



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БАЧ  
ОПШТИНСКА УПРАВА

Председница Скупштине Општине: \_\_\_\_\_

Александра Берић

Број: 011-50/2024-I

Дана: 19. Јул 2024. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ПРОСТОРНУ ЦЕЛИНУ  
„ДРЕВНИ БАЧ СА ТВРЂАВОМ“**



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



Е - 2822

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Зорица Б.  
Бошњачић  
маст. инж. арх.  
200 1546 16  
БАЧКА ПОКРАЈИНА  
ОПШТИНА БАЧ

Зорица Бошњачић, мастер инж. арх.

ВД ДИРЕКТОРА

Предраг Кнежевић, дипл. правник

Бач, јул 2024. године

<b>НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:</b>	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОРНУ ЦЕЛИНУ „ДРЕВНИ БАЧ СА ТВРЂАВОМ“
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	ОПШТИНА БАЧ
<b>НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:</b>	ОПШТИНА БАЧ Одељење за урбанизам, заштиту животне средине, имовинско правне и комунално стамбене послове Општинске управе општине Бач
<b>ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:</b>	ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка 6/III
<b>ВД ДИРЕКТОРА:</b>	Предраг Кнежевић, дипл. правник
<b>ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:</b>	мр Владимир Пихлер, дипл. инж. арх.
<b>Е-БРОЈ:</b>	2822
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	Зорица Бошњачић, мастер инж. арх.
<b>СТРУЧНИ ТИМ:</b>	мр Владимир Пихлер, дипл. инж. арх. Милко Бошњачић, мастер инж. геод. Бане Свитлица, дипл. инж. геод. Марија Зец мастер инж. саоб. Зоран Кордић дипл. инж. саоб. Бранко Миловановић, дипл. инж. мелио. Зорица Санадер, дипл. инж. елект. Маринко Гиздавић елект. инж. Милан Жижић, дипл. инж. маш. Наташа Медичић Королија, маст. инж. пејз. арх. др Тамара Зеленовић Васиљевић мр Рита Барјактаровић, дипл.биолог Марина Митровић, мастер проф. географије Теодора Томин Рутар, дипл. прав. Радован Ристић, ел. техничар Ђорђе Кљајић, геод. техничар Бранка Поптешин, дактилограф - оператер Душко Ђоковић, копирант



**САДРЖАЈ****А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА****Б) ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ****В) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

<b>УВОД</b> .....	<b>1</b>
<b>ОПШТИ ДЕО</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b> .....	<b>2</b>
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ .....	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	2
1.2.1. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА ...	2
1.2.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА .....	3
<b>2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЊЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b> .....	<b>5</b>
2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА (СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА).....	5
2.2. ОПИС ГРАЊЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....	6
<b>3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</b> .....	<b>7</b>
3.1. ПРИРОДНИ УСЛОВИ .....	7
3.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	7
3.3. ТУРИЗАМ .....	9
3.4. Саобраћајна инфраструктура .....	9
3.5. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	10
3.6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	10
3.7. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	11
3.8. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	11
3.9. ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО .....	11
3.10. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА .....	11
3.11. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА И НЕПОКРЕТНОСТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ .....	11
3.11.1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА .....	13
3.11.2. НЕПОКРЕТНОСТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ .....	23
3.12. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	26
3.13. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ .....	27
3.14. АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ .....	27
<b>ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	<b>28</b>
<b>I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b> .....	<b>28</b>
<b>1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА</b> .....	<b>28</b>
<b>2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ</b> ...	<b>28</b>
2.1. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....	29
2.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....	29
<b>3. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА</b> .....	<b>30</b>
3.1. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА .....	30
3.1.1. Зона површина за културу.....	30
3.1.2. Зона зелених површина .....	30
3.1.3. Зона саобраћајних површина и насипа/обале .....	31
3.1.4. Зона старог корита меандра реке Мостонге и канала .....	31
3.1.5. Зона површина за верске објекте .....	32
3.1.6. Зона површина за становање.....	32
3.5. БИЛАНС ПОВРШИНА.....	33
<b>4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ</b> .....	<b>33</b>



<b>5. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ...</b>	<b>34</b>
5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ .....	34
<b>6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....</b>	<b>36</b>
6.1. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ ПОВРШИНА ЗА КУЛТУРУ .....	36
6.1.1. Утврђени замак.....	36
6.1.2. Едукативни центар „Векови Бача“ са музејском кућом .....	38
6.1.3. Центар заједнице.....	40
6.1.4. Хамам - остаци турског купатила .....	41
6.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	43
6.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И НАСИПА/ОБАЛЕ .....	43
6.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ КОРИТА МОСТОНГЕ И КАНАЛА .....	43
<b>7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ .....</b>	<b>45</b>
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	45
7.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре.....	45
7.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре .....	45
7.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру .....	50
7.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	50
7.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре.....	50
7.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре .....	51
7.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру .....	53
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	53
7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре .....	53
7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре.....	54
7.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру .....	56
7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	56
7.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре .....	56
7.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре.....	57
7.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру.....	60
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА.....	61
7.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре.....	61
7.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре .....	61
7.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру .....	62
7.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА .....	62
7.6.1. Зелене и слободне површине јавног коришћења .....	62
7.6.2. Зелене и слободне површине ограниченог коришћења .....	64
7.6.3. Општи услови озелењавања .....	64
<b>8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....</b>	<b>65</b>
8.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	65
8.1.1. ГЕНЕРАЛНИ УСЛОВИ.....	65
8.1.2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ.....	66
8.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА.....	74
<b>9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....</b>	<b>76</b>
<b>10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....</b>	<b>77</b>
10.1. МЕРЕ У ТОКУ ИЗГРАДЊЕ ПОЈЕДИНАЧНИХ ОБЈЕКТА .....	77
10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА .....	78
<b>11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....</b>	<b>80</b>
11.1. Елементарне непогоде.....	80
11.2. Ратна дејства/одбрана.....	81



<b>12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....</b>	<b>82</b>
<b>13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .....</b>	<b>82</b>
<b>II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>83</b>
<b>1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>83</b>
<b>2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ .....</b>	<b>84</b>
2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ПОВРШИНА ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ.....	84
2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ПОВРШИНА ЗА СТАНОВАЊЕ.....	86
2.2.1. Површине за породично становање у подграђу .....	86
2.2.2. Површине за породично становање.....	90
<b>3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....</b>	<b>94</b>
<b>4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА .....</b>	<b>94</b>
<b>5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА.....</b>	<b>95</b>
<b>6. ПРИМЕНА ПЛАНА.....</b>	<b>96</b>

### Г) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

РЕДНИ БРОЈ	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА	РАЗМЕРА
<b>Назив графичког прилога постојећег стања</b>		
1.	Границе Плана са постојећом наменом површина	1:1000
<b>Назив графичког прилога планских решења</b>		
2.	Подела простора на карактеристичне целине и зоне	1:1000
3.	Планирана детаљна намена површина, спратност и грађевинске линије	1:1000
4.	Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење	1:1000
5.	Саобраћајна инфраструктура и нивелациони план	1:1000
6.	Карактеристични профили јавних саобраћајних површина	1:100
7.	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	1:1000
8.	План заштите културних и природних добара	1:1000



**Д) ПРИЛОГ ПЛАНА**

Правни оквир израде Плана чине и следећи законски и подзаконски акти

**Списак табела и слика у тексту****Табела**

Табела 1:	Биланс зона и површина у обухвату Плана .....	33
Табела 2:	Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) .....	57
Табела 3:	Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима .....	58
Табела 4:	Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода .....	58
Табела 5:	Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи .....	58
Табела 6:	Минимална хоризонтална растојања МРС од осталих објеката .....	58
Табела 7:	Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима .....	59

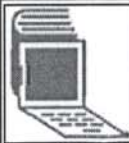
**Слика**

Слика 1.	План уређења тврђаве са подграђем, др. Ратибор Ђорђевић .....	8
Слика 2.	Бач, детаљ карте из 1764. ....	12
Слика 3.	Утврђени замак са барбаканом, ситуација .....	15
Слика 4.	Донжон кула Тврђаве Бач, пресек .....	16
Слика 5.	Ведута из 1764. године, где је забележено: PROSPECTUS OPIDA BACS - је Кула капија представљена са пролазом и урушеним зидовима првог спрата .....	17
Слика 6.	Варош капија - Шиљак .....	17
Слика 7.	Насеље Бач, детаљ карте Првог војног премера (1782-1785) .....	18
Слика 8.	Насеље Бач, детаљ карте Другог војног премера (1815 – 1859) .....	19
Слика 9 и 10.	Насеље Бач, детаљ карте из 1820. године, План из 1896. године са валоризацијом културног наслеђа (ОМФ Будимпешта) .....	19
Слика 11.	Поглед на низ кућа из правца Варош капије .....	21
Слика 12.	Поглед на калварију из правца торња цркве Св. Павла .....	22
Слика 13. и 14.	Остаци турског купатила у Бачу, крај 19. века (лево) и 2016. (десно) .....	23
Слика 15.	Изглед зграде старог сиротишта средином 20. Века (ПЗЗСК) .....	23



