужан да се обрати „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., Сектору за развој и инвестиције, за давање услова за пројектовање, као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници и Законом о безбедности и интероперабилности железнице.

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/12-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14) "Инфраструктура железнице Србије" а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објекта, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви остали елементи за изградњу објекта, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова "Инфраструктура железнице Србије" а.д. кроз обједињену процедуру.

Неопходно је обезбедити приступачност јавног железничког саобраћаја особама са посебним потребама. Стајалишта реконструисати односно градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15), тако да на стајалиштима јавног превоза, планирати перон за пешаке ширине најмање 3,0 m, а прилазне пешачке стазе морају бити изведене у истом нивоу, односно без денивелације; уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедити спуштањем стазе или платформе под нагибом највише 10%, или помоћу рампе највећег нагиба 5% и најмање ширине 1,2 m; зону уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно обележити контрастом и изводи се тактилним пољем безбедности најмање површине 0,9 m x 0,9 m и повезати са системом тактилне линије вођења.

4.2.5.3. БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

Буђановци су равничарско насеље што значи да је његова конфигурација повољна за одвијање бициклистичког саобраћаја. За сада не постоје изграђене бициклистичке стазе у насељу.

Узимајући у обзир карактер насеља, регулациону ширину улица и еколошки аспект, бициклистичке стазе у оквиру насељских улица ће се планирати тамо где то просторни услови дозвољавају.

Ширине бициклистичких стаза планирати тако да је саобраћајни профил за једносмерни саобраћај 1,0 m (слободни профил ширине 1,5 m, најмање 1,3 m), а за двосмерни 2,0 m (слободни профил ширине 2,5 m, најмање 2,1 m).

4.2.5.4. ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Тротоаре планирати уз регулационе линије. Конструкцију тротоара извести од тврде подлоге отпорне на проклизавање. Тротоаре планиране уз коловоз, предвидети оптималне ширине 3,0 m, али не мање од 2,3 m.

Површине за пешачки саобраћај је потребно планирати и извести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015):

- нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 1,80 m, а изузетно 1,20 m, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 0,90 m;
- у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;
- делови зграда као што су еркери, балкони, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 2,5 m у односу на површину тротоара;
- клупе треба да имају седишта на висини од 0,45 m и рукохвате на висини од 0,7 m изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 1,1 m са 1,4 m за смештај помагала за кретање;
- површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;
- уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

4.2.5.5. МИРУЈУЋИ САОБРАЋАЈ

У зони централних садржаја, у коридору главних насељских саобраћајница, могуће је планирати паркинг простор за путничка возила, тип подужног паркирања уз ивицу коловоза. Димензије једног паркинг места су 5,0 m (4,8 m) x 2,5 m (2,3 m).

У свим осталим улицама паркирање мора бити у оквиру парцеле.

У оквиру радних зона потребно је планирати паркинг простор за теретна возила са обезбеђењем правилне проточности теретног саобраћаја, тип паркирања косо (45°, 60°), димензија 7,5 m x 3,5 m или 18,0 m x 3,5 m.

У оквиру паркиралишта на површинама јавне намене као и на паркинзима објеката за јавно коришћење, неопходно је обезбедити паркинг за особе са посебним потребама, и то:

- места за паркирање возила особа са инвалидитетом планирати у близини улаза у стамбене зграде, објекте за јавно коришћење и других објеката;
- за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место. На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, обезбедити најмање једно место за паркирање. На паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, обезбедити најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање. свако обележено паркиралиште мора имати обезбеђено најмање једно приступачно место за паркирање.;
- најмања површина места за паркирање возила особе са инвалидитетом износи 3,7 m x 4,8 m;
- место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 5,9 m x 5,0 m са међупростором ширине 1,5 m;
- уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са пешачком стазом, тада је потребно обезбедити приступ спуштеном пешачком стазом највећег нагиба 8,3% и најмање ширине 1,4 m;
- приступачно паркинг место се пројектује у хоризонталном положају, а никад у уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од највише 2%.

4.2.5.6. СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

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

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

Реализација евентуалних нових ССГ-а (бензинске и гасне станице) у обухвату Плана ће се вршити на основу урбанистичке разраде - Урбанистичког пројекта уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова микролокације.

Станица за снабдевање горивом је могуће лоцирати на улазно/излазним правцима насеља ако то дозвољавају саобраћајно-технички услови.

Приликом изградње станице за снабдевање горивом потребно је придржавати се свих законских и подзаконских аката који регулишу ту област.

4.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

У складу са Законом о планирању и изградњи, Локацијски услови и Грађевинска дозвола се издају за грађевинске парцеле, односно парцеле са приступом у јавни простор.

Да би се приступило издавању Локацијских услова и Грађевинске дозволе, односно изради пројектно-техничке документације потребно је да грађевинско земљиште има степен комуналне опремљености у складу са наменом и делатности која треба да се обавља на парцели.

Грађевинске парцеле са основном наменом становања захтевају највећи степен комуналне опремљености да би се обезбедио одговарајући комфор, и то:

- Електрична енергија
- Водовод
- Фекална канализација, односно сопствена септичка јама до изградње насељске фекалне канализације
- Телекомуникациона мрежа
- Кабловскии дистрибутивни систем
- Опционо гасовод, у зависности од техничко-технолошког решења загревања стамбеног простора.

На парцелама где се обавља пословање, односно врсте пословања зависи и степен комуналне опремљености:

а) Са већим степеном комуналне опремљености делатности као што су пословни објекти из области администрације и трговина, делатности са потребом за већим степеном санитарно-хигијенским условима као што је производња хране, органске производње, и сл.:

- Електрична енергија
- Водовод
- Канализација отпадних вода, односно сопствена септичка јама до изградње насељске фекалне канализације
- Телекомуникациона мрежа у функцији дојаве пожара
- Опционо гасовод, у зависности од техничко-технолошког решења загревања корисног простора.

б) Делатности са потребама за мањим степеном комуналне опремљености као што су складишта, текстилна индустрија, конфекција и сл. делатности:

- Електрична енергија
- Водовод
- Телекомуникациона мрежа у функцији дојаве пожара
- Канализација отпадних вода, односно сопствена септичка јама до изградње насељске фекалне канализације.

Објекти јавне намене захтевају висок степен комуналне опремљености, и то:

- Електрична енергија
- Водовод
- Фекална канализација, односно сопствена септичка јама до изградње насељске фекалне канализације
- Телекомуникациона мрежа

- Опционо гасовод, у зависности од техничко-технолошког решења загревања корисног простора

Објекти спорта и рекреације у зависности од типа објекта и врсте спорта захтевају различит степен комуналне опремљености, и то:

- Електрична енергија
- Водовод
- Фекална канализација, у зависности од величине, врсте и типа објекта (спортске хале, објекти са купатилима у оквиру свлационица и сл.)
- Телекомуникациона мрежа у функцији дојаве пожара
- Опционо гасовод, у зависности од техничко-технолошког решења загревања корисног простора.

4.4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

4.4.1. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Утврђују се следећи услови чувања, одржавања и коришћење културних добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите:

ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање простора у зони обухвата плана око непокретних културних добара који се штите.
- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- задржавање хоризонталне регулације и положаја грађевинске линије;
- забрањено увођење производних делатности и делатности које могу угрозити заштићена непокретна културна добра.
- забрањено депоновање штетних и запаљивих материја у непосредној близини заштићених непокретних културних добара.
- забрањено је подизање објеката у непосредној близини заштићених непокретних културних добара, који својом архитектуром, габаритима или наменом могу угрозити споменичка својства заштићених непокретних културних добара.
- очување постојећих визура непокретних културних добара као реперних објеката.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

- очување висинске регулације, уличних фронтних објеката и његовог стилског израза, композиције, карактеристичних елемената

архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера.

- Очување карактеристичне материјализације урбаног мобилијара.
- Забрана свих радова који могу угрозити и утицати на статичку стабилност заштићених непокретних културних добара.
- Дозвољене су грађевинске интервенције на обнови и ревитализацији, конзервацији, санацији и адаптацији непокретних културних добара који се штите, као и промене намене делова или целине истих, према појединачним условима службе заштите.
- Очување нивоа изграђености парцела на којима се налазе непокретна културна добра који се штите, уз могућност подизања нових сталних и привремених објеката искључиво у функцији непокретног културног добра, према појединачним условима службе заштите.
- За све грађевинске интервенције на непокретним културним добрима која се штите и њиховим припадајућим парцелама потребно је прибављање појединачних услова службе заштите, за било коју врсту грађевинске интервенције.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ АРХЕОЛОШКОГ НАСЛЕЂА

Приликом изградње инфраструктурних прикључака (гасовод, топловод, канализација, електро mreжа, антенски предајници, путеви и сл.) обавезно је рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем радова које врши надлежна стручна служба:

- археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.
- Уколико се током извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува у месту и положају у коме је откривен, а све у складу са Чланом 109. Став 1. Закона о културним добрима.
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја ради истраживања локације.
- Инвеститор објекта је дужан да обезбеди средства за праћење истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

Посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета:

- Дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ МЕМОРИЈАЛНИХ КОМПЛЕКСА, СПОМЕНИКА И СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈА

Мере заштите споменика културе:

- Дозвољава се санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне

конструктивне и декоративне елементе објекта; сви радови морају бити обављени према појединачним условима службе заштите.

- Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање.
- Забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- Забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на споменик културе без консултовања са службом заштите.

Мере заштите заштићене околине споменика културе:

- Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање.
- Очување амбијенталних вредности и просторне организације.
- Забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- Забрањује се подизање објеката у непосредној околини споменика који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својства културних добара.
- Забрањује се складиштење отпадних и штетних материја у непосредној околини споменика културе.

Мере заштите за објекте и обележја под претходном заштитом:

- Дозвољава се санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објекта и обележја; сви радови морају бити обављени према појединачним условима службе заштите;
- Дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта и обележја под заштитом;
- На парцелама добара под претходном заштитом, односно у зони заштићене околине, дозвољава се изградња нових објеката који својим положајем, изгледом, габаритима и функцијом неће угрозити објекте и обележја под заштитом;
- Забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта и обележја;
- Забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на објекте и обележја под заштитом без консултовања са надлежном службом заштите;
- Забрањује се складиштење отпадних и штетних материја у непосредној околини објеката и обележја под заштитом.

Није могућа дислокација, споменик је везан за локацију или објекат, дозвољена је замена и реконструкција самог обележја (на првом месту се мисли на спомен плоче), а за све интервенције је обавезно прибављање појединачних услова заштите, и то за:

- Спомен костурница (на Православном гробљу, улица Иве Лоле Рибара бб);
- Спомен плоча на кући Мила Лепотића (улица Маршала Тита бр. 2 или 4).

Дислокација је дозвољена по појединачним условима службе заштите на одговарајућу локацију доступну посетиоцима која је обавезно у функцији јавног простора, и то за:

- Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора (пored основне школе "Небојша Јерковић", угао улица Иво Лоле Рибара и Небојше Јерковића).

У складу са Чланом 29. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-и др. закони и 99/11-др. закони) прописано је:

"Мере заштите утврђене овим законом примењују се на непокретности које су евидентирани да уживају претходну заштиту.

Установа заштите дужна је да у року од две године утврди да ли евидентирана непокретност има споменичка својства и да у том року предложи утврђивање те непокретности за културно добро. Уколико евидентирана непокретност није утврђена за културно добро у року од три године од дана евидентирања, на ту непокретност неће се примењивати мере заштите утврђене овим законом."