## **А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**





5000217815355

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08068313

**СТАТУСИ**

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног  
предузетништва Не**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОСТОРНО I УРБАНИСТИЧКО  
PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE ZAVOD ZA URBANIZAM  
VOJVODINE NOVI SAD

Скраћено пословно име ЈР ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина НОВИ САД

Место НОВИ САД

Улица ЖЕЛЕЗНИЧКА

Број и слово 6/III

Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта zavurbvo@gmail.com

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања 16.02.1959

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111



Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100482355	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни	325-9500600027867-63 325-9500600027866-66 840-0000000714743-84 325-9500700176810-64 200-3431420101891-37 325-9601700058594-60 325-9601600004203-31 160-0000000416883-48 160-0050370002379-64	
Контакт подаци		
Интернет адреса	www.zavurbvo.co.rs	
Подаци о статуту / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	09.10.2019
	Датум важећег оснивачког акта	18.09.2019



<b>Законски (статутарни) заступници</b>		
<b>Физичка лица</b>		
1. Име	Предраг	Презиме Кнежевић
ЈМБГ	1611976820129	
Функција	в.д. директора	
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

<b>Надзорни одбор</b>		
<b>Председник надзорног одбора</b>		
Име	Маја	Презиме Мићић
ЈМБГ	2709987186506	
<b>Чланови надзорног одбора</b>		
1. Име	Никола	Презиме Крнета
ЈМБГ	0201983800047	
2. Име	Милан	Презиме Жижић
ЈМБГ	0311967800118	

**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD Удео  износ(%)**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD Удео  износ(%)**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

11.05.2017



износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Srbobran

Регистарски /  
Матични број

08013438

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

05.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Titel

Регистарски /  
Матични број

08050724

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

04.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 Удео  износ(%)**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 Удео  износ(%)**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**

износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	26.04.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
<b>Подаци о члану</b>	
Пословно име	Opština Ваčka Topola
Регистарски / Матични број	08070555
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	24.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
<b>Подаци о члану</b>	
Пословно име	Opština Већеј
Регистарски / Матични број	08359466
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	17.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
<b>Подаци о члану</b>	



Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

износ датум

Удео  износ(%)

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

03.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име OŠTINA INĐIJA

Регистарски /  
Матични број 08027536



**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Opština Irig

Регистарски /  
Матични број 08032165

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

12.04.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име OPŠTINA KANJIŽA

Регистарски /  
Матични број

08141231

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

26.05.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Mali Idoš

Регистарски /  
Матични број

08695059

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

02.06.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Nova Crnja

Регистарски /  
Матични број

08013705

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум



Уплаћен: 80.042,71 RSD

16.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Нови Кнежевац

Регистарски /  
Матични број 08385327



**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

10.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Пландиште

Регистарски /  
Матични број 08057567

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

23.05.2017

износ(%)

Удео

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име ОПШТИНА АПАТИН

Регистарски /  
Матични број 08350957

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

06.09.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

Opština Ada

Регистарски /  
Матични број

08070636

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

31.08.2017

Удео

износ(%)

0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име

GRAD KIKINDA

Регистарски /  
Матични број

08176396

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 80.042,71 RSD

износ

датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD

21.08.2017

износ(%)

Удео

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 80.042,71 RSD"/>	<input type="text" value="18.09.2018"/>



износ(%)  
Удео

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD"/>	<input type="text"/>

износ	датум
<input type="text" value="Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD"/>	<input type="text" value="30.06.2002"/>

износ(%)  
Удео

**Подаци о члану**

Пословно име

Регистарски /  
Матични број

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD 17.07.2019

Удео износ(%)  
0,200000000000

**Подаци о члану**

Пословно име Општина Sremski Karlovci

Регистарски / Матични број 08139199

**Подаци о капиталу****Новчани**

износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD

износ датум  
Уплаћен: 80.042,71 RSD 08.05.2017

Удео износ(%)  
0,200000000000

**Основни капитал друштва****Новчани**

износ датум  
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD

износ датум  
Уписан: 1.680.896,91 RSD

износ датум  
Уписан: 240.128,13 RSD

износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD

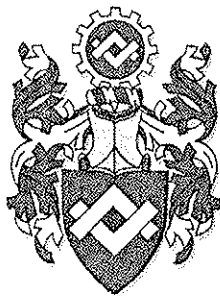
износ датум  
Уписан: 80.042,71 RSD

износ	датум
Уплаћен: 1.680.896,91 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 240.128,13 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30.06.2002
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	18.09.2018
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	17.07.2019

Забележбе	
1	Тип
	-
	Датум
	21.09.2005
	Текст
	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Зорица Б. Бошњачић**

мастер инжењер архитектуре

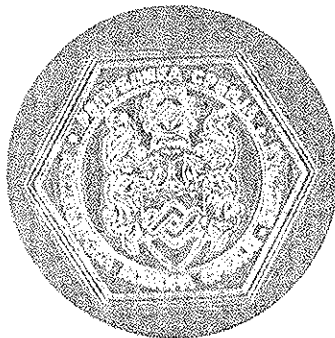
ЛИБ 10586100017

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1546 16



У Београду,  
19. маја 2016. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милансав Дамњановић  
д-р инж. арх.

## **Б) ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ**



На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута општине Бач („Службени лист општине Бач“, број: 2/2019, 38/2020 и 23/2024), Скупштина општине Бач, на 2. седници одржаној 19. јула 2024. године, доноси

**О Д Л У К У**  
**О Д О Н О Ш Е Њ У П Л А Н А Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е**  
**ЗА ПРОСТОРНУ ЦЕЛИНУ „ДРЕВНИ БАЧ СА ТВРЂАВОМ“**

Члан 1.

Овом одлуком доноси се План детаљне регулације за просторну целину „Древни Бач са тврђавом“ (у даљем тексту: План) који је израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка б/III, под бројем Е-2822, а који је саставни део ове Одлуке.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуални део Плана објављује се у „Службеном листу општине Бач“.

Графички део Плана садржи:

РЕДНИ БРОЈ	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА	РАЗМЕРА
	<b>Назив графичког прилога постојећег стања</b>	
1.	Границе Плана са постојећом наменом површина	1:1000
	<b>Назив графичког прилога планских решења</b>	
2.	Подела простора на карактеристичне целине и зоне	1:1000
3.	Планирана детаљна намена површина, спратност и грађевинске линије	1:1000
4.	Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење	1:1000
5.	Саобраћајна инфраструктура и нивелациони план	1:1000
6.	Карактеристични профили јавних саобраћајних површина	1:100
7.	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	1:1000
8.	План заштите културних и природних добара	1:1000



Текстуални и графички део Плана заједно чине целину.

### Члан 3.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.

План је израђен у 4 (четири) примерка у аналогном и 4 (четири) примерка у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка бр. 6/III.

Три примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и три примерка у дигиталном облику чувају се у надлежним службама општине Бач.

### Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Бач“.

## СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАЧ

Број: 011-50/2024-I

Дана: 19. јул 2024. године

Председавајућа

Председница Скупштине општине Бач

Александра Берин



# 109.

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 9. став 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10) и члана 40. став 1. тачка 5. Статута општине Бач („Службени лист општине Бач“, број: 2/2019, 38/2020 и 23/2024), Скупштина општине Бач, на 2. седници одржаној 19. јула 2024. године, доноси

## О Д Л У К У О Д О Н О Ш Е Њ У П Л А Н А Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е ЗА ПРОСТОРНУ ЦЕЛИНУ „ДРЕВНИ БАЧ СА ТВРЂАВОМ“

### Члан 1.

Овом одлуком доноси се План детаљне регулације за просторну целину „Древни Бач са тврђавом“ (у даљем тексту: План) који је израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка 6/III, под бројем Е-2822, а који је саставни део ове Одлуке.

### Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.  
Текстуални део Плана објављује се у „Службеном листу општине Бач“.

Графички део Плана садржи:

РЕДНИ БРОЈ	НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА	РАЗМЕРА
Назив графичког прилога постојећег стања		
1.	Границе Плана са постојећом наменом површина	1:1000
Назив графичког прилога планских решења		
2.	Подела простора на карактеристичне целине и зоне	1:1000
3.	Планирана детаљна намена површина, спратност и грађевинске линије	1:1000
4.	Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење	1:1000
5.	Саобраћајна инфраструктура и нивелациони план	1:1000
6.	Карактеристични профили јавних саобраћајних површина	1:100
7.	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	1:1000
8.	План заштите културних и природних добара	1:1000

Текстуални и графички део Плана заједно чине целину.

### Члан 3.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.  
План је израђен у 4 (четири) примерка у аналогном и 4 (четири) примерка у дигиталном облику.  
Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка бр. 6/III.  
Три примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и три примерка у дигиталном облику чувају се у надлежним службама општине Бач.

### Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Бач“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАЧ

Број: 011-50/2024-I  
Дана: 19. јул 2024. године

Председавајућа  
Председница Скупштине општине Бач

Александра Берић, с.р.

## **В) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**



## УВОД

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за просторну целину „Древни Бач са тврђавом“ („Службени лист општине Бач“, број 32/21) приступило се изради Плана детаљне регулације (у даљем тексту: План). Саставни део ове Одлуке је и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за просторну целину „Древни Бач са тврђавом“, које је донело Одељење за урбанизам, заштиту животне средине, имовинско правне и комунално стамбене послове Општинске управе општине Бач, број 501-12/2021-IV-01, дана 12.10.2021. године.

Носилац израде Плана је Одељење за урбанизам, заштиту животне средине, имовинско правне и комунално стамбене послове Општинске управе општине Бач, а обрађивач Плана је Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање „Завод за урбанизам Војводине“, Нови Сад, Железничка 6/III.

Основни циљ израде Плана је стварање основа за уређење и изградњу простора „Древног Бача са тврђавом“ и његово привођење планираној намени која се налази у грађевинском подручју насеља Бач, унапређивањем природног простора унутар урбане структуре, уз стварање услова за:

- ревитализацију дела старог тока реке Мостонге и водене површине код тврђаве,
- изградњу туристичких садржаја,
- саобраћајну доступност и повезаност, као и опремљеност посматраног простора неопходном комуналном инфраструктуром,
- заштиту простора и усклађивање са потребама корисника.

Планирање, коришћење и заштита простора у обухвату Плана засниваће се на принципима заштите животне средине и одрживог коришћења подручја, заштите природних ресурса и добара, биодиверзитета читавог подручја, заштите здравља људи.

На основу чл. 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради Материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања. Материјал за рани јавни увид Плана изложен је у току раног јавног увида у периоду од 11.07.2022. до 25.07.2022. године. У току трајања раног јавног увида Одељење за урбанизам, заштиту животне средине, имовинско правне и комунално стамбене послове Општинске управе општине Бач, није достављена ни једна писана примедба и сугестија на предметни План.

У току трајања раног јавног увида органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама које су овлашћене да утврђују услове за планирање и уређење простора упућени су Захтеви за мишљења и доставу података за потребе израде планског документа.



## ОПШТИ ДЕО

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

#### 1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за просторну целину „Древни Бач са тврђавом“ („Службени лист општине Бач“, број 32/21) приступило се изради Плана детаљне регулације (у даљем тексту: План).

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за просторну целину „Древни Бач са тврђавом“ представља Одлука о изради Плана детаљне регулације за просторну целину „Древни Бач са тврђавом“ („Службени лист општине Бач“, број 32/21). Саставни део ове Одлуке је и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за просторну целину „Древни Бач са тврђавом“, које је донело Одељење за урбанизам, заштиту животне средине, имовинско правне и комунално стамбене послове Општинске управе општине Бач, број 501-12/2021-IV-01, од дана 12.10.2021. године.

Садржина и начин израде Плана регулисани су Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

#### 1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

##### 1.2.1. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

###### ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧ

(„Службени лист општине Бач“, број 3/18)

###### **„Целине за које се доноси план детаљне регулације са смерницама за њихову израду**

План детаљне регулације ће се радити, како за просторне целине за које је њихова израда прописана овим Планом, тако и за друге локалитете уколико се на њима укажу потребе за новим разграничењем површина јавне намене од осталих површина, те њиховим уређењем (нпр. формирање нових и проширење постојећих инфраструктурних уличних коридора и раскрсница, у оквиру којих ће се разрешити и нове трасе комуналне инфраструктуре.

На графичком прилогу бр. 7. (Карта спровођења) приказане су урбанистичке целине, за које је овим Планом прописана израда плана детаљне регулације. То су:

- Комплекс тврђаве са окружењем (блокови бр. 35, 36 и 37);
- Зона спорта и рекреације у блоку бр. 7;
- Коридор сабирне насељске саобраћајнице (део обилазнице) у блоку бр. 13."

###### **„Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, односно урбанистичко архитектонског конкурса, пројекта парцелације/препарцелације**

**Урбанистички пројекат** се обавезно израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде појединих локација, на једној или више катастарских парцела, а пре издавања локацијских услова.



Урбанистички пројекат се обавезно израђује за потребе дефинисања услова градње нових комплекса културе, спорта, рекреације, туризма, образовања, здравства и сл. Урбанистички пројекат се обавезно израђује за веће садржаје компатибилне намене који се граде у оквиру појединих зона ради провере урбанистичко архитектонских параметара и уклопљености у окружење (нови компатибилни садржаји у склопу зоне становања: туризам, угоститељство, здравство, садржаји спорта и рекреације, верски објекти и сл.).

Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње, у складу са условима за изградњу и урбанистичким параметрима датим овим Планом, као и правилницима који конкретну област регулишу и прибављеним потребним условима надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање.

На графичком прилогу бр. 7. (Карта спровођења). приказане су урбанистичке целине, за које је прописана израда урбанистичког пројекта.

То су:

- Зона спорта и рекреације у блоку бр. 7.;
- Бачка тврђава у блоку број 35."

### **„Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре**

#### **Насељска путна мрежа"**

„Реализацијом обилазних саобраћајних капацитета планираних планском документацијом вишег нивоа (обилазница ДП бр. 112 из ППО Бач и РПП АП Војводине, планираног пута регионалног значаја - део трасе ОП бр. 1 кроз насеље), доћи ће до потпуне реализације и рекомпозиције насељске саобраћајне мреже, са минималним негативним утицајима саобраћајних дешавања на насељске функције, амбијентални и урбани капацитет самог насеља. До реализације предметне обилазнице (сегмената) насељски саобраћајни систем ће функционисати у складу са већ утврђеним трајекторијама, уз реализацију већ утврђених корекција регулаторно-режимског типа (корекције у оквиру реконструкције и рехабилитације попречних профила - режимске корекције у централној зони, зонама посебне угрожености), а у циљу даљег побољшања постигнутог нивоа безбедности и проточности саобраћаја."

### **ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БАЧ („Службени лист општине Бач“, број 8/15)**

#### **„Саобраћајна инфраструктура ван грађевинског подручја насеља**

##### **Путни саобраћај"**

„Укрштања путева обезбедити следећим решењима:"

- „укрштање државног пута I и II реда међусобно и са осталим јавним путева предвидети у нивоу - површинским раскрсницама са одговарајућом прегледношћу и осталим безбедносним мерама."

### **1.2.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

#### **ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ КУЛТУРНИ ПРЕДЕО БАЧ („Службени лист општине Бач“, број 14/15)**



**„Саобраћајна инфраструктура унутар предеоних подцелина“**

**„Путна мрежа:** Државни и општински путеви неће се реконструисати / градити на основу услова из овог Просторног плана. За правила уређења и грађења потребно је преузети елементе из просторних и урбанистичких планова, уз поштовање законске и подзаконске регулативе и услова надлежног предузећа управљача над предметним јавним путевима. Реализацију изградње / реконструкције путне инфраструктуре извршити уз уважавање анализе постојећих и перспективних саобраћајних токова, као и експлоатационог стања коловозних површина и осталих елемената предметних јавних путева.“

**„Заштита културног наслеђа“**

**„Планиран је умрежени систем презентације културног наслеђа – елемената културног предела кроз модел дифузног музеја:**

1. **Бач:** "Древни Бач" – седиште дифузног музеја, са пунктовима у:
  - Тврђави Бач – донжон кула и едукативни центар у подграђу;
  - „Хамаму – култура воде са презентацијом исламске културе;
  - Комплексу старог сиротишта, центар за неговање нематеријалног наслеђа."

**„Смернице за израду планских докумената чије је доношење у надлежности општине“**

„У граници подручја обухвата Просторног плана јединице локалне самоуправе, општине: Бач, Бачка Паланка и Оџаци, су донеле планска документа (просторне планове општина и урбанистичке планове). Ови планови ће се примењивати на следећи начин:“

- **„у подручју посебне намене - Културном пределу Бач,** примењиваће се важећи плански документи јединица локалне самоуправе уз обавезну примену смерница и мера заштите у заштитним зонама и правила уређења и грађења у предеоним подцелинама, датих овим Просторним планом.