4.4.2. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

За пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

4.4.3. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Уопштено мере заштите живота и здравља људи обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, геопатеогена зрачења, космичка зрачења и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру (техничка зрачења, загађења у процесу прераде и производње и сл.) и ратним околностима (немара који за последицу има: хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.).

Употребом атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама (положај у односу на Хартманову и Керијеву мрежу, подземне воде, положај у односу на друге објекте, положај у односу на извор загађења), елиминишу се или се ублажују негативни утицаји. Забрањује се примена грађевинских материјала који имају појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и велики коефицијент топлотне проводљивости.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа, техничких услова и стандарда, нових достигнућа постигнута истраживањима као и стечена претходна искуства, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА И ВОДЕ

За земљишта код којих постоји могућност загађења, у обавези је спроводити праћење квалитета подземних вода изградњом контролних пијезометара.

Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем одвозити на депонију.

Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радној зони мора бити заштићено од негативних утицаја атмосферија (ветра, кише).

Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да не долази до стварања емисије дифузне прашине.

Проблем отпада, који може настати као последица будућих активности у радној зони и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.

Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.

У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о неконтролисано одлагању отпадне амбалаже од средстава за заштиту биља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.

Забрањено је у мелиоративне канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода.

Заштита водотокова спроводиће се редовним одржавањем, обезбеђењем проточности и одговарајућег квалитета односно категорије воде, забраном упуштања отпадних вода и примарно непречишћених вода из насељске атмосферске канализације и појединих наслањајућих корисника, спречавањем загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода, посебно за санитарно-фекалне и посебно за зауљене атмосферске воде. Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљаних и запрљаних површина (манипулативне површине, станице за снабдевање горивом, паркинзи и сл.), пре испуста у риципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Квалитет еуфлента мора обезбедити одржавање II класе воде у риципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији воде ("Службени гласник СРС", бр. 5/68) и Правилника о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", бр. 31/82), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане вредности ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12, 1/16) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 24/14).

За технолошке воде, уколико је потребно у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12, 1/16), предвидети одговарајуће предtretмане да би квалитет ових вода задовољио санитарно-техничке услове за изпуштање отпадних вода у насељску канализацију.

ЗАШТИТА ВАЗДУХА И ЗАШТИТА ОД ЈОНИЗУЈУЋЕГ ЗРАЧЕЊА

Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мониторингске мреже контроле квалитета ваздуха.

Сваки технолошки процес у радној зони мора имати техничко–технолошке мере за смањење емисије загађења у атмосфери.

За сваки конкретан пројекат производње у радној зони, у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирано услови емисије гасова из процеса, и да ће се конкретна решења за смањење емисије и елиминисање штетних утицаја на атмосферу.

Складиштење на отвореном простору вршити тако да не долази до стварања емисије дифузне прашине.

Обавезна је анализа могућих утицаја на стање и квалитет ваздуха (емисија, емисија) за планирану радну зону и процена еколошког капацитета, са аспекта утицаја на квалитет ваздуха при реализацији појединачних Пројеката;

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

Мерама биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) формирање зона и појасева са приоритетном функцијом заштите и техничко-технолошким мерама заштите (уградња и постављање уређаја за пречишћавање ваздуха-ефикасних филтерских система за објекте (технологије) изворе аерозагађења.

Планом је предвиђена могућност формирања система јавног зеленила, повећања процента зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија зеленила.

Јавне површине под зеленилом одржавати у блиско природном стању са учешћем аутохтоних дрвенастих врста минимално 20% и оптимално 50% а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интентивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.

Избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила.

У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета односно степена спроводиће се првенствено забраном односно избегавањем градње садржаја који таква зрачења могу да емитују.

Избегавати примену аероалергених, алергених и других врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила.

Јавне и друге површине под зеленилом неопходно је редовно одржавати, уклањати коровске врсте изазиваче алергија.

Табела 3.4. Аероалергене биљке

БИЉНА ВРСТА	НАРОДНИ НАЗИВ	АЛЕРГЕНОСТ ПОЛЕНА
<i>Pinaceae</i>	борови, јеле, смрче	незнатно
<i>Tilia</i>	липа	веома слабо
<i>Populus</i>	топола	слабо
<i>Salix</i>	врба	слабо
<i>Acer</i>	јавор	слабо до умерено
<i>Carpinus</i>	граб	слабо до умерено
<i>Juglans</i>	ораш	слабо до умерено
<i>Aesculus</i>	дивљи кестен	слабо до умерено
<i>Fagus</i>	буква	слабо до умерено
<i>Taxaceae</i>	тисе	умерено
<i>Cupressaceae</i>	чемпреси, клеке	умерено
<i>Ulmus</i>	брест	умерено
<i>Quercus</i>	храст	умерено
<i>Corvus</i>	леска	умерено до јако
<i>Alnus</i>	јова	умерено до јако
<i>Fraxinus</i>	јасен	умерено до јако
<i>Platanus</i>	платан	умерено до јако
<i>Castanea</i>	питоми кестен	умерено до јако
<i>Ligustrum</i>	калина-жива ограда	умерено до јако

Betula	бреза	веома јако
Poaceae	траве	веома јако

Нејонизујућа зрачења обухватају ултравиолетно зрачење (100 nm - 400 nm), светлостно зрачење (400 nm - 780 nm), инфрацрвено зрачење (780 nm - 1 mm), радио-фреквенцијско зрачење (10 kHz - 300 GHz), електромагнетно поље ниских фреквенција (0 kHz - 10 kHz), ласерско зрачење и ултразвук (>20 kHz). Нејонизујуће зрачење је свеprisутно пре свега у облику природних поља нејонизујућег зрачења од извора сунца, атмосферских пражњења и земљиног статичног магнетног поља (Хартманова и Керијева мрежа). Заштита од природних поља нејонизујућег зрачења спроводи се :

- мерама биолошке заштите подизањем заштитног зеленила, повећати проценат озелењености у насељу 50% у зонама становања и 30% у радним зонама ;
- просторно-планерским и урбанистичким мерама обезбедити отвореност и проветреност како насеља тако и блокова;
- правилном изградњом објеката водећи рачуна о локацији (терен), оријентацији, вентилацији и др.;
- употреба материјала која немају својства зрачења, као и материјала отпорних на зрачења.

Извор нејонизујућег зрачења могу бити генератори снаге, генератор сигнала, предајници, радарски уређаји, мобилна телефонија, средства за одржавање везе, уређаји за даљинско управљање, медицинска опрема, компјутерски системи, осветљење, магнетно поље испод линија високог напона, возови на принципу магнетске левитације, МРИ и МР спектроскопија (магнетна резонанца), термонуклеарни реактори, магнетохидродинамички системи, производња и дистрибуција једносмерне струје, акцелератори честица, јединице за сепарацију изотопа, суперпроводни спектрометри и др. Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима прописане су граничне вредности излагања становништва електричним, магнетским и електромагнетским пољима. Заштита од нејонизујућег зрачења спроводи се мерама:

- поштовањем минималне удаљености од емитера - заштитни појасеви и мера забране или ограничења изградња објеката у заштитној зони;
- подизањем заштитног зеленила;
- приликом изградње објеката употреба материјала који немају емисионе особине или ограничене у складу са прописима;
- приликом изградње употреба материјала који умањују емисију;
- употреба технологије и уређаја мале емисије;
- правилним руковањем и ограниченом употребом уређаја у контролисаним условима (у медицини и привреди);
- правилним руковањем и ограниченом употребом уређаја у неконтролисаним условима (у домовима), услед кумулативног дејства.

Јонизујуће зрачење је електромагнетно зрачење. У јонизујућа зрачења спадају α (алфа), β (бета), γ (гама), χ (ренденски зраци), космичко зрачење и неутрони. Граница излагања становништва не сме да прелази границу ефективне дозе за појединца од 1 mSv годишње, односно све у складу са Правилником о границама излагања јонизујућим зрачењима и мерењима ради процене нивоа излагања јонизујућим зрачењима. Заштита од јонизујућег зрачења спроводи се :

- правилном диспозицијом емитера (антене и сл.) у односу на окружење водећи рачуна да је што мањи број људи изложен негативном утицају (лоцирањем изван насеља, по ободу насеља, изван зона становања), удаљености од угрожених (постављањем на што већој висинској коти и др);
- приликом изградње употреба материјала који немају емисионе особине или ограничене у складу са прописима;
- приликом изградње употреба материјала који умањују емисију;
- подизањем заштитног зеленила око емитера;
- руковање и ограничена употреба уређаја у контролисаним условима (у домовима), услед кумулативног дејства у складу са прописима;
- правилним руковањем и ограниченом употребом уређаја у неконтролисаним условима (у домовима), услед кумулативног дејства.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОДЗЕМНИХ И ПОВРШИНСКИХ ВОДА

Квалитет земљишта представља основу за даљи привредни развој овог подручја. Водни режим, површинске и подземне воде, често је неповољан, па представља ограничавајући фактор развоја.

Заштита од подземних вода треба да се спроводи, због ниског нивоа подземних вода који се јављају управо у равничарском делу којем припада истражно подручје, зато је неопходно да се:

- пољопривредно земљиште заштити од сувишних вода реконструкцијом, доградњом и одржавањем система мелиорационих канала
- вршити осматрање нивоа подземних вода преко осматрачке мреже (пијезометара, бунара) и изградњом мелиорационих канала и благовремено дренирање простора који су угрожени
- у зонама породичне стамбене градње, неопходно је при организацији и изградњи и употреби разних пољопривредних домаћинстава (бунари, септичке јаме, складишта хране, објекти за држање домаћих животиња, ђубришта и др.), спроводити сталне санитарно-хигијенске мере
- у оквиру радних зона забрањена је изградња инвестиционих објеката који у свом производном процесу или пружању услуга, користе или продукују хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде.

Заштита од подземних вода треба да се спроводи, због ниског нивоа подземних вода који се јављају управо у равничарском делу којем припада истражно подручје, зато је неопходно да се заштита од утицаја подземних вода обезбеђује пројектовањем и извођењем прописне хидроизолације са одговарајућим материјалима.

Сходно томе не препоручује се изградња подрума или сутерена. Уколико се ипак ове етаже граде, потребно је испунити све потребне техничке услове за потпуно обезбеђење објекта од негативног утицаја подземних вода.

Пре пројектовања привредних, јавних, пословних, па и породичних објеката, вршити геомеханичка испитивања тла локације, као основе за пројектно-статичка решења и извођење планираних објеката, као и статичку и другу заштиту наслањајућих других објеката.

ЗАШТИТА ФЛОРЕ И ФАУНЕ

Покрајински завод за заштиту природе је утврдио услове заштите природе односно флоре и фауне на основу Конвенције о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 11/01):

- неопходно је подизање високог заштитног зеленила око насеља према обрадивим површинама ради спречавања загађења насеља од еолске ерозије и ношених честица пестицида. Острва зеленила омогућавају опстанак угрожених врста међу којима су и заштићене врсте птица грабљивица, сисара, појединих водоземаца и гмизаваца, а зелени појасеви имају и улогу ремизе за ловну дивљач и обезбеђују гнездилиште птицама певачицама које се хране на пољопривредним површинама;
- заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина насеља веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озељењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Под локалним климатским условима, лишћари имају значајан допринос у унапређењу квалитета ваздуха и побољшању климатских карактеристика урбаних површина.
- дужни смо да спречавамо уношење и контролишемо или искорењујемо "оне врсте које угрожавају природне екосистеме, станишта или аутохтоне врсте". Инвазивним се сматрају следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолики јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафине (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Partenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОПЛАВА И КИШЕ

Редовним одржавањем каналске мреже (путне и мелиоративне) може се предупредити појава поплава и излива површинских вода.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у атмосферску канализацију. Воду са кровова објеката правилно димензионисаним олучњацима спровести до риципијента било риголама или зацевљеном каналском мрежом.

Партерне површине пројектовати са одговарајућим падовима (2,5%) до ригола или директно до риципијента (бунари, канали), отпорним на проклизавање.

Заштитити улазе у објекте надстрешницама, денивелацијом у односу на околни терен и дренажом површина око објекта.

Изградња подземних објеката (етажа, складишта и сл.) треба да је најмање 1,0 m изнад коте највиших подземних вода, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање продирање воде.

У објекту обезбедити прописану хидро-изолацију објеката, поготово подрума и сутерена будућих објеката.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ВЕТРА, ЛЕДА, СНЕГА, ГРАДА И АТМОСФЕРСКОГ ПРАЖЊЕЊА

Мера заштите од ветра самог насеља или одређених локација јесте садња дрвенастих врста, односно формирањем зелених заштитних маса и дрвореда, као и правилним постављањем новопланираних улица у односу на ружу ветрова.

Мере заштите од ветра, снега и града јесте правилна диспозиција улаза у објекте, изградња ветробрана (стамбени, пословни и јавни објекти), покривање објеката одговарајућим покривачима отпорним на ветар, снег, кишу и град као и правилно конструисање кровне конструкције. На прозоре је потребно уградити засторе за заштиту прозорског стакла (ролетне, шалокатре и сл.). На крову је потребно правилно пројектовати одводњавање воде и постављање снегобрана на кровни покривач.

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно и квалитетно пројектована и изведена, као и правилно уземљена.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Елиминисање негативних дејстава или свођење на најмање могуће утицаје сеизмичких сила постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању. Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од највећег очекиваног удара до 7^о по скали EMS-98.

Услед могућег дејства земљотреса и урушавања објеката потребно је планирати широке улице да се обезбеди проходност улица за потребе прилаза интервентних возила (противпожарно возило, возило хитне помоћи-санитета, и др.).

Урбанистичке мере заштите су дефинисање слободних простора које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва. То су пре свега површине изван грађевинских линија и зона обрушавања а могу бити паркови, игралишта и др.

ЗАШТИТА ОД БУКЕ И ВИБРАЦИЈА

Бука и вибрације настају углавном од саобраћаја, производних процеса, али и деловањем неких других људских активности.

Бука и вибрације настале неким другим човековим активностима (на пример прегласна музика у угоститељским и другим објектима, бука из радионица и сл.) морају се свести у дозвољене границе прописане надзором и другим административним мерама.

Различитим техничким решењима могуће је умањити ниво буке који потиче од машина. Раднике у индустрији који су изложени буци неопходно је опремити опремом која ће их штитити од буке.

Бука у радним погонима негативно утиче на здравље и опште стање људи који раде у близини извора буке. Контролу звука је могуће постићи на следеће

начине: редуковањем извора буке, умањењем звучног извора или заштитом реципијента (пријемника).

За буку и вибрације које настају од друмског и железничког саобраћаја, неопходан је мониторинг нивоа буке, на основу којег ће се утврдити мере за спречавање негативних утицаја (подизање звучних зидова, повећање звучне изолације на објектима, подизање заштитног зеленила...).

Дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, "Службени лист СРЈ", бр. 54/92; Правилник о методама мерења буке, садржини и обиму извештаја о мерењу буке, "Службени гласник РС", бр. 72/10; Одлука о мерама за заштиту од буке, "Службени лист општина Срема", бр. 8/94).

Табела 3.5. Највиши дозвољени ниво буке

СРЕДИНА У КОЈОЈ ЧОВЕК БОРАВИ	ДОЗВОЉЕН НИВО БУКЕ у db	
	ДАЊУ	НОЋУ
У НАСЕЉЕНИМ МЕСТИМА ПРЕМА ЗОНАМА НАСЕЉА:		
а) подручје за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјски локалитети, велики паркови	50	40
б) туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	40
ц) чисто стамбено подручје	55	45
д) пословно-стамбена подручја, трговачко-стамбена подручја и дечја игралишта	60	50
е) магистралних и градских саобраћајница	65	55
ф) индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда	На граници ове зоне не сме прелазити дозвољене нивое у зони са којом се граничи	
ГРАДСКИ ЦЕНТАР, ЗАНАТСКА, ТРГОВАЧКА, АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВНА ЗОНА СА СТАНОВИМА, ЗОНЕ ДУЖ АУТОПУТЕВА,		
у стамбеној згради (боравишне просторије) при затвореним прозорима:		
а) из извора буке у згради	35	30
б) из извора буке изван зграде	40	35
у јавним објектима - домови здравља при затвореним прозорима:		
а) болесничке собе	35	30
б) ординације	40	40
у јавним објектима - хотелске собе:		
а) из извора буке у згради	35	30
б) из извора буке изван зграде	40	35

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕКСПЛОЗИЈЕ И ПОЖАРА

Насеље Буђановци карактерише неколико локација које су угрожене или могу бити угрожене од дејстава пожара и/или експлозије.

Јавни објекти где борави већи број људи, као што су школе, културни центар и слично објекти су са потенцијалним ризиком од пожара. Приликом планирања, изградње, реконструкције и доградње водити рачуна о положају објекта где је потребно обезбедити доступност противпожарних возила, о индексу изграђености и спратности објекта, уградњом квалитетног и ватроотпорног материјала, квалитетним функционалним решењима где је

потребно планирати противпожарно степениште, уградњу противпожарних система и унутрашње хидрантске мреже.

Привредни објекти и радне зоне због разних делатности, технолошких процеса и складиштења разног запаљивог материјала се сматрају потенцијално угроженим подручјима од пожара и дејстава експлозије. Приликом планирања и изградње привредних објеката водити рачуна о индексу изграђености, висини објекта, положају објекта, уградњом квалитетног и ватроотпорног материјала, доступности противпожарних возила као и обезбеђење хидрантске мреже. Приликом пројектовања и изградње објеката зонирањем и поштовањем прописа обезбедити минималне удаљености између производних, складишних и објеката специјалне намене, условима складиштења лако запаљивих течности, гаса и експлозивних материја у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Службени лист СРС", бр. 27/84), Правилником о смештају и држању уља за ложење ("Службени лист СРС", бр. 45/67), Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Службени гласник РС", бр. 108/13).

Пољопривредна домаћинства са већим бројем објеката и густином изграђености, делатности и складиштења пољопривредних производа и силаже су такође потенцијално угрожена подручја од пожара. Мере заштите од пожара су правилан распоред објеката на парцели, одвајање економског дела од стамбеног, приликом планирања и изградње објеката водити рачуна о индексу изграђености, уградња квалитетног и ватроотпорног материјала, доступности противпожарних возила и евентуално планирати хидрантску мрежу. У дворишту индивидуалних пољопривредних произвођача камаре неовршених стрних усева морају бити удаљене најмање 6m од објеката или запаљивих материја у складу са Правилником о посебним мерама заштите од пожара у пољопривреди ("Службени лист СРС", бр. 27/84).

Густо изграђена насеља, стара густа изградња, нова изградња у блоковима са мањим парцелама и зоне са вишепородичним објектима могућа су подручја угрожена од дејства пожара. Правилним положајем објекта на парцели, степен изграђености, уградња квалитетног и противпожарног материјала и обезбеђење противпожарног пролаза у ширини од најмање 3,0 m у дну парцеле мере су заштите од пожара (Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта "Службени гласник РС", бр. 23/15).

Мера заштите од пожара која важи за планирање и изградњу свих објеката јесте да је објекте потребно градити од негоривих материјала (опека, бетон, и сл.), конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности и елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (ЈУС.У.Ј1.240).

Мере заштите од дејстава пожара је потребно спровести и у јавном простору где је потребно обезбедити доступност противпожарним возилима, планирати и градити саобраћајнице одговарајуће ширине и носивости за несметан пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара, планирањем паркинг простора груписаним за 5-7 возила са обезбеђењем размака за пролаз противпожарна возила, планирањем противпожарних пролаза, улица, интерних улица Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара "Службени лист СРЈ", бр. 8/1995). Приликом планирања и изградње јавне гараже за путничка возила придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", бр. 31/2005).

Поред саобраћајне инфраструктуре потребно је планирати и одговарајућу комуналну инфраструктуру, односно потребно је обезбедити капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара како у јавном простору тако на парцели, а у складу са важећим прописима (Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара “Службени лист СФРЈ”, бр. 30/91).

Табела 3.6. Број противпожарних приступа у зависности од врсте објекта

БР.	ВРСТА ОБЈЕКТА	ОПИС	БРОЈ ПРИСТУПА
1.	мала складишта	површине до 1000 m ²	најмање са једне стране
2.	складишта средње величине	површине од 1001 m ² до 3000 m ² и регална складишта површине до 3000 m ² (регали висине до 12 m)	најмање са две стране
3.	велика складишта и хладњаче	површине изнад 3000 m ² и сва високорегална складишта (регали висине изнад 12 m)	најмање са три стране
4.	силос		најмање са четири стране

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ

Заштиту становништва потребно је планирати у заклонима или другим погодним објектима који ће се градити, односно прилагођавати за употребу у непосредној ратној опасности у складу са Планом заштите и спасавања у ванредним ситуацијама јединице локалне самоуправе у складу са Законом о ванредним ситуацијама (“Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим подзаконским актима.

Јавни простор, односно улице планирати у довољној ширини да се приликом ратних или других дејстава обезбеди њихова проходност.

Систем комуналне инфраструктуре мора бити планиран, односно прилагођен и за ванредне ситуације па и могућих ратних дејстава, нарочито систем водоснабдевања и фекалне канализације.

Водоснабдевање мора имати поред насељске водоводне мреже и алтернативна решења попут развоја мреже субартерских бунара са испумпавањем воде ручно или путем агрегата као и обезбеђивање аутоцистерни за воду. Постојећи бунари морају се чувати од уништења и загађења. Мрежу водовода градити односно доградити по принципу затвореног прстена, тако да се водоснабдевање омогући и из два правца.

Систем фекалне канализације је осетљив као потенцијални извор заразе и епидемије те се приликом планирања система фекалне канализације морају предвидети санитарно-хигијенске мере и услови за изградњу и уређење масовних, групних и појединачних санитарних пунктова.

Систем електроснабдевања планирати, градити односно доградити по принципу снабдевања из два правца.

4.4.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ОБЈЕКТА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

ЗОНА ЗАШТИТЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ

У складу са издатим условима прописано је:

- забрана изградње објекта на растојању мањем од 25 m, рачунајући од осе колосека, изузетно се могу планирати објекти који нису у функцији

жлезничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре,

- забрана отварање рудника, каменолома, забрана изградње индустрије хемијских и експлозивних производа, постројења и других сличних објеката, на удаљености мањој од 50 m од осе колосека,
- подизање зеленог заштитног појаса могуће је на растојању већем од 10 m од пружног појаса, односно 16 m - 18 m од осе колосека,
- забрањено је одлагање било каквог отпада, изливање отпадних вода, сађење високог дрвећа, постављање знакова, постављање извора јаке светлости или предмета и справа које бојом, обликом и светлошћу смањују видљивост железничких сигнала,
- одводњавање површинских вода водити на супротну страну од тупа железничких пруга,
- у инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљење, телеграфски и телефонски надземни водови и постројења, цевоводи, водови сл. Објекти и постројења на основу издате сагласности управљача,
- паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом железничке пруге изван границе железничког земљишта,
- укрштање цевовода и водова са железничком пругом је могуће под углом од 90°, изузетно под углом мањим од 60°. Дубина укопавања испод пруге је најмање 1,8 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода.