При усаглашавању планских докумената чије је доношење у надлежности јединице локалне самоуправе не може се мењати посебна намена простора. У подручју посебне намене планови нижег реда морају да се усагласе са овим Просторним планом. “

„Унутар предеоних подцелина: Древни Бач са тврђавом Бач и просторно културно-историјском целином „Центар Бача“, Доња Брањевина и Дероње, Карађорђево, обавезна је примена следећих смерница дефинисаних Просторним планом:

- забрањено је мењати грађевинско подручје насеља у делу у ком је то подручје дефинисано, односно потврђено овим Просторним планом;
- забрањено је планирати нове радне комплексе/радне зоне;
- унутар грађевинског подручја насеља морају се планирати следећи садржаји:
  - у насељу Бач: седиште управљача Културног предела Бач са туристичком организацијом Културни предео Бач и туристичко информационом центром и центром за прихват туриста и посетилаца (визиторски центар);
  - информациони пункт у насељу Дероње, Карађорђево, Бачко Ново Село и становању ван грађевинског подручја насеља (ако се укаже економска оправданост могућа је и изградња мањег визиторског центра);
  - за потребе упознавања историјског, културног, научног и техничког развитка Културног предела Бач и заштите уметничко-историјских дела обезбедити услове за обављање музејске делатности, тј. образовање сталне збирке и одељења унутар грађевинског подручја насеља Бач, Дероње и Карађорђево;
- у грађевинском подручју насеља Бач и Дероње унутар предеоне подцелине, за потребе туристичке понуде планирати ревитализацију Старе Мостонге у складу са условима заштите Покрајинског завода за заштиту природе и водним условима;
- није дозвољено повећање спратности и нарушавање визура према непокретним културним добрима;



- активности на уређењу села треба да буду уз ослањање на традиционалне и аутохтоне облике руралног и архитектонског наслеђа, путем примене традиционалне типологије објеката, обликовања и уређења традиционалних сеоских тргова, уређења саобраћајних и јавних површина, осмишљеног уклапања природе, архитектонског и културног наслеђа, у циљу очувања идентитета села;
- у зони становања могући пратећи садржаји су занатски и угоститељски објекти (собе и куће за изнајмљивање, мали ресторани, мале радионице старих заната; пансион за бициклисте, сервис за поправку бицикала, посебне гараже за бицикле, специјализоване продавнице и сл.);
- на планска решења неопходно је прибавити сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе."

## 2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

### 2.1. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА (СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА)

Почетна тачка описа обухвата плана, тачка број 1 се налази на тромеђи катастарских парцела број 7956, 2338 и 8235.

После тромеђе граница наставља у правцу југа да прати источну међу катастарских парцела број 2336, 2335, 2334 и 2331 до тромеђе катастарских парцела број 2331, 561/2 и 563. Након тромеђе граница се ломи у правцу североистока пратећи северну међу катастарских парцела број 563 и 564, а затим се поново прелама у правцу југоистока пратећи источну међу катастарске парцеле број 564 до тачке број 2 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 564, 561/1 и 2381.

Од тачке број 2 граница наставља у правцу југоистока секући катастарску парцелу број 2381, а даље прати источну и југоисточну међу катастарске парцеле број 638 до тромеђе катастарских парцела број 638, 636 и 637. Након тромеђе граница наставља у правцу југозапада пратећи југоисточну међу катастарске парцеле број 637 до тачке број 3 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 637, 636 и 2381.

Након тачке број 3 граница наставља правцем југоистока да прати источну и југоисточну међу катастарске парцеле број 2381, а у продужетку источну међу катастарске парцеле број 2325 до тромеђе катастарских парцела број 2405, 672 и 2325. Од тромеђе граница наставља у правцу југозапада секући катастарску парцелу број 2325 и 2314 до тромеше катастарских парцела број 2326, 2314 и 2321, даље у правцу југа прати источну међу катастарске парцеле број 2326 до тачке број 4 која се налази на четворомеђи катастарских парцела број 2326, 2321, 1390 и 2415.

Од тачке број 4 граница у правцу југоистока прати североисточну, а затим и источну међу катастарске парцеле број 1390. У продужетку граница наставља да прати источну међу катастарске парцеле број 1389 и 1388 до тромеђе катастарских парцела број 1388, 1391 и 1386. Након тромеђе граница у правцу истока прати северну међу катастарске парцеле број 1386, затим се прелама у правцу југа и наставља да прати источну међу катастарских парцела број 1386 и 1384. Граница се затим прелама у правцу запада и јужном међом катастарске парцеле број 1384 долази до тачке број 5 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 1384, 1376 и 2415.

После тачке број 5 граница наставља правцем запада секући катастарску парцелу број 2415, а даље наставља да прати јужну међу катастарских парцела број 1395, 1397, 1400, 1401, 1406, 1407, 1408, 1411, 1412, 1415, 1416, 1420, 1421, 1424, 1426, 1427/2, 1428 и 1429, затим сече катастарску парцелу број 2414 и даље правцем југоистока наставља да прати западну међу катастарске парцеле број 2414 до тачке број 6 која се налази на тромеђи катастарских парцела број 2414, 2417 и 2431/1.





Од тремеђе граница у правцу северозапада прати југозападну међу катастарске парцеле број 1431/1, граница се затим прелама у правцу југозапада секући катастарску парцелу број 2417 до тремеђе катастарских парцела број 2418/1, 2417 И 5746/2. Након тремеђе граница у правцу северозапада прати југозападну међу катастарске парцеле 2418/1, затим се ломи у правцу југозапада пратећи југоисточну међу катастарске парцеле број 8124 приближном дужином од 56 метара, након чега се прелама у правцу северозапада секући катастарску парцелу 8124 и њеном северозападном међом стиже до тачке број 7 која се налази на тремеђи катастарских парцела 5750, 8136 и 8124.

Након тачке број 7, граница у правцу северозапада прати западну међу катастарске парцеле број 8136 приближном дужином од 237 метара, након чега се прелама у правцу североистока секући катастарску парцелу број 8136, а затим њеном североисточном међом наставља у правцу југоистока до тремеђе катастарских парцела број 8136, 8229 и 2339 где се налази тачка број 8.

После тачке број 8 граница у правцу североистока наставља да прати северозападну међу катастарских парцела број 2339, 2330, 2314, 2337 и 2338 до тачке број 1 која је уједно и почетна тачка описа обухвата плана.

Површина обухвата плана износи око 33,61ха.

У обухвату Плана налазе се следеће целе катастарске парцеле: 2339, 2352, 2357, 2344, 2343, 2342, 2341, 2340, 2351, 2353, 2356, 2354/1, 2355/2, 2355/1, 2351/2, 591/1, 591/2, 2411, 2330, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 565/1, 565/4, 565/3, 565/2, 566/3, 566/2, 566/1, 2329, 2338, 2337, 2336, 2335, 2334, 2331, 2333, 563, 564, 638, 637, 1390, 1389, 1388, 1386, 1384, 1395, 1394, 1393, 1392, 1397, 1400, 1401, 1406, 1407, 1408, 1411, 1412, 1415, 1416, 1420, 1421, 1424, 1426, 1427/2, 1428, 1429, 1431/1, 1431/2, 2418/1, 2412, 2349, 2350, 2348, 2347, 2346, 2345/2, 2345/1, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629/1, 629/2, 2326 и 2332, као и делови катастарских парцела број 8124, 8136, 2417, 2414, 2415, 2325, 2381 и 2314.

## **2.2. ОПИС ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

Граница грађевинског подручја Бача је дефинисана Планом генералне регулације насеља Бач.

У обухвату Плана налазе се следеће целе грађевинске парцеле унутар грађевинског подручја: 2339, 2352, 2357, 2344, 2343, 2342, 2341, 2340, 2351, 2353, 2356, 2354/1, 2355/2, 2355/1, 2351/2, 591/1, 591/2, 2411, 2330, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 565/1, 565/4, 565/3, 565/2, 566/3, 566/2, 566/1, 2329, 2338, 2337, 2336, 2335, 2334, 2331, 2333, 563, 564, 638, 637, 1390, 1389, 1388, 1386, 1384, 1395, 1394, 1393, 1392, 1397, 1400, 1401, 1406, 1407, 1408, 1411, 1412, 1415, 1416, 1420, 1421, 1424, 1426, 1427/2, 1428, 1429, 1431/1, 1431/2, 2418/1, 2412, 2349, 2350, 2348, 2347, 2346, 2345/2, 2345/1, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629/1, 629/2, 2326 и 2332 као и делови грађевинских парцела унутар грађевинског подручја: 2417, 2414, 2415, 2325, 2381 и 2314.

Унутар обухвата Плана се налазе делови грађевинских парцела број 8124 и 8136 које су ван грађевинског подручја.



### 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### 3.1. ПРИРОДНИ УСЛОВИ

##### Геолошке и геоморфолошке карактеристике

У геоморфолошком погледу насеље Бач ја настало на контакту широке алувијалне равни Дунава са лесном терасом. У алувијалној равни Дунава издвајају се два морфолошка члана - инундациона раван и алувијална тераса. Насеље Бач лежи на алувијалној тераси која прати речни ток Дунава, а простире се источно од линије Каравуково - Вајска - Плавна - Бачко Ново Село - Младеново све до лесне терасе.

Лесна тераса заузима део источно од насеља Бач и каналисане Мостонге.

Геолошки посматрано, алувијалну терасу чине песак и преталожени лес, док је главно обележје лесне терасе обилан нанос леса на којем су се формирали плодни типови земљишта, те је искоришћена за интензивну пољопривредну производњу.