ЗОНА ЗАШТИТЕ ПРОТИВГРАДНЕ СТАНИЦЕ

Зона заштите објекта лансирне станице је 500 m, где је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката и извођење радова који могу нарушити испаливање противградних ракета.

Изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од противградне станице, могућа је само уз прибављање мишљења и сагласности Републичком хидрометеоролошког завода.

ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ

Зона забрањене изградње подразумева:

- забрану изградње нових објеката високоградње, као и објеката и мреже инфраструктуре,
- забрану доградње и надоградње објеката високоградње, као и објеката и мреже инфраструктуре,
- забрану промене намене постојећих објеката, промена и повећање постојећих капацитета и промена технолошких процеса.

Обнова, односно реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката може се дозволити у оквиру постојећих габарита, спратности и намене.

4.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Површине јавне намене, као и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015), као и другим прописима и стандардима (IATA, UIC, ICAO) који регулишу ову област.

Површине јавне намене су тротоари, пешачки прелази, аутобуска стајалишта, места за паркирање, паркови, игралишта, прилази до објеката, саобраћајни терминали.

Објекти јавне намене и објекти за јавно коришћење су објекти локалне управе, здравствене установе, социјалне установе, дечије установе, школе, објекти културе, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, вишепородични објекти и други намењени за јавно коришћење.

Овим планом су кроз правила уређења и правила грађења уграђени посебни услови којима се површине и објекти јавне наме чине приступачни особама са посебним потребама.

4.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са Законом о планирању и изградњи члана 26. став 14. ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14) потребно је прописати мере енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност подразумева квалитетно коришћење разних видова енергије, стварањем одрживих решења избегавањем (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности. Енергетска ефикасност се може реализовати у области производње, потрошње (енергије, материјала...) и одржавања. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, уређењу, изградњи, коришћењу и одржавању грађевинског земљишта насеља и објеката.

Мере енергетске ефикасности у планирању и изградњи насеља постижу се:

- Утврђивање правилне матрице улица у односу на стране света и ружу ветрова;
- Правилним груписањем објеката и одређивањем оптималног одстојања између објеката;
- Увођењем већег броја зелених површина, озелењавањем уличних коридора, као и самих грађевинских парцела;
- Изградња енергана или постројења који користе чисту енергију (сунчева и енергија ветра) и производе обновљиве видове енергије (биогаз, биомаса), с обзиром на делатности које се обављају у насељу;
- Коришћење обновљивих видова енергије (биогаз, биомаса, сунчева енергија, енергија ветра, геотермални извори и сл.) с обзиром да насеље обилује сировином;
- Избегавати фосилна горива за загревање објеката;
- Оптимизовати јавну потрошњу енергије уградњом штедљивих сијалица;
- Оптимизовати потрошњу у домаћинствима и пословању уградњом квалитетних нискоенергетских уређаја.

Мере енергетске ефикасности у пројектовању и изградњи објеката, дате су Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011) и то:

- Оријентација и функционални концепт зграде где је потребно положај објекта прилагодити намени и климатским условима (инсолација и ружа ветрова);
- Облик и компактност зграде где је потребно габарит објекта прилагодити технолошким процесом и потребом за задржавањем топлоте или потребом за бржим хлађењем објекта или дела објекта;
- Топлотно зонирање зграде, где је потребно одредити функционални концепт објекта, зонирати просторије у односу на стране света, топлотним захтевима и комфора и међусобну везу са другим просторијама (подела на хладне и топле просторије и веза између њих);
- Коришћење природног осветљења и осунчања, у што већој мери, где је повољна јужна оријентација, оријентација исток-запад, као и северна оријентација за делатности које захтевају константно осветљење у времену и интензитету (галерије, атељеи и сл.);
- Оптимизација система природне вентилације за хлађење објеката, избегавати електричне уређаје (клима уређаји), у склопу зидова извести вентилационе канале за довођење и одвођење ваздуха-природна вентилација, а величину и број канала прорачунски одредити у односу на величину и намену објеката, односно просторија.;
- Оптимизација структуре зграде;
- Коришћење пасивних (Тромбов зид, и други фасадни системи) и активних система (соларне плоче на кровним равнима и зидовима, и сл.);
- Услови за коришћење вода. Уколико је могуће оптимизовати потрошњу санитарно-хигијенске воде и увести и технолошке воде за купање, тоалет и сл. где је то могуће воду загревати обновљивим видовима енергије (соларне плоче). уколико постоје геотермалне воде користити за загревање објеката.;
- Правилном употребом (рачунска) материјала и елемената у изградњи у складу са климатским условима и планираним или потребним нивоом комфора и др. климатским условима којима насеље Буђановци припада односно климатској зони је потребан прорачун за коефицијент топлотне проводљивости за поменућу зону, као и употребом двоструких највише троструких вакумских прозора са ужом или широком кутијом (дрвене конструкције, комбинација дрво-алуминијум, уколико је конструкција од профила тада је потребно у профиле стављати термоизолацију). Употреба стабилних паропропустљивих изолационих материјала у изградњи или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих или унутрашњих зидова, изолација крова, изолација кровне таванице и сл.). Као и употреба других материјала (конструктивни елементи, облоге и друго) који ће допринети уштеди енергије како у самом процесу производње материјала тако и применом поменутих материјала.

Одредбе овог правилника се не примењују на зграде за које се не издаје грађевинска дозвола, зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе као и на зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове, радионице, производне хале, индустријске хале које се не греју и климатизују, зграде које се привремено користе током зимске или летње сезоне.

Поред енергетске ефикасности потребно је и испунити и друге услове комфора у зависности од намене просторија:

- Ваздушни комфор;
- Топлотни комфор;
- Светлосни комфор;
- Звучни комфор;

Горе наведене мере енергетске ефикасности не односе се само на будуће објекте већ и на постојеће објекте у доградњи, реконструкцији и адаптацији.

Мере енергетске ефикасности треба да испуне и ускладе са новим нормама постојећи радни и индустријски објекти и комплекси који нерационално управљају енергијом, и то:

- когенерација-спрегнута производња топлотне и електричне енергије;
- тригенерација-спрегнуто грејање, хлађење и производња електричне енергије;
- уградњу савремених котлова (контролни уређаји, економајзер, побољшана изолација, уграђени регенеративни горионици, аутоматско одмуљивање и сл.);
- замена старих котлова на гас новим кондензационим котловима;
- рехабилитација система за развод паре;
- уградња система за рекуперацију;
- искоришћење отпадне топлоте из технолошких процеса;
- рехабилитација система компримованог ваздуха;
- рехабилитација система за развод електричне енергије (замена старих или предимензионисаних трансформатора и уградња кондензатора са циљем да се смањи потрошња реактивне електричне енергије и сл.).

4.7. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Планом су дефинисане целине и зоне преовлађујуће намене, а према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама за које су утврђена правила за уређење и изградњу, смернице за даљу планску разраду као и други елементи за спровођење плана. Директна примена плана спроводи се за уређење и изградњу објеката на грађевинским парцелама, Планом дефинисаних по зонама, и за које је утврђена регулација.

Доношењем Плана генералне регулације насељеног места Буђановци, престају да важе следећи плански документи:

- Урбанистички план месне заједнице Буђановци ("Службени лист општине Срема", бр. 4/89, 24/03);
- Упр индивидуално становање у Буђановцима ("Службени лист општине Срема", бр. 18/84).

У случају неусклађености текстуалног и графичког дела Плана, меродаван је графички део Плана.

За правила која нису прописана овим Планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15) и другим важећим законским актима.

4.7.1. ПЛАНОВИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Плановима детаљне регулације разрађиваће се површине где је неопходно утврдити регулацију површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима за обележавање.

За проширење улица као и за формирање нових улица планом детаљне регулације биће захваћене катастарске парцеле бр. 266/2, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 281, 283, 285, 287, 289, 292, 293, 295, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 309, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 341, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366/2, 366/1, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 379/2, 380/2, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 2201, 2203/7, 2204/2, 2184, 2192/24, 2192/26, 2192/44, 2192/42, 2192/38, 2192/30, 2192/32, 2192/40.

4.7.2. УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде ће се вршити разрада за уређење и изградњу компатибилних садржаја, затим за парцеле на којима се планирају сложени или специфични садржаји као што су објекти здравства, објекти васпитања и образовања и др., који треба да се усагласе са посебним прописима. Планом су дате смернице за уређење и изградњу, а Урбанистичким пројектом ће се разрађивати на захтев инвеститора и за сваку локацију појединачно.

- За компатибилне садржаје,
- За уређење и изградњу објеката комплекса гробља,
- За уређење и изградњу објеката спорта,
- За уређење и изградњу пијаце,
- За изградњу пречистача.

СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА

Планом су дате оквирне смернице за израду Урбанистичких пројеката, а детаљном разрадом ће се приступити просторној провери локације, могућим и потребним капацитетима, провери усклађености са прописима надлежним за изградњу јавних објеката, противпожарним прописима, прописима о техничким стандардима за потребе особа са посебним потребама и другим.

ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

За изградњу објеката спорта и рекреације на к.п. бр. 1555/2, 1555/3 КО Буђановци у оквиру зоне заштитног зеленила, урбанистички и просторни услови ће се утврђивати у складу са планираним потребама, капацитетом и врстом спорта.

Грађевинске линије објеката према регулацији одмичу се у дубину парцеле за најмање 10,0 m. Грађевинске линије према границама суседних парцела одмичу се у дубину парцеле за најмање 5,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости за објекте и наткривене терене износи 40%.

На парцели обезбедити најмање 40% зелених површина, у које се рачунају и отворени травнати терени.

Највећа дозвољена спратност је П+0, изузетно П+1. Спортске дворане су објекти нестандарне висине.

ПРЕЧИСТАЧ ОТПАДНИХ ВОДА

Правила за изградњу насељског пречистача отпадних вода утврдиће се Урбанистичким пројектом на основу Генералног пројекта "Заштите слива реке Саве изградњом комуналне инфраструктуре прикупљања, транспорта и пречишћавања отпадних вода у региону Срем", којим је израђена анализа одвођења отпадних вода свих насеља на подручју Срема, којим је дат предлог решења и локације објекта.

Највећи дозвољени индекс изграђености за објекте износи $i_3=70\%$. Око комплекса формирати зелени заштитни појас од високог растиња.

ГРОБЉЕ

Уређење гробља у насељу односно одређивање простора за сахрањивање вршиће се изградом урбанистичког пројекта на основу Одлуке о сахрањивању и гробљима на територији општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 8/94) и смерница:

- Највећи дозвољени индекс изграђености за објекте у функцији гробља износи $i_3=10\%$.
- Спратност главног и помоћних објекта износи П+0, и могу бити нестандардне висине.
- Око гробља формирати зелени заштитни појас од високог растиња комбиновањем листопадних и четинарских врста у виду дворедог дрвореда или једноредог дрвореда са гушћим засадом дрвенастих врсти или са засадом дрвенастих врсти са гушћом крошњом. Приликом формирања дрвореда водити рачуна о удаљености у односу на планирани индустријски колосек.
- На гробљу је неопходно обезбедити и колски приступ у дно парцеле и пешачки приступ ширине најмање 1,8 m.

СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

За изградњу станице за снабдевање горивом, односно саобраћајних терминала, у оквиру радне зоне примењиваће се Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", бр. 54/17), и други прописи.

4.7.3. ДРУГИ ЗНАЧАЈНИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Поред директне примене Плана, разраде планом детаљне регулације и урбанистичким пројектом, постоје и други елементи за спровођење плана прописани Законом о планирању и изградњи, односно урбанистичко-технички документи као што су јавни урбанистичко-архитектонски конкурси, пројекти парцелације, пројекти препарцелације, пројекти исправке границе, елаборат спајања парцела истог власника и други.

ЈАВНИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРСИ

Јавни урбанистичко-архитектонски конкурс је поступак који омогућава изналагање више решења за један објекат или локацију, а самим тим и могућност усвајања најквалитетнијег решења, уз учешће јавности у процедури.

Јавним урбанистичко-архитектонским конкурсима могу се разрадити:

- објекти и локације у јавној својини (државна, општинска, МЗ),
- локације и објекти од јавног значаја и
- објекти/локације под заштитом и претходном заштитом.

ПРОЈЕКТИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ГЕОДЕТСКИ ЕЛАБОРАТИ ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ И СПАЈАЊА ПАРЦЕЛА ИСТОГ ВЛАСНИКА

ПРОЈЕКАТ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Пројектом парцелације може се од једне парцеле образовати једна или више грађевинских парцела до минимума утврђеног овим Планом у складу са зоном у којој се налази и наменом парцеле.

ПРОЈЕКАТ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Пројектом препарцелације могу се од две или више парцела образовати грађевинске парцеле у складу са Планом.

Препарцелацијом се може вршити и одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта, на основу Плана детаљне регулације или директном применом овог Плана у случају образовања коридора јавне површине за случајеве где постоји једна регулација а нова се поставља транслаторно од постојеће на основу параметара датим овим Планом (за случајеве експропријације уз канале ширине 5,0 m, а све у складу са Законом о водама и мишљењу и условима надлежних институција - ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ") као и за образовања парцеле за инфраструктурне објекте у складу са посебним прописима и у складу са Планом.

Пројектом парцелације или препарцелације могуће је формирање парцеле мање од прописане овим Планом, за изградњу, односно постављање објекта инфраструктуре (трафо станице, антенски стубови, бунари и сл.), објекте посебне намене (као што је лансирна станица и сл.) и сл., под условом да постоји приступ објекту. Пројектом парцелације, односно препарцелације могуће је формирање приватног пролаза, ширине не мање од 3,0 m.

ИСПРАВКА ГРАНИЦЕ СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

Исправка граница суседних катастарских парцела врши се на основу директне примене Плана у случајевима:

- када је стамбени објекат иступио на површину јавне намене,
- исправке границе суседних грађевинских парцела у случају иступања објекта на суседну парцелу уз писмену сагласност оба власника (решавање правно-имовинских односа) и

- исправке регулације површина јавне намене а нова регулација неће прелазити преко објекта, све у складу са Планом.

Исправка граница суседних парцела врши се на основу елабората геодетских радова.

СПАЈАЊЕ СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА ИСТОГ ВЛАСНИКА

Спајање парцела истог власника врши се у случајевима спајања катастарских парцела истог власника и исте намене у складу са Планом а на основу елабората геодетских радова.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На површинама претежне намене породичног становања и централних садржаја дозвољена је изградња компатибилних намена, и то:

1. вишепородично становање
2. пословање;
3. трговина;
4. угоститељство;
5. занатство и услуге;
6. здравство;
7. дечија и социјална заштита;
8. образовање;
9. култура;
10. верски објекти.

На површинама претежне намене у радној зони, дозвољена је изградња компатибилних намена:

1. пословање;
2. трговина;
3. угоститељство;
4. занатство и услуге;
5. бензинске/гас станице.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

У оквиру обухвата Плана, у складу са Прописима и условима надлежних служби забрањена је изградња објеката:

- за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;
- на постојећој и планираној јавној површини, на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;
- у заштитној зони објеката специјалне намене;
- у заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88 и "Службени лист СРЈ", број 18/92) објеката и износи за надземни вод 10 kV - 6 m, за надземни вод 35 kV - 15 m, за надземни вод 110 kV - 15 m и за надземни вод 220 kV - 15 m;
- у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама, односно у плавним зонама;
- на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерско - геолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

Радови на постојећим објектима може се дозволити под следећим условима:

- могућа је замена постојећег објекта новим објектом (тотална реконструкција), под условом да се не угрозе садржаји на суседним парцелама.
- Услови за доградњу на парцели односно комплексу могући су до највећег дозвољеног индекса заузетости и највеће дозвољене спратности.
- Реконструкција постојећих објеката и инсталација може се дозволити у сврху побољшања стабилности и сигурности објекта, побољшања функционално-техничких карактеристика објекта, мењање конструктивних елемената, мењање спољног изгледа објекта, повећања броја функционалних јединица, према условима датим Планом.
- Адаптација објеката се може дозволити у сврху извођења грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши промена организације простора у објекту, замена уређаја, постројења, опрема и инсталација, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине.
- Промена намене објекта се дозвољава, под условом да се планирају делатности компатибилне са становањем и да буком и загађењем не угрожавају суседне објекте.
- Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора предвиђено планом.
- Услови за обнову и реконструкцију објеката који су споменици културе су у складу са условима службе заштите - Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

На парцелама постојеће парцелације (површине мање од прописане овим Планом и ширине уличног фронта мањег од прописаног овим Планом), могућа је изградња, реконструкција и доградња поштовањем следећих параметара:

- највећа дозвољена спратност;
- обезбеђивање колског пролаза у дно парцеле (слободан, наткривен, ајнфорт);
- одмицање од суседа за дилатацију, уколико не постоје отвори на објекту на суседним парцелама;
- на парцели обезбедити најмање 30% зелених површина,
- елементи зграде не могу прелазити границу парцеле (подземно и надземно).

За правила која нису прописана овим Планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15) и другим посебним прописима.

5.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И НАМЕНИ ПОВРШИНА

5.2.1. ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ПОЈЕДИНАЧНИМ ЗОНАМА И ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ИЗГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТИМ ЗОНАМА

У зони централних садржаја могућа је изградња објеката породичног становања пословних објеката (пословно-административне, терцијарне

делатности, пре свега услуге, објекти угоститељства и туризма), верских објеката и објеката јавне намене.

У централној зони је забрањена изградња радних објеката прераде, производње и складиштења.

УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, КАО И НАЈМАЊУ И НАЈВЕЋУ ПОВРШИНУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања површина парцеле у зони централних садржаја износи 300 m², док ширина парцеле треба да износи најмање 12,0 m.

За објекте јавне намене, оптимална површина парцеле ће се утврђивати у складу са прописима који уређују надлежну област, а у складу са потребама насеља.

Услови за парцелацију и препарцелацију на парцелама објеката који су споменици културе су у складу са условима службе заштите - Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

У централној зони објекти могу да се граде слободностојећи, двојни или објекти у низу.

Објекат се у односу на стране света поставља уз северну, односно западну границу према суседу, односно у зависности од намене објекта.

Објекат пословања у централној зони може се поставити на регулационој линији или највише 5,0 m од регулационе линије. Бочна грађевинска линија према даљем суседу поставља се на 3,0 m и 0,5 m према ближем суседу, изузетно на границу парцеле уз писмену сагласност суседа.

НАЈВЕЋИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи степен заузетости износи 60%.

На парцели обезбедити најмање 30% зелених површина.

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Стамбени објекат до П+1+Пк. Висина поткровља ограничена је висином надзетка која износи највише 1,8 m, мерено од коте пода завршног слоја.

Пословни и јавни објекти до П+2.

Помоћни објекти П, нестандартне висине.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред главног објекта на парцели је могућа изградња помоћних објеката у функцији главног на удаљености од главног објекта за зону обрушавања односно 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 3,0 m.

Помоћни објекат је могуће градити и уз главни објекат на удаљености од 0,0 m, односно за дилатацију, под условом да су испуњени санитарни-хигијенски услови, услови заштите од пожара и сл.

Помоћне објекте могуће је градити на предњој грађевинској линији паралелно са главним објектом, на удаљености од 3,0 m од главног објекта и 0,5 m од границе парцеле.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које угрожавајуће на постојеће објекте).

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то 1/2 висине већег објекта, али не мање од 3,0 m.

За обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у ширини од најмање 3,0 m, односно наткривеног пролаза ширине најмање 3,5 m и висине 4,0 m. Стрехе кровова објеката суседних парцела треба да су на удаљености од најмање 1,0 m. Складиштење запаљивих материја не може бити на удаљености мањој од 6,0 m од других објеката. Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

На удаљености мањој од 4,0 m од суседног објекта, не могу се према ближем суседу предвиђати отвори (северна, односно западна страна), односно могу се поставити прозори са високим парапетом (1,8 m мерено од коте завршног слоја пода). Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина свести у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи риципијент (путни канал).

Базене градити на 3,0 m од сопственог и границе суседних парцела и 20,0 m од септичке јаме.

Септичке јаме градити на 3,0 m од сопственог и границе суседних парцела и 20,0 m од базена, бунара, извора и сл.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседним парцелама.

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0 m од границе према суседу и 3,0 m од објекта.

АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Објекти у зони централних садржаја треба да су у складу са непосредним амбијентом. Обликом и габаритом објеката не сме се угрозити визура споменика културе - СПЦ Св. Архангела Гаврила. Објекти треба да прате низ и ритам у окружењу односно улици у којој се налазе. Објекте пројектовати у обрисима, контурама и пропорцији објеката из окружења и архитектонског наслеђа, односно карактеристичних за Буђановце, без украса са елеменатима еkleктике. За објекте који се реконструишу и нову изградњу се препоручује архитектонски израз који је заступљен у датом блоку. Архитектоника треба да је

изражена савременим архитектонским језиком (једноставним и сведеним линијама и материјализацијом савременим материјалима).

ОГРАДА

Парцеле се по правилу ограђују према улици, према ближем суседу и на половини зачеља парцеле. Објекти јавне намене, као што су пошта, месна заједница се по правилу не ограђују. Од објеката јавне намене ограђују се школе, предшколске установе у складу са посебним прописима.

Елементи оградe (темељ, парапет, стуб, зид) постављају се на сопствену парцелу.

Парцела се ограђује оградом према улици изгледа и висине који је заступљен у уличном низу и/или блоку.

Ограда према суседним парцелама може бити:

- зидана, монтажна, дрвена висине до 2,0 m;
- жива ограда ширине до 0,8 m, висине највише 2,5 m;
- транспарентна у висини 2,2 m ;
- и друге у складу са наменом.

Ограда мора бити изведена од чврстих материјала, статички стабилна, отпорна на спољне утицаје као што су ветар и снег.

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ у јавни простор-улицу или посредно преко друге парцеле према уговору о службености пролаза. Парцеле на којима се одвијају делатности које треба да испуне посебне санитарно-хигијенске услове, потребно је обезбедити два одвојена колска приступа.

Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање. Колски приступ мора бити обезбеђен у дно парцеле. Прелаз преко путног или мелиративног канала мора се обезбедити зацевљењем истог у складу са надлежним управљачем канала.

Колски приступ за парцеле породичног становања треба да је најмање ширине 3,0 m.

Колски приступ за парцеле на којима се одвија пословање треба да је ширине најмање 3,5 m за једносмерно кретање возила и 6,0 m за двосмерно кретање возила.

Приступ у дно парцеле је могуће обезбедити и кроз наткривени пролаз (ајнфорт), ширине најмање 3,5 m и висине 4,0 m.