##### Климатске карактеристике

Посматрано подручје се налази у појасу умерено-континенталне климе. У односу на климатске прилике АП Војводине, запажа се нешто већа количина падавина, што је последица западног периферног положаја насеља, будући да влажност долази углавном са запада. Прелазна годишња доба се одликују променљивошћу времена са топлијом јесени од пролећа. У летњем периоду је ово подручје под утицајем азорског антициклона, са доста стабилним временским приликама и повременим краћим пљусковима. Зиме су временске прилике под утицајем антициклонске активности са Атланског океана и Средоземног мора и зимског, тзв. сибирског антициклона.

Падавине су један од најважнијих климатских елемената. Представљају главни фактор режима вода и један су од најважнијих фактора пољопривредне производње. Количина падавина на посматраном подручју просечно годишње износи 610 mm воденог талога. Инсолација је 2.130 часова годишње, што је највећа вредност у читавој Бачкој. Средња годишња температура износи 11,0°C (највиша средња максимална 28,1°C, а најнижа средња минимална -5,3°C). Највиша температура која је измерена износи 41,2°C (измерено 6. јула 1958. године), а најнижа -29,2°C, измерена је 24. јануара 1963. године. Ветрови дувају из свих праваца, а јављају се и циклонална кретања ваздуха.

Најчешћи ветар је северозападни (156‰) док југоисточни ветар или кошава по учесталости јављања заузима друго место. Учесталост овог ветра износи 117‰ и чешћи је током зиме и прелазних годишњих доба.

##### Хидролошке карактеристике

Хидрографске и хидрогеолошке карактеристике подручја обухваћеног Планом су веома повољне и представљају развојни фактор у даљем организовању и уређењу овог простора, нарочито у погледу комплексног коришћења вода.

##### Сеизмолошке карактеристике

Према карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 год. предметни простор се налази зони VI-VII степени макросеизмичког интензитета према MCS скали.

#### 3.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Подручје обухваћено границом Плана налази се у грађевинском подручју насеља Бач, у његовом западном делу. Планом је обухваћена тврђава Бач са подграђем и део насеља Гувна, куда је пролазила историјска комуникација, а која је спајала Бач са Дунавом. На овом потезу се налазе остаци хамама, као и старо сиротиште.



Највећи део подручја обухвата Плана чини неизграђено земљиште - старо корито меандра реке Мостонге и неуређене зелене површине у југозападном и североисточном делу плана уз канал. Најизграђенији је средишњи и јужни део обухвата Плана - површине намењене породичном становању. Од изграђених структура ту су и споменички комплекси: тврђава Бач, калварија, турско купатило и комплекс управе и администрације-комплекс старог сиротишта.

У постојећем стању најдоминантнија намена је неуређено старо корито меандра реке Мостонге.

Историјски амбијент подручја се у потпуности изменио прокопавањем канала из хидросистема Дунав-Тиса-Дунав, крак Каравуково - Бачки Петровац, средином 60-тих година прошлог века. Тврђава Бач, најбоље очуван средњовековни утврђени „водени град“ на територији Војводине је остала без воденог огледала, важног елемента за дефинисања њене некадашње обрмбене функције, а становници подграђа без колске везе са насељем, будући да је изграђен пешачки мост на месту земљеног приступа.

Идеја о повратку воде у старо корито меандра реке Мостонге први пут је изнесена од стране др. Ратибора Ђорђевића, који је урадио план уређења тврђаве са подграђем. Овим решењем било је предвиђено коришћење комплекса као рекреативног центра, око важног историјског споменика, као предмета културног туризма.



**Слика 1.** План уређења тврђаве са подграђем, др. Ратибор Ђорђевић

ЈП „Воде Војводине“ су планирале повратак воде и уређење комплекса. Међутим, до тога није дошло. Идеја је оживела у првој деценији 21. века. Урађена је 2008. године студија, која се актуелизира овим Планом. Такође, Покрајински завод за заштиту споменика културе је у склопу Развојног пројекта интегративне заштите „Векови Бача“ предвидео повратак историјског амбијента средњовековне тврђаве у Бачу, повратком воде у старо корито меандра реке Мостонге.

### 3.3. ТУРИЗАМ

Туристичка делатност овог подручја у претходном периоду није имала оно учешће у привредном развоју које јој по потенцијалима припада. Ипак, стратешки планови општине Бач виде у туризму једног од главних покретача будућег привредног развоја.

Основни потенцијали односе се превасходно на богато културно-историјско и духовно наслеђе који су основа развоја различитих облика туризма.

На овом простору сачувано је архитектонско наслеђе грађено у распону од XII до XIX века. Ови подаци представљају сведочанство о културном диверзитету и о прожимању средњеевропског и балканско-медитеранског света. Изузетно вредно, вишеслојно културно наслеђе представља истински ресурс за развој посматраног подручја, а и шире, превасходно у контексту развоја културног туризма. Неопходно је да се наслеђе очува и обезбеди његово коришћење и одржавање кроз уврштавање у културну понуду на свим нивоима и умрежавање у већ постојећу домаћу и међународну понуду.

Културно-манifestациони туризам се везује за изузетно значајну културно-историјску баштину овог подручја. Насеље Бач, са својом тврђавом и подграђем из XIV века, има могућност за развој туристичке понуде која се базира на култури и наслеђу. На овај начин би се дала подршка одрживом развоју локалне економије, с обзиром да у већини кућа живи локално становништво, те би се њиховом обновом и активирањем у смислу туристичке понуде, отвориле могућности на пољу малог предузетништва уз остваривање додатних прихода. Организација и оперативне активности овог пројекта укључују повезивање подграђа са тврђавом, турским купатилом, самостаном и манастиром у смислу креирања јединственог искуства историје и културе Бача. Дакле, предлог је да се креира зона са туристичком понудом која ће се базирати на културно-историјској баштини, традицији и локалној гастрономији, као интерпретацији целокупне историје Бача.

Све ове активности треба да допринесу да се туристички производ Бача прилагоди туристичкој тражњи тако да се са једне стране повећа обим туристичког промета, а са друге омогући садржајнији боравак туриста уз задржавање више од једног дана. У оба случаја резултат је повећање прихода од туризма, повећање запослености и подизање стандарда локалног становништва – једном речју туризам би постао развојни фактор привреде овог подручја.

### 3.4. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

У границама обухвата Плана од саобраћајне инфраструктуре налазе се делови приступних насељских саобраћајница, Улице бачка тврђава, Иве Лоле Рибара и Моше Пијаде. Инфраструктурна опремљеност насељских саобраћајница, као и веза са осталом насељском и државном путном мрежом даје добру основу за даљи развој и уређење како тврђаве Бач, тако и овог дела насеља.

Источном страном планског подручја пружа се каналски ток реке Мостонге, који представља део основне каналске мреже хидросистема Дунав-Тиса-Дунав (ОКМ ХС ДТД), Бачки Петровац – Каравуково, као националног пловног (водног) пута. Пешачки мост преко канала представља везу са источним делом насеља Бач.

У обухвату планског документа (југозапад) налази се и раскрсница ДП IIа реда бр.112/Р-102 и општинског пута.

Немоторна кретања, пешачка и бицикличка, имају добру, како планску, тако и морфолошку основу за даљи развој и изградњу.



Пешачке комуникације се одвијају преко изграђених пешачких стаза у уличним коридорима, док су бицикличка кретања интегрисана са моторним саобраћајем.

Планом вишег реда, ПГР насеља Бач, предвиђена је бицикличка стаза у регулацији Улице бачка тврђава која представља везу са источним и западним (издвојеним) делом насеља Бач. Уз канал ДТД је планирана и национална бицикличка стаза.

Приступ тврђави Бач је из Улице бачка тврђава земљаним путем који је у благом насипу.

### **3.5. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Предметни простор је део система за одводњавање „Бело поље“. Изградњом Хидросистема ДТД пресечен је део тока реке Мостонге која је својим меандром окруживала тврђаву и са изграђеним шанчевима који су били пуни воде била фортификацијска препрека. Стару трасу - меандар Мостонге, која је улазила у шанац око тврђаве, пресекао је канал ДТД деоница Каравуково - Бачки Петровац. Деоница канала је под диригованим режимом (контролисано држање нивоа воде у каналу, његово пуњење и пражњење). Режим воде који се одржава у каналу (код Бача) износи од 79,40 мАНВ до 80,68 мАНВ.

У насељу Бач, око 6.000 становника се снабдевају водом за пиће из изворишта „Чаир“, лоцираног југозападно од насеља поред регулисаног корита Мостонге. Кота терена изворишта је око 82,5 мАНВ. На изворишту су активна 4 бунара. Бунарима су захваћене подземне воде из водоносних средина плиоцена. Достигнут је ниво од скоро 100% прикључака на насељску водоводну мрежу, чиме је за дужи временски период решен проблем снабдевања становништва и индустрије водом.

Одвођење отпадних вода из Бача до сада није у потпуности решено на задовољавајући начин. У насељу се канализациони систем развија као сепаратни тако да се посебно одводе отпадне, а посебно атмосферске воде. Највећи недостатак фекалног канализационог система огледа се у малом броју домаћинстава прикључених на насељску канализациону мрежу.