Условe и начин прикључења грађевинске парцеле утврдиће надлежно предузеће за сваку парцелу појединачно а на захтев Инвеститора.

Паркирање возила планирати на сопственој парцели. Изузетно уколико на парцелама јавних објеката нема услова, паркирање обезбедити у јавном простору, уз сагласност надлежног предузећа.

Паркирање на парцели може бити у виду паркинга на отвореном, наткривеног паркинга или гараже, по принципу:

- за породичну зграду обезбедити 1 паркинг место 1 стан;
- за стамбено-пословну зграду обезбедити 1 паркинг место 1 стан и 1 локал 1 стан.

Број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности појединих објеката у оквиру зоне породичног становања:

- здравствена, пословна, образовна или административна установа 1 паркинг место на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало 1 паркинг место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат 1 паркинг место за 8 столица;
- смештајни објекат 1 паркинг место за 10 кревета, односно другим прописима, везаним за категоризацију објеката;
- објекат културе 1 паркинг место за 30 посетилаца;
- спортски објекат 1 паркинг место за 40 посетилаца;

За паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде, потребно је обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

5.2.2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ПОЈЕДИНАЧНИМ ЗОНАМА И ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ИЗГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТИМ ЗОНАМА

У зони породичног становања могућа је изградња главног објекта породичног становања, стамбено-пословног објекта, пословног објекта и објекта јавне намене. У зависности од величине парцеле поред главног стамбеног објекта дозвољена је изградња другог стамбеног објекта или пословног објекта. На парцели породичног становања могуће је формирање укупно до 3 стамбене јединице. У функцији становања могућа је изградња помоћних објеката и то гараже, летње кухиње, оставе, котларнице, пушнице, камине, пекаре, вртна сенила и др.

На парцели породичног становања могуће је формирање пољопривредног домаћинства/газдинства, где је главни објекат стамбени са помоћним објектима. Поред стамбеног објекта на парцели је могућа изградња економског објекта за узгој животиња - стаје, штале и др., испусти за стоку, објекти за складиштење сточне хране, пољопривредних производа (амбари, кошеви), ђубришта (платои и објекти), стакленици/пластеници и други објекти намењени пољопривредном газдинству. Број животиња на парцели ограничен је величином парцеле и другим ветеринарско-санитарним прописима.

На парцели у зони породичног становања поред стамбеног објекта могућа је изградња пословног објекта или формирање парцеле за чисто пословање.

У оквиру зоне становања нису дозвољене делатности која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на било који други начин може угрозити примарну функцију зоне становања и квалитет становања. Пословни објекти морају обезбедити услове заштите животне средине.

Делатности које могу бити заступљене у зони породичног становања су трговина на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, туризма, производних погона мањег обима који су везани за сировинску базу (прерада пољопривредних производа, воћа, поврћа, меда, млечних производа и сл.), складишта пољопривредних производа мањег обима (силоси капацитета мање од 500 t, и др.).

Изградња објеката за прераду и складиштење меса, производа од меса, млека и производа од млека, меда и других намењених за јавну потрошњу,

могућа је под условом да својим радом не угрожава околину, или да је у склопу угоститељског објекта, у складу са важећим законским прописима. Ови објекти не могу бити у склопу стамбених објеката, односно улаз у ове просторије не може бити кроз стамбено двориште.

У зони породичног становања забрањена је изградња објеката за које се ради или се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, КАО И НАЈВЕЋУ И НАЈМАЊУ ПОВРШИНУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Услови за формирање нове парцеле:

Породично становање

- За изградњу слободностојећег стамбеног објекта, површина парцеле износи најмање 300 m², док је најмања ширина парцеле 12,0 m;
- За изградњу двојног објекта, површина парцеле износи најмање 600 m² (2 x 300 m²), док је најмања ширина парцеле 22,0 m (2 x 11,0 m);
- За изградњу објекта у низу, површина парцеле износи најмање 300m², док је најмања ширина парцеле 8,0 m.

Породично становање са пословањем

- За изградњу објекта становања са пословањем, као и за парцеле чистог пословања у зони породичног становања, површина парцеле износи најмање 1000 m², док је најмања ширина парцеле 20,0 m.

Породично становање пољопривредних домаћинстава

- За пољопривредна домаћинства/газдинства површине парцеле износе најмање 750 m², док је најмања ширина парцеле 15,0 m;
- За пољопривредна домаћинства/газдинства где је планиран узгој стоке, површине парцеле износе најмање 1000 m², док је најмања ширина парцеле 20,0 m.

Доградња, адаптација, санација и реконструкција стамбеног објекта са постојећом парцелацијом, која не испуњава горе наведене услове, могућа је уколико су испуњени други урбанистички параметри: индекс заузетости, одмицање од суседних објеката, ширина пролаза, спратност и др.

Нова изградња на парцелама које не испуњавају горе наведене услове: најмање ширине уличног фронта и површине, могућа је уколико не постоје услови за проширење парцеле препарцелацијом, уз услов да се испуне други урбанистички параметри: индекс заузетости, одмицање од суседних објеката, ширина пролаза, спратност и др.

У случајевима код постојеће парцелације на којима није могуће обезбедити пролаз у дно парцеле у ширини најмање 3,0 m, на парцели је могућа изградња објекта са наткривеним пролазом - ајнфортом (ширине 3,5 m и висине 4,5 m), са одмицањем од суседа 0,0 m, при чему делови објекта не могу прелазити границу парцеле.

Услови за парцелацију и препарцелацију на парцелама објеката који су споменици културе су у складу са условима службе заштите - Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

На парцели је неопходно успоставити правилну просторну организацију објеката, поштујући традиционални односно наслеђени начин организовања домаћинства, како би се избегли конфликтни правци кретања и успоставио правилан однос стамбених/пословних и економских објеката и тиме обезбедили пре свега санитарно-хигијенски услови. На делу парцеле према улици поставља се главни објекат (стамбени, стамбено-пословни, пословни), затим уз главни објекат (иза објекта и/или често паралелно уз главни објекат) иде зона помоћних објеката у функцији главног објекта, затим зона економских објеката и на крају баште.

У зони породичног становања објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у низу.

Објекат се у односу на стране света поставља уз северну, односно западну границу према суседу.

Предња грађевинска линија у изграђеним блоковима утврђује се на основу положаја већине изграђених објеката. У новим, односно неизграђеним блоковима објекат се поставља на предњу грађевинску линију, која се налази 6,0 m унутар парцеле у односу на регулацију. Тамо где се планира проширење уличног коридора, грађевинска линија се повлачи 12,0 m од предње границе парцеле.

По изричитој жељи власника могуће је лоцирање највише до 10,0 m од регулационе линије уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, односно стамбени објекат не може бити лоциран у зони економских, "прљавих" и пољопривредних објеката, који имају првенство изградње.

Слободностојећи објекат поставља се у односу на даљег суседа-бочна грађевинска линија на удаљености од 3,0 m. Положај новог слободностојећег објекта у односу на ближег суседа-бочна грађевинска линија је 0,5 m, изузетно 0,0 m, уколико подземни и надземни делови објекта не прелазе границу парцеле (темељ, испади, стреха).

За изграђене стамбене објекте и стамбене објекте чија изградња се планира, на удаљености мањој од 4,0 m од суседног објекта, не могу се на према ближем суседу (северна односно западна страна) предвиђати отвори, односно могу се поставити прозори са високим парапетима (1,8 m мерено од коте завршног слоја пода).

Двојни објекат поставља се према ближем суседу на границу парцеле, односно у размаку за ширину дилатационе разделнице или изолације. Положај слободностојећег објекта у односу на даљег суседа-бочна грађевинска линија је 3,0 m. За изграђене стамбене објекте и стамбене објекте чија изградња се планира, на удаљености мањој од 4,0 m од суседног објекта, не могу се на странама према суседу предвиђати отвори стамбених просторија односно могу се поставити прозори са високим парапетом (1,8 m мерено од коте завршног слоја пода).

Објекат у низу поставља се на границу парцеле према суседу, односно у размаку за ширину дилатационе разделнице или изолације.

НАЈВЕЋИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За парцеле породичног становања, становања са пословањем и чистог пословања степен заузетости износи највише 50%.

За парцеле пољопривредног домаћинства/газдинства степен заузетости износи највише 50%, односно $i_3=70\%$ у случају подизања стакленика/пластеника.

Степен озелењености треба да износи најмање 30%.

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

У зони породичног становања највећа дозвољена спратност је дефинисана на основу преовлађујуће постојеће спратности објекта у датом блоку, односно:

- Породични стамбени објект (две стамбене јединице) највише П+1+Пк. Висина надзатка поткровља износи највише 1,8 m мерено од коте завршног слоја пода;
- Вишепородични стамбени објект (три стамбене јединице и више) П+2+Пк, објект за становање заједница и сл. највише П+2. Висина надзатка поткровља износи највише 1,8 m мерено од коте завршног слоја пода;
- Помоћни објекти П, изузетно за објекте неспецифичне спратности и нестандардне висине као што је амбар, пушница, мањи силос и сл. П+1 уз поштовање одмицања од суседних објекта за зону обрушавања;
- Економски објекти П, изузетно са поткровљем;
- Објекти пословања П+1+Потк;
- Производња, прерада, складиштење П, изузетно више код нестандардних објекта.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Помоћне објекте типа оставе, гараже, летње кухиње, пушнице планирати на удаљености од најмање 4,0 m од главног стамбеног објекта или уз стамбени објект, али се препоручује извођење зида калкана између.

Базене градити на 3,0 m од сопственог и границе суседних парцела.

Помоћне објекте могуће је градити на предњој грађевинској линији паралелно са главним објектом, на удаљености од 3,0 m од главног објекта и 0,5 m од границе парцеле.

Објект угоститељства и туризма може се поставити иза стамбеног објекта или паралелно са њим уз обезбеђивање пролаза у дубину парцеле у ширини од најмање 4,0 m.

Пословни односно радни објект мора бити удаљен оптимално 10,0 m од главног стамбеног објекта.

Економски објекти (стаје) постављају се на 15,0 m од задњег дела стамбеног објекта - задње грађевинске линије (односи се и на суседне стамбене објекте) и 0,5 m од границе парцеле.

Септичке јаме морају бити удаљене најмање 3,0 m од сопствених објекта и границе суседних парцела и 20,0 m од базена, бунара, извора и сл.

Пољски клозети, осошаре, ђубрењаци постављају се на 20,0 m од стамбених зграда, бунара, базена, извора и сл. Платои и простори за компостирање морају се поставити најмање 1,0 m од граница парцеле, уз извођење ободног зида висине најмање 1,0 m. Ђубришта се изводе од водонепропусног материјала.

Осошаре, ђубрењаци постављају се на 50,0 m од јавних објекта.

Осошаре, ђубрењаци на фармама постављају се на 50,0 m од стамбених, јавних објеката и објеката за држање животиња.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена која је угрожавајућа на постојеће објекте).

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то 1/2 висине већег објекта, али не мање од 3,0 m.

За обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у ширини од најмање 3,0 m, односно наткривеног пролаза ширине најмање 3,5 m. Стрехе кровова објеката суседних парцела треба да су на удаљености од најмање 1,0 m. Складиштење запаљивих материја не може бити на удаљености мањој од 6,0 m од других објеката. Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

На удаљености мањој од 4,0 m од суседног објекта, не могу се према ближем суседу (северна односно западна страна) предвиђати отвори, односно могу се поставити прозори са високим парапетом (1,8 m мерено од коте завршног слоја пода). Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина свести у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи риципијент (путни канал). Површинске и друге воде из економског дворишта одводе се у водонепропусне јаме.