Атмосферска канализација у насељу је изведена као отворена каналска мрежа положена уз уличне саобраћајнице, и спроведене су до реципијента системом сливника. Крајњи реципијент за прихват сувишних вода је канал ДТД Каравуково-Бачки Петровац.

### **3.6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

На простору обухвата Плана постоји изграђена средњенапонска 20 kV, као и нисконапонска 0,4 kV мрежа и припадајуће трансформаторске станице 20/0,4 kV.

Постојећа средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа у насељу је већим делом изграђена надземно.

Снабдевање електричном енергијом постојећих купаца у обухвату Плана, омогућено је преко изграђених електроенергетских објеката дистрибутивног електроенергетског система. Насеље Бач се напаја електричном енергијом преко 20kV извода из трансформаторске станице 110/20 kV „Оџаци“ преко два 20 kV извода „Веза Бач 1“ и „Веза Бач 2“ односно 20 kV одвода „Плавна“ и „Бач 1“ из РП „Бач“ као и могућношћу резервисања преко више извода 20 kV. Чиме се обезбеђује резервно напајање потрошача.



### 3.7. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање природним гасом постојећих купаца у обухвату Плана, омогућено је преко изграђене дистрибутивне гасоводне мреже у насељу Бач.

Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу, изграђена је у уличним коридорима постојећих саобраћајница.

У обухвату плана постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, од полиетиленских цеви, пречника d40 и d160, максималног оперативног притиска 4 bar.

### 3.8. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухвата Плана постоји изграђена електронска комуникациона инфраструктура. Садашњи развој телекомуникационе инфраструктуре није на нивоу који би задовољио све потребе грађана. У наредном периоду, у области комутационих система, неопходно је увођење дигиталне технологије, како за нове објекте, тако и замена постојећих аналогних комутационих система, тј. аналогних телефонских централа довољног капацитета, којим ће се омогућити неопходно укидање двојничких и инсталација дигиталних (ISDN и HDSL) телефонских прикључака.

### 3.9. ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО

У обухвату Плана, зелене површине се налазе у оквиру породичног становања у виду уличног зеленила и већих зелених површина у непосредној близини Тврђаве Бач под високим листопадним дрвећем и шибљем, које нису у пуној мери хортикултурно уређене и опремљене вртним мобилијаром.

### 3.10. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

У оквиру обухвата Плана налази се део еколошког коридора, канал ОКМ Хидросистема Дунав-Тиса-Дунав (ХС ДТД) Каравуково - Бачки Петровац, који је као коридор од регионалног значаја утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине („Службени лист АП Војводине“, број 22/2011).

### 3.11. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА И НЕПОКРЕТНОСТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ<sup>1</sup>

Простор обухваћен Планом има дугу и богату прошлост. Једна од основних карактеристика простора је тај што сведочи о садејству човека и природе, а пре свега дејства реке Мостонге, у дугом и континуираном трајању. Простор се састоји од неколико повезаних целина, које представљају вишеслојно културно наслеђе, почев од археолошких, археолошко-архитектонских остатака, до градитељства које је било подложно променама. Трагови живота на овом простору прате се од праисторије. Испод темеља остатака утврђеног замка налазе се остаци насеља из раног неолита, од пре осам миленијума. Ови културни слојеви са праисторијским материјалом налазе се дубоко испод коте данашњег тла (и до 4 метра) и указују да су древни становници живели на самој левој обали меандрирајуће Мостонге и у контакту са њом. Насеље је живело и у бронзаном, старијем гвозденом добу и латену, а постоје индиције за праћење Келта и живота у периоду касне антике током 3. и 4. века.

<sup>1</sup> Извор ПОСЕБНИ УСЛОВИ, ПОДАЦИ, ДОКУМЕНТАЦИЈА И СМЕРНИЦЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЕВИДЕНТИРАНИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДРЕВНИ БАЧ СА ТВРЂАВОМ, Републички завод за заштиту споменика културе Београд, Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, Покрајински секретаријат за културу, информисање и сарадњу с верским заједницама Аутономне покрајине Војводине, август 2023. године

Прва градитељска фаза утврђеног феиудалног замка везује се за период 1338 – 1342. године и угарског краља Карла Роберта Анжујског. Од средине 15. века започета је интензивна градња и прилагођавање новим ратним техникама у склопу ојачавања јужне границе пред турским османским освајањима.

Бач је имао значајну улогу у одбрани западне Европе од турских надирања. Први пут је пао у турске руке 1526. године, а други пут 1529. године. Током овог периода Бач је играо запажену историјску улогу. Од културног наслеђа о овом периоду остали су да сведоче остаци једноструког турског купатила, хамама, који се налази у обухвату Плана. Аустрија је 1686. године завладала овим простором, као победница у рату са Османлијама. Бач никада није успео да поврати значај који је имао раније током средњег века. Ово је време померања словенског становништва, Срба (са Косова и Метохије) и Шокаца (из Босне) у ове подунавске просторе, који долазе у организацији својих цркава и насељавају га.

Током Ракоцијевог устанка (1703-1711. године), када је миниран и утврђени замак, варош капија и по свему судећи и грађевине које су се налазиле у подграђу. За простор обухваћен Планом важна је делатност калочког надбискупа грофа Јожефа Баћањија (József Batthyány) који је у својству земљопоседника „немачким занатлијама поделио плацеве на узвишењу око тврђаве“, (1758 или најкасније 1764. године) у склопу активности на премештању становништва Бача. У овом периоду Срби из Бача су пресељени у пустару Дероње, а Словаци у Селенчу. На ширем простору, Војне крајине, под управом Дворске коморе, 1754. године започео је процес колонизације и усељавања немачког живља у Бачку, којим је руководила царица Марија Терезија. На карти поседа Бачке ерхиепископије из 1764. године на простору некадашњег подграђа нема грађевина. Са западне стране налази се Мали Бач, који је био насељен Србима.



Слика 2. Бач, детаљ карте из 1764.

На Првом (1782-1785. године) и Другом војном премеру (1815 – 1859. године) простор подграђа је представљен као испарцелисан са два улична низа кућа, које су на јужним и северним падинама према кориту реке Мостонге добити задња дворишта са баште. На источној страни 1840. године изграђен и религијски објекат – калварија.

Простор са источне стране воденог града, који се непосредно наслањао на насеље Бач, а налази се у границама Плана, такође се мењао кроз време. Пре свега, овде је човек мењао начин приступа воденом граду регулацијом тока Мостонге. Док је још тврђава била активна, приступ је био омогућен једино мостовима, који су се рушили при ратној опасности. Након губитка одбрамбене функције и формирања насеља на простору некадашњег подграђа појавила се потреба за приступом преко земљаног пута. Тако се у мирнодобском окружењу терен враћао свом природном стању меандра, који је копнено повезаним са Бачом. Последње човеково залагање у правцу регулисања терена и режима вода десило се средином 60-тих година 20. века, када је прокопан

крак канала Дунав–Тиса–Дунав, Каравуково–Бачки Петровац и промењен карактер амбијента меандра Мостонге. Некадашњи водени град, након каналисања реке Мостонге тако је изгубио свој историјски амбијент – водено огледало.

На подручју обухвата Плана и у непосредном окружењу, данас се налазе заштићена културна добра и добра која уживају претходну заштиту, која сведоче о периодима у којима су настали и о укупној културној разноликости која се дешава унутар граница Плана.

### **3.11.1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

#### **3.11.1.1. Просторна културно-историјска целина Тврђава и подграђе у Бачу**

Тврђава и подграђе у Бачу, утврђена је за просторну културно-историјску целину од изузетног значаја за Републику Србију 1990. године („Сл. гласник РС“, број 16/90) чиме је проширен заштићени простор Бачке тврђаве и на некадашње подграђе.

Целина је смештена на оштром и дубоком речном меандру Мостонге, на издигнутом терену, који је некада ова река окруживала, чинећи га погодним за живот и одбрану.

Тврђава Бач је веома важан вишеслојни археолошки локалитет и најбоље је очувани средњовековни фортификациони комплекс у Војводини. Припада типу „воденог града“, прилагођеног за одбрану у мочварним теренима, кога данас чине остаци утврђеног замка и барбакном, варош капија „Шиљак“, низ кућа, распоређених са обе стране Улице бачка тврђава и калварија на уздигнутом терену, са источне стране.

Први план уређења Тврђаве Бач израђен је 1960. године у контексту изградње хидросистема Дунав-Тиса-Дунав и крака, канала Каравуково-Бачки Петровац, чија је пројектована траса пролазила кроз Бач. Аутор студије, др Ратибор Ђорђевић, дипл. инж. шумарства, истакао је велику историјску и естетску вредност утврђеног комплекса. Предвиђено је било спуштање насутог терена, како би археолошки остаци постали видљивији, уз коментар да ће коначно стање бити познато након завршетка истраживања. Цео простор уређен је као парк шума, са украсним растињем, које се сади и уз трасу старих зидова.