Базене градити на 3,0 m од сопственог и границе суседних парцела.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, пословног објекта не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечји вртић и друге објекте јавне намене.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког послоовног, производног или стамбеног објекта и бунара не може бити мање од 20,0 m, односно 50,0 m од било ког објекта јавне намене.

Септичке јаме градити на 3,0 m од сопственог објекта и границе суседних парцела.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседним парцелама.

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0 m од границе према суседу и 3,0 m од објекта.

АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Објекти породичног становања треба да су у складу са непосредним амбијентом. Облик и габарит стамбеног објекта треба да прати низ и ритам у окружењу односно улици у којој се налази. Објекте пројектовати у обрисима, контурама и пропорцији кућа из окружења и архитектонског наслеђа, односно карактеристичних за Буђановце. За објекте који се реконструишу и нову изградњу се препоручује архитектонски израз који је заступљен у датом блоку. Архитектоника треба да је изражена савременим архитектонским језиком (једноставним и сведеним линијама) и материјализацијом савременим материјалима.

Ограда

Сваки власник/корисник парцеле ограђује парцелу према улици, према ближем суседу и на половини зачеља парцеле.

Елементи оgrade (темељ, парапет, стуб, зид) постављају се на сопствену парцелу.

Парцела се ограђују оградом према улици изгледа и висине који је заступљен у уличном низу и/или блоку.

Ограда према суседним парцелама може бити:

- зидана, монтажна, дрвена висине до 2,0 m;
- жива ограда ширине до 0,8 m, висине највише 2,5 m;
- транспарентна у висини 2,2 m ;
- и друге у складу са наменом.

Ограда мора бити изведена од чврстих материјала, статички стабилна, отпорна на спољне утицаје као што су ветар и снег.

Отпад

На грађевинској парцели, односно сопственој парцели предвидети простор са одговарајућим посудама за депоновање кућног смећа, било да је у склопу објекта или независно од њега, а трајна евакуација врши се путем надлежног предузећа.

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ у јавни простор-улицу или посредно преко друге парцеле према уговору о службености пролаза. Парцеле на којима се одвијају делатности које треба да испуне посебне санитарно-хигијенске услове, потребно је обезбедити два одвојена колска приступа.

Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање. Колски приступ мора бити обезбеђен у дно парцеле. Прелаз преко путног или мелиративног канала мора се обезбедити зацевљењем истог у складу са надлежним управљачем канала.

Колски приступ за парцеле породичног становања треба да је најмање ширине 3,0 m.

Колски приступ за парцеле пољопривредних домаћинстава треба да је најмање ширине 4,0 m.

Колски приступ за парцеле на којима се одвија пословање треба да је ширине најмање 3,5 m за једносмерно кретање возила и 6,0 m за двосмерно кретање возила.

Приступ у дно парцеле је могуће обезбедити и кроз наткривени пролаз (ајнфорт), ширине најмање 3,5 m и висине 4,0 m.

Условe и начин прикључења грађевинске парцеле утврдиће надлежно предузеће за сваку парцелу појединачно а на захтев Инвеститора.

Паркирање возила планирати на сопственој парцели. Изузетно уколико на парцелама јавних објеката нема услова, паркирање обезбедити у јавном простору, уз сагласност надлежног предузећа.

Паркирање на парцели може бити у виду паркинга на отвореном, наткривеног паркинга или гараже, по принципу:

- за породичну зграду обезбедити 1 паркинг место 1 стан;
- за стамбено-пословну зграду обезбедити 1 паркинг место 1 стан и 1 локал 1 стан.

Број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности појединих објеката у оквиру зоне породичног становања:

- здравствена, пословна, образовна или административна установа 1 паркинг место на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало 1 паркинг место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект 1 паркинг место за 8 столица;
- смештајни објект 1 паркинг место за 10 кревета, односно другим прописима, везаним за категоризацију објекта;
- објект културе 1 паркинг место за 30 посетилаца;
- спортски објект 1 паркинг место за 40 посетилаца;

За паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде, потребно је обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

5.2.3. РАДНА ЗОНА

У грађевинском подручју налазе се две зоне рада и пословања:

Постојећи радни комплекс налази се на к.п. бр. 190, 185, 186, 187 КО Буђановци, у блоку где је у највећој мери заступљено породично становање.

У оквиру ове зоне нису дозвољене делатности која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на било који други начин може угрозити примарну функцију дела насеља - породичног становања и квалитет становања. Делатности у зони пословања морају обезбедити услове заштите животне средине.

Планирана радна зона налази се на к.п. бр. 2207, 2212/3, 2212/2, 2212/1, 2210/4, 2210/3, 2210/2, 2210/1 КО Буђановци у новоформираном блоку који је предвиђен за рад и пословање.

У оквиру ове зоне планирају се делатности које због буке и других утицаја није могуће планирати у оквиру насеља. Делатности у зони пословања морају обезбедити услове заштите животне средине. Делатности које је могуће планирати су:

- Који су локацијски везани за сировинску базу и то складиштење и прерада пољопривредних производа, меда, млека и сл. и производња прехрамбених производа;

- који истичу природне и стечене вредности насеља и препознају Буђановце као туристичко насеље (еко туризам, сеоски туризам, ловни туризам и сл.).

Делатности у зони пословања морају обезбедити услове заштите животне средине.

На грађевинским парцелама је могућа изградња пословних објеката, производних и складишних објеката.

На парцели је могућа изградња и стамбеног објекта или стамбене јединице у оквиру радног објекта.

УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, КАО И НАЈМАЊУ И НАЈВЕЋУ ПОВРШИНУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања површина парцеле износи 1000 m², док ширина парцеле треба да износи најмање 20,0 m.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Објекат поставити на 10,0 m од регулационе линије и тиме обезбедити паркирање испред зграде.

Објекат према даљем суседу треба да је удаљен најмање 4,0 m и 1,0 m према ближем суседу.

НАЈВЕЋИ СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За парцеле рада и пословања величине до 1 ha степен заузетости треба да износи највише 60%, док ниво озелењености треба да износи 20%.

За комплексе површине од 1 ha - 5 ha степен заузетости треба да износи 55%, док ниво озелењености треба да износи 25%.

За комплексе површине веће од 5 ha степен заузетости треба да износи 50%, док ниво озелењености треба да износи 30-50%.

За парцеле за стакленике/пластенике степен заузетости износи највише 70%.

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Пословно административни објекат П+1.

Објекат угоститељства и туризма П+1+Пк. Висина поткровља ограничена је висином надзитета која износи највише 1,8 m, мерено од коте пода завршног слоја.

Радни објекат П, евентуално приземни са галеријом, изузетно веће од П уколико технологија то захтева, али не виши од висине венца сеоске цркве, односно не може да прелази коту.

Помоћни објекти П, односно веће спратности и висине код неспецифичних објеката.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред главног управног објекта на парцели планирати радне објекте на удаљености од главног за зону обрушавања односно 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m.

Уколико се главни управни објекат и радни објекат планирају један уз други, предвидети калкански зид између.

Помоћни објекти типа портирнице, гараже могу се постављати на регулацију 1,0 m од границе према суседима и 4,0 m од других објеката.

Помоћне објекте типа оставе, гараже, алатнице и сл. на удаљености од најмање 4,0 m од пословних објеката или слепљени уз објекат, али се препоручује извођење зида калкана између.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које угрожавајуће на постојеће објекте).

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то 1/2 висине већег објекта, али не мање од 4,0 m.

За обезбеђење заштите од пожара обезбедити прилаз ватрогасних возила:

- за објекте површине до 1000 m² са најмање једне стране;
- за објекте површине од 1000 m² до 3000 m² са најмање две стране;
- за објекте површине веће од 3000 m² са три стране;
- за силосе са четири стране.

Прилаз треба да је ширине најмање 3,5 m за једносмерно кретање возила и 6,0 m за двосмерно кретање возила.

Пролаз у дно парцеле парцеле је могуће остварити и преко наткривеног пролаза ширине најмање 3,5 m и висине 4,0 m уз претходну сагласност надлежне службе Министарства унутрашњих послова.

Складиштење запаљивих материја не може бити на удаљености мањој од 6,0 m од других објеката.

Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина свести у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи риципијент (путни канал).

Базене градити на 3,0 m од сопственог и границе суседних парцела.

Септичке јаме градити на 3,0 m од сопственог и границе суседних парцела.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседним парцелама.

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0 m од границе према суседу и 3,0 m од објекта.

АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

ПОСЛОВНИ-АДМИНИСТРАТИВНИ ОБЈЕКТИ

ОПШТИ УСЛОВИ

Габарит и облик објекта дефинисати у складу са наменом објекта, савременог архитектонског израза.

Кота пода приземља треба да буде 0,20 m - 0,50 m, највише 1,2 m. Кота пода приземља може да буде изједначена са котом терена уколико се техничким решењима превазиђе проблем продирања подземних и атмосферских вода (дренажа или полагањем решетке или других елемената преко ригола). Све површине треба да су равне, чврсте и отпорне на проклизавање.

Денивелацију од највише 1,2 m решити степеништем димензионисаним у складу са спољашњим степеницама 33 cm x 13 cm или рампама. Не препоручује се ненаткривено спољно степениште. Уколико је исказана потреба за спољашњим степеништем број степеника не треба да прелази шест висина. Степенице и степеништа треба да су ширине најмање 1,2 m, за благо закошеним челом, обрађено одговарајућом подлогом отпорном на проклизавање и руковатима на висини од 0,7 m.

Испред улазних врата планирати раван пешачки плато димензија најмање 1,5 m x 1,5 m.

Код управних и пословних објеката обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике за лица са инвалидитетом. Нагиб рампе не може бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Највећа дозвољена укупна дужина рампе (које могу бити једностране и двостране) у посебном случају износи 15 m; рампе дуже од 6 m, а највише 9 m раздвајају се одмориштима најмање дужине 1,5 m, док је најмања ширина 0,9 m, са одговарајућом подлогом, ивичњацима и руковатима на висини од 0,7 m.

Улаз у зграду треба да буде наткривен, било увлачењем у објекат или постављањем надстрешнице. Улаз пословног објекта решити ветробраном. Димензија "дубине" ветробрана треба да буде најмање ширини крила врата увећаној за 0,91 m.

Висина пословних просторија треба да је најмање 3,0 m.

Ширина ходника треба да износи најмање 0,9 m.

Димензије отвора ускладити са планираном наменом објекта или просторија.

Светла ширина врата треба да износи најмање 0,9 m.

Инсталације пројектовати у складу са важећим нормативима, тако да буду видљиви и доступни услед могућих кварова и других акцидената.

Целокупно уређење зелених површина треба да је у складу са архитектонским изразом комплекса објекта или само пословног објекта.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Приликом планирања и изградње зелених површина могуће је користити све елементе и објекте пејзажне архитектуре (клупе, осветљење, сенила,

пергола, летњиковци и др.). Испред или око административно-пословног или управног објекта уредити декоративним засадом. Од засада користити декоративне једногодишње, вишегодишње, жбунасте, дрвенасте и друге врсте. Користити пре свега аутохтони листопадни засад, евентуално декоративни зимзелени засад у мањој мери. Дрвенасте врсте садити на најмањој удаљености од 1,0 m од подземних водова инфраструктуре и 3,0 m од водова надземне инфраструктуре. У оквиру паркинга путничких возила планирати дрворед.

ОГРАДА

Сваки власник/корисник парцеле ограђује парцелу према улици, према ближем суседу и на половини зачеља парцеле.