У Покрајинском заводу израђен је наредне године Идејни план дефинитивног уређења Тврђаве Бач, чији је аутор Милоје Милошевић, дипл. инж. арх. конзерватор. У плану постојећег стања под називом „Откривени зидови и предвиђања“, посебно су обележене: затечене куле и бедеми (стање 1959-60. године), структуре пронађене током археолошких ископавања (1957-58. године) и структуре испод земље, чије је постојање забележио Емерих Хенслман, мађарски археолог (1870-72. године). У предлогу „уређење зидина“ предвиђена је презентација свих познатих старих зиданих структура са спуштањем коте терена. Унутар археолошких остатака грађевина насипа се црвена шљака, док се на слободним површинама формирају травнате површине са стазама.

Оба решења предвиђала су увођење неопходних садржаја за посетиоце унутар дворишта утврђеног замка (музеј у донжон кули, млечни ресторан, бунар, прилазне мостове и ходне стазе), као и враћање воде у некадашње меандрирано корито реке Мостонге у циљу оживљавања историјског амбијента. Ђорђевић је по први пут скренуо пажњу на подграђе – „насеље на острву“ третирајући га као историјско окружење утврђеног замка. Нажалост, уређење комплекса није реализовано. Конзерваторско-рестаураторски радови обављени су само на најбоље очуваној донжон кули, које је применом методе реконструкције добила и завршну етапу са четвороводним кровом. Ни након извођења радова 1960-63. године, ни током наредне интервенције средином 80-тих година прошлог века, кула није добила намену, а није успостављен ни систем управљања овим локалитетом.





Од 2003. године, а посебно од 2006. године у оквиру Пројекта интегративне заштите наслеђа општине Бач „Векови Бача“, примењују се принципи савремене доктрине заштите и очувања Тврђаве Бач, базирана на ставу да ова целина представља извор различитих информација – од просторног и историјског контекста, облика, функције, традиције, до материјала, технике градње и сл. Мултидисциплинарним истраживањима фокус је стављен на аутентичност и интегритет Тврђаве Бач, на примену резултата како би се боље разумело ово вредно, ретко и слојевито културно добро.

Међу културним наслеђе сачуваним у оквиру просторно културно-историјске целине и даље је најпознатији утврђени замак са барбаканом, који се традиционално назива тврђавом, или „зидинама“ како их назива локално становништво. Замак је увек чинио полазну тачку и нуклеус из кога се развио холистички приступ „Векова Бач“ и умрежавање различитих учесника његовог очувања и одрживог коришћења.

### **Остаци утврђеног замка са барбаканом**

Основу утврђеног замка чини неправилни петоугаоник са истуреним кулама на угловима, које су међусобно биле повезане високим бедемским зидом од опеке, ширине 2.0 - 2,5 метара. Три очуване угаоне куле имају кружну основу, с тим да источне и западна припадају типу топовских кула, тз. рондела, док је трећа, мањих димензија са капелом изнад. Северозападна и кула са капијом, пронађене су током археолошких ископавања, и четвороугаоне су основе. Једини слободностојећи објекат унутар замка је Донжон кула, квадратне основе, смештена у његовом источном делу. Важан део овог комплекса чине јединствени остаци барбакана, са кулом и покретним мостом.

Иако су зидане структуре утврђеног замка након минирања почетком 18. века, у значајној мери изгубиле физички интегритет, сачувани елементи упућују на вредност архитектуре, која сведочи о примени развијене фортификационе школе Високе готике, са елементима ране италијанске ренесансе, што је чини јединственом.

Савремена археолошка ископавања започета су 1958. године, а конзерваторско-рестаураторски радови 1960-61. када је Донжон кула добила завршну етажу и кров.

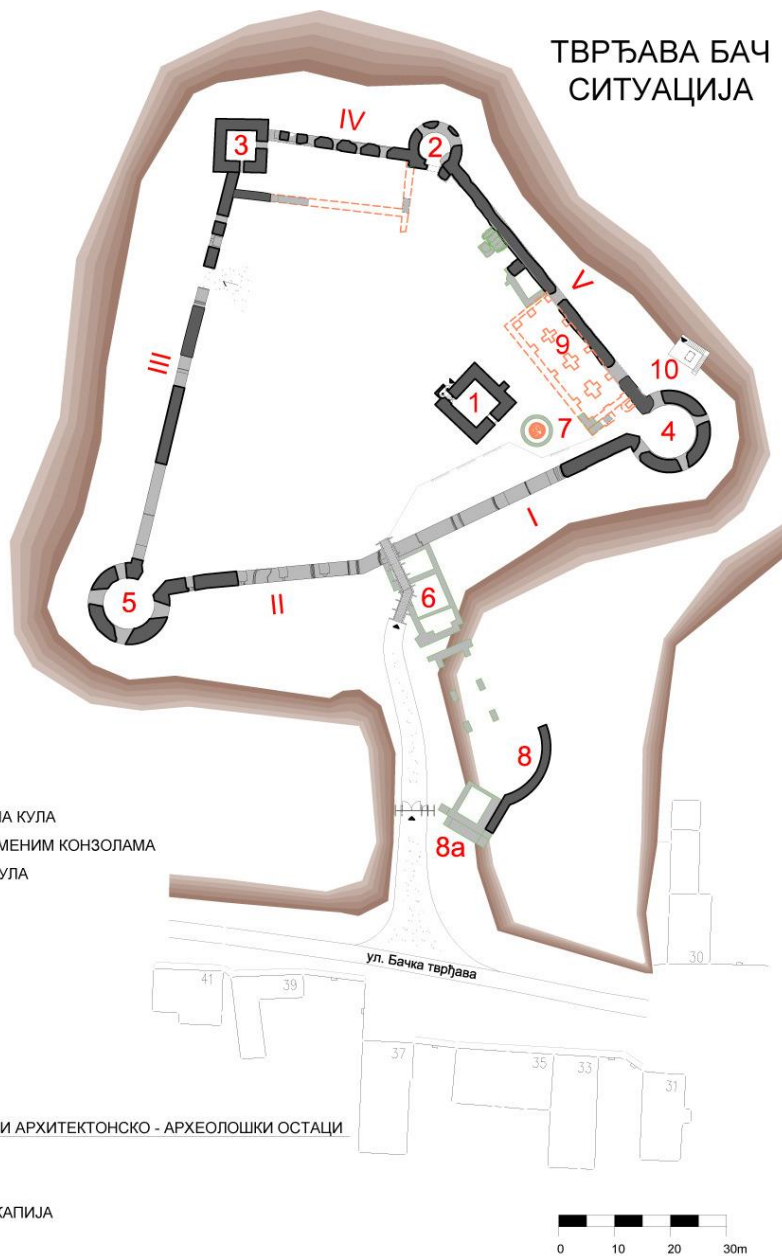
У оквиру пројекта „Векови Бача“ изведена су свеобухватна истраживања.

Новостеченим знањима само је потврђен ранији приступ заштити и презентацији средњовековних структура, које су током трајања изгубиле више од 60% своје оригиналне структуре. У овим околностима, са становишта конзерваторске теорије и праксе једино је оправдан био и остао третман овог културног добра као руине, археолошко-архитектонских остатака некадашњег утврђеног замка са барбаканом.

Изведени су радови којима је овај комплекс оспособљен за коришћење. Предузете су мере техничке заштите: *превентивна заштита* (наношење слоја песка код затрпавања археолошких локалитета / цистерна, резиденцијална палата, крипта у капели); конструктивна санација / *консолидација* (ињектирање пукотина, подупирање већих отвора – на местима где постоји опасност од урушавања); *конзервација*; *рестаурација* (деломично надзиђивања структура за које постоје подаци о првобитном изгледу *in situ*); *ревитализација* (Донжон кула – приведена намени на свих пет етажа: као документациони и едукативни центар са музејском презентацијом континуитета живота; квадратна кула – привремени археолошки депо и магацин; западна кружна кула – летња сцена; главна улазна кула са капијом - омогућен приступ дворишту; ван бедема изграђен је јавни тоалет и набављена опрема за одржавање културних манифестација, прихват посетилаца и организацију различитих догађаја).