Елементи оградe (темељ, парапет, стуб, зид) постављају се на сопствену парцелу. Врата и капије не могу се отворати ван границе парцеле/регулације.

Парцела се ограђују оградом према улици, изгледа и висине који је заступљен у уличном низу и/или блоку.

Ограда према суседним парцелама може бити:

- зидана, монтажна, дрвена висине до 2,0 m;
- жива ограда ширине до 0,8 m, висине највише 2,5 m;
- транспарентна у висини 2,0 m;
- и друге у складу са наменом.

Ограда мора бити изведена од чврстих материјала, статички стабилна, отпорна на спољне утицаје као што су ветар и снег.

ОТПАД

На грађевинској парцели, односно сопственој парцели предвидети простор са одговарајућим посудама за депоновање комуналног отпада, било да је у склопу објекта или независно од њега, а трајна евакуација врши се путем надлежног предузећа. Простору или објекту за депоновање смећа мора де се омогући колски приступ, са тврдим застором, за возила за одвођење смећа.

ОБЈЕКТИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

ОПШТИ УСЛОВИ

Габарит и облик објекта дефинисати у складу са наменом објекта. Архитектонски израз објекта ускладити са амбијенталним вредностима насеља и пејзажним карактеристикама окружења односно локације. Линије објекта треба да подражавају линије објеката у окружењу са финалном обрадом у традиционалним или савременим материјалима.

Кота пода приземља може да буде изједначена са котом терена уколико се техничким решењима превазиђе проблем продирања подземних и атмосферских вода (дренажа или полагањем решетке или других елемената преко ригола). Све површине треба да су равне, чврсте и отпорне на проклизавање.

Денивелацију решити степеништем димензионисаним у складу са спољашњим степеницама 33 cm x 13 cm или рампама све у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013). Не препоручује се ненаткривено спољно степениште. Уколико је исказана потреба за спољашњим степеништем број степеника не треба да прелази шест висина. Степенице и степеништа треба да су најмање ширине 1,2 m, са благо закошеним челом, опремљено одговарајућом подлогом и руковатима на висини од 0,7 m.

Испред улазних врата планирати раван пешачки плато најмањих димензија 1,5 m x 1,5 m.

Код управних и пословних објеката обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике за лица са инвалидитетом. Нагиб рампе не може бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Највећа дозвољена укупна дужина рампе (које могу бити једностране и двостране) у посебном случају износи 15,0 m; рампе дуже од 6,0 m, а највише 9,0 m раздвајају се одмориштима најмање дужине 1,5 m, док је најмања ширина 0,9 m, са одговарајућом подлогом, ивичњацима и рукохватима на висини од 0,7 m.

Улаз у зграду треба да буде наткривен, било увлачењем у објекат или постављањем надстрешнице. Улаз пословног објекта решити ветробраном. Димензија "дубине" ветробрана треба да буде најмање ширини крила врата увећаној за 0,91 m.

Висина пословних просторија треба да је најмање 3,0 m.

Ширина ходника треба да износи најмање 0,9 m.

Димензије отвора ускладити са планираном наменом објекта или просторија.

Светла ширина врата треба да износи најмање 0,9 m.

Инсталације пројектовати у складу са важећим нормативима, тако да буду видљиви и доступни услед могућих кварова и других акцидената.

Целокупно уређење зелених површина треба да је у складу са архитектонским изразом комплекса објеката или само пословног објекта.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Ниво озелењености блока, односно појединачно парцеле, јесте најмање 50%. Приликом планирања и изградње зелених површина могуће је користити све елементе и објекте пејзажне архитектуре (клупе, осветљење, сенила, пергола, летњиковци, украсне волијере, водене површине, фонтане, чесме и сл.). Површине испред или око објеката уредити засадом који истиче вредности аутохтоних врста. Од засада користити једногодишње, вишегодишње, жбунасте, дрвенасте и друге врсте. Користити пре свега аутохтони листопадни засад, евентуално декоративни зимзелени засад у мањој мери. Дрвенасте врсте садити на најмањој удаљености од 1,0 m од подземних водова инфраструктуре и објеката и 3,0 m од водова надземне инфраструктуре. У оквиру паркинга путничких возила планирати дрворед.

ОГРАДА

Сваки власник/корисник парцеле оградајује парцелу према улици, према ближем суседу и на половини зачеља парцеле.

Елементи ограде (темељ, парапет, стуб, зид) постављају се на сопствену парцелу. Врата и капије не могу се отворати ван границе парцеле/регулације.

Парцела се оградајује оградом према улици изгледа и висине који је заступљен у уличном низу и/или блоку.

Ограда према суседним парцелама може бити:

- зидана, монтажна, дрвена висине до 2,0 m;
- жива ограда ширине до 0,8 m, висине највише 2,5 m;
- транспарентна у висини 2,0 m;
- и друге у складу са наменом.

Ограда мора бити изведена од чврстих материјала, статички стабилна, отпорна на спољне утицаје као што су ветар и снег.

ОТПАД

На грађевинској парцели, односно сопственој парцели предвидети простор са одговарајућим посудама за депоновање комуналног отпада, било да је у склопу објекта или независно од њега, а трајна евакуација врши се на градску

депонију, преко надлежног предузећа. Простору или објекту за депоновање смећа мора де се омогући колски приступ, са тврдим застором, за возила за одвођење смећа.

ПОСЛОВНИ-ПРЕРАЂИВАЧКИ, ПРОИЗВОДНИ И СКЛАДИШНИ ОБЈЕКТИ

ОПШТИ УСЛОВИ

Габарит и облик објекта дефинисати у складу са наменом, односно технолошким процесом и функционалном организацијом, а у савременом архитектонским изразом.

Кота пода приземља треба да буде оквирно 0,2 m. Кота пода приземља може да буде изједначена са котом терена уколико се техничким решењима превазиђе проблем продирања подземних и атмосферских вода (дренажа или полагањем решетке или других елемената преко ригола). Уколико функционална организација (зона утовара и истовара) и/или технологија то захтева кота пода приземља може износити до 1,3 m (изједначен са нивоом приколице теретног возила), изузетно и више.

Висину објекта односно просторија треба ускладити са технолошким процесом, функционалном организацијом као и димензијама погона или опреме.

Отвори се пројектују у складу са функционалном организацијом, технолошког процеса и положаја објекта на парцели, с тим да се не угрожава околина.

Инсталације пројектовати у складу са важећим нормативима, тако да буду видљиви и доступни услед могућих кварова и других акцидената.

Складишта и магацини могу бити затворног, отвореног и полузатвореног типа, и то у виду платформи, платоа, надстрешница ограђених или без оградe и сл.

Помоћни, пратећи објекти, уређаји и опрема јесу сви објекти који опслужују комплекс објеката погона као што су портирница, опрема за сушење и друге коморе као и погони који стоје на отвореном било да су наслоњени на објекат или стоје независно. Ови објекти су већином монтажни, који имају одговарајућу произвођачку пројектну документацију, а у складу су са важећим нормативима и техничким особинама. Објекти се постављају на бетонску подлогу, оквирно кота пода треба да износи 0,1 m, у зависности од врсте опреме. За погоне на отвореном подлога треба да је одговарајуће носивости, уколико то технологија захтева потребно је извести одговарајући фундамент. Опрему типа агрегата и сличних, која је лако доступна, треба заштити одговарајућом оградом односно решетком (типа кавеза).

Објекти пољопривредне прераде, производње пољопривредних производа и производње органске хране због своје специфичности ће се градити према стандардима НАССР и другим прописима, те ће се свака локација посебно анализирати.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Планом су предвиђени услови за фазност изградње на парцели.

Услови за доградњу на парцели односно комплексу могући су до највећег дозвољеног индекса заузетости и изграђености и спратности.

На парцели су дозвољени адаптација и реконструкција објекта у складу са новим потребама и захтевима технологија а на захтев инвеститора.

На парцели је могуће рушење објекта за потребе изградње новог објекта а у складу са планираном наменом простора.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Озелењавање површина унутар појединачних привредних комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за

које је потврђено да се добро адаптирају у датим условима средине а, по могућности, не спадају у категорију инвазивних. Ниво озелењености зависи од величине парцеле, односно комплекса, тако да заступљеност озелењених површина (без паркинга) на простору предвиђеном за развој пословних делатности (локације величине 0,5 ha - 50 ha) треба да буде:

- 20% на парцели до 1 ha,
- 25% на парцели 1-5 ha и
- 30-50% на парцели од 5 ha.

Целокупно уређење зелених површина треба да је у складу са архитектонским изразом комплекса објекта или само пословног објекта.

Приликом планирања и изградње зелених површина могуће је користити све елементе и објекте пејзажне архитектуре (клупе, осветљење, сенила, пергола, летњиковци и др.).

Приступне стазе, платои и друге партерне површине извести од бетонских, опекарских, камених или других елемената на одговарајућој подлози, у складу са архитектонским изразом. Партерне површине извести са попречним падом од 2%. Решити проблем одводњавања односно сливања атмосферских вода са партерних површина риголама, дренажом и сл.

Остале зелене површине у оквиру комплекса погона затравити.

Формирати заштитно зеленило према суседним парцелама.

ОГРАДЕ

Сваки власник/корисник парцеле оградају парцелу према улици, према парцели ближег суседа и на половини зачеља парцеле.

Елементи ограде (темељ, парапет, стуб, зид) постављају се на сопствену парцелу. Врата и капије не могу се отворати ван границе парцеле/регулације.

Ограде могу бити:

- индустријска висине до 2,2 m, зидана или монтажна;
- жива ограда ширине до 0,8 m, висине највише 2,5 m;
- жичана у висини 2,2 m у комбинацији са дрворедом;
- и друге у складу са наменом комплекса.

Ограда мора бити изведена од чврстих материјала, статички стабилна, отпорна на спољне утицаје као што су ветар и снег.

ОТПАД

Отпад из технолошког процеса депоновати на за то предвиђеном месту и одлагати у одговарајуће контејнере, у зависности од врсте отпада а све у складу са прописима. Отпад са парцеле евакуисати путем надлежне службе или у сопственој режији. Отпад је могуће користити за даљу прераду и производњу, те се у том случају предвиђа одлагање на одговарајућем месту у склопу радног комплекса, у зависности од функционалне организације технолошког процеса.

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ у јавни простор-улицу или посредно преко друге парцеле према уговору о службености пролаза. Парцеле на којима се одвијају делатности које треба да испуне посебне санитарно-хигијенске услове, потребно је обезбедити два одвојена колска приступа.

Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање. Колски приступ мора бити обезбеђен у дно парцеле. Прелаз

преко путног или мелиративног канала мора се обезбедити зацевљењем истог у складу са надлежним управљачем канала.

Прилаз треба да је ширине најмање 3,5 m за једносмерно кретање возила и 6,0 m за двосмерно кретање возила.

Условe и начин прикључења грађевинске парцеле утврдиће надлежно предузеће за сваку парцелу појединачно а на захтев Инвеститора.

Паркирање возила планирати на сопственој парцели. Изузетно за поједине делатности мањег обима услуге и трговине, паркирање за кориснике услуга, могуће је обезбедити у јавном простору, уз сагласност надлежног предузећа.

Паркирање на парцели може бити у виду паркинга на отвореном, наткривеног паркинга или гараже.

Број паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности:

- административна зграда 1 паркинг место на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало 1 паркинг место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект 1 паркинг место за 8 столица;
- смештајни објект 1 паркинг место за 10 кревета, односно другим прописима, везаним за категоризацију објектата;
- производни, магацински објект 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

За паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и пословне зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.