ТВРЂАВА БАЧ  
СИТУАЦИЈА



ЛЕГЕНДА:

КУЛЕ

1. БРАНИЧ - ДОНЖОН
2. КУЛА СА КАПЕЛОМ
3. СЕВЕРНА, КВАДРАТНА КУЛА
4. КРУЖНА КУЛА СА КАМЕНИМ КОНЗОЛАМА
5. ЗАПАДНА, КРУЖНА КУЛА

БЕДЕМИ

- I) ЈУГОИСТОЧНИ
- II) ЈУЖНИ
- III) ЗАПАДНИ
- IV) СЕВЕРНИ
- V) СЕВЕРОИСТОЧНИ

ИСТРАЖЕНИ ВИДЉИВИ АРХИТЕКТОНСКО - АРХЕОЛОШКИ ОСТАЦИ

6. КУЛА СА КАПИЈОМ
7. ЦИСТЕРНА
8. БАРБАКАН; 8а КУЛА КАПИЈА

ИСТРАЖЕНИ АРХИТЕКТОНСКО - АРХЕОЛОШКИ ОСТАЦИ ИСПОД ЗЕМЉЕ

9. РЕЗИДЕНЦИЈАЛНА ПАЛАТА

ОСТАЛО

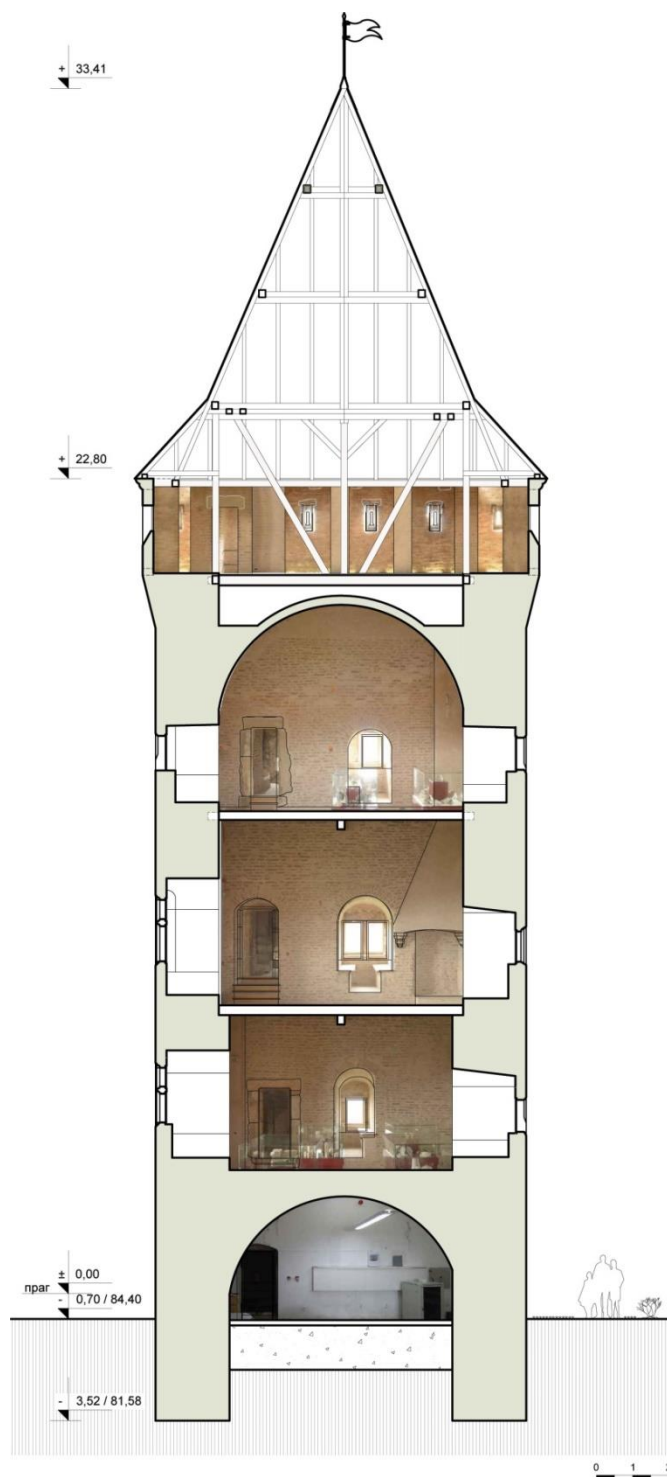
10. ЈАВНИ ТОАЛЕТ (изведено 2010.год.)

УТВРЂЕНИ ЗАМАК  
СТАЊЕ 2014.



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, ПЕТРОВАРАДИН  
Штросмајерова 22, 21131 Петроварадин  
тел. 021/431-211 факс: 021/6431-198

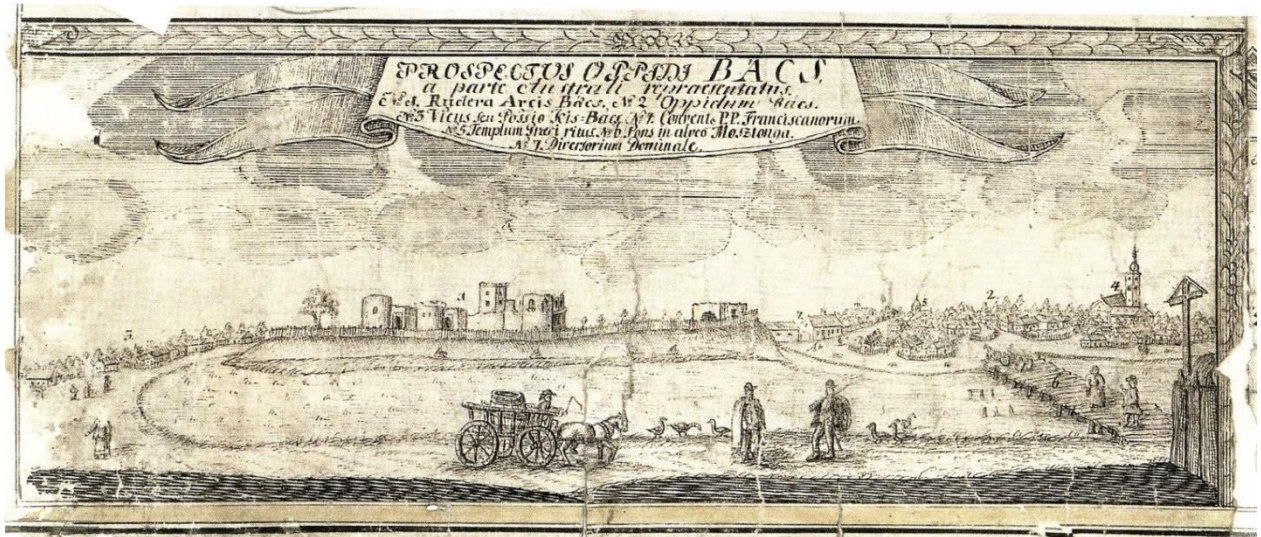
Слика 3. Утврђени замак са барбаканом, ситуација



Слика 4. Донжон кула Тврђаве Бач, пресек

### Варош капија, Шиљак

Варош капија, коју мештани називају Шиљак, налази се на почетку Улице бачка тврђава, на десној обали канала Каравуково - Бачки Петровац (део система Дунав – Тиса - Дунав), на катастарској парцели бр. 2411 КО Бач. Ова грађевина је чинила део спољњег града, а данас је то први контакт посетилаца са овим културним добром из правца Бача. Судаћи по начину зидања и димензијама употребљене опеке, кула је највероватније изграђена у другој половини 15. века, у склопу припрема за одбрану од Османлија. Грађена је изнад јединог копненог приступа воденом граду. Кула је имала исту судбину као и утврђени замак. Кула је током времена добила облике које има данас и који су у међувремену заживели у свести становника Бача.



**Слика 5.** Ведута из 1764. године, где је забележено: PROSPECTUS OPIDA BACS - је Кула капија представљена са пролазом и урушеним зидовима првог спрата

Кула је слободностојећа грађевина П+1. Облик основе димензија је 7,0 x 8,70 m.

Приземну етажу чини широки пролаз формиран између два подужна масивна зида која се пружају у правцу исток-запад и завршавају са степенастим, косим контрфорима.

Спратна етажа куле има једну просторију формирану унутар масивних зидова, осветљену са два прозора у облику готичких бифора. Изнад лука је могао бити смештен грб и натпис, који су давно уклоњени. Објекат је зидан опеком, а међуспратна, таванска и кровна конструкција су урађени од дрвета. Кров је покривен бибер црепом. Без намене, овај објекат се до предузимања радова 2021-2022. године налазио у изузетно лошем стању, изложен вандализму. Тада је урађена рехабилитација куле и сви потребни конзерватосрско - рестаураторски радови. Омогућен је приступ просторији на спрату преко спољашњег дрвеног стапеништа. Отворена су два прозора на западној фасади.



**Слика 6.** Варош капија - Шиљак

### Низ кућа у Улици бачка тврђава, на простору некадашњег подграђа

Низ кућа у Улици бачке тврђаве данас чини 36 окућница распоређених у виду уличног низа на обе стране, 21 на јужној (непарној) страни улице и 15 на северној (парној) страни. Овакав неравномеран број кућа резултат је облика природног терена, насталог дејством Мостонге и положајем утврђеног замка и барбакана. Главне куће се налазе на регулационој линији улице. Ушорене су, а економски објекти нижу се у наставку, уз линију куће према суседној парцели. У делу окућнице према исушеном кориту Мостонге налазе се баште и овде је приметна значајна денivelација терена.

О изгледу простора средњовековног подграђа и о његовом стању током османске власти мало се зна. Функција подграђа свакако је била повезана са замком и другачија од живота у последњих готово три века. Најстарији графички приказ Бача потиче са самог краја 17. века. На простору подграђа приказао је више кућа различитих величина и положаја. Терен је приказан као острво, у целости окружено водом Мостонге.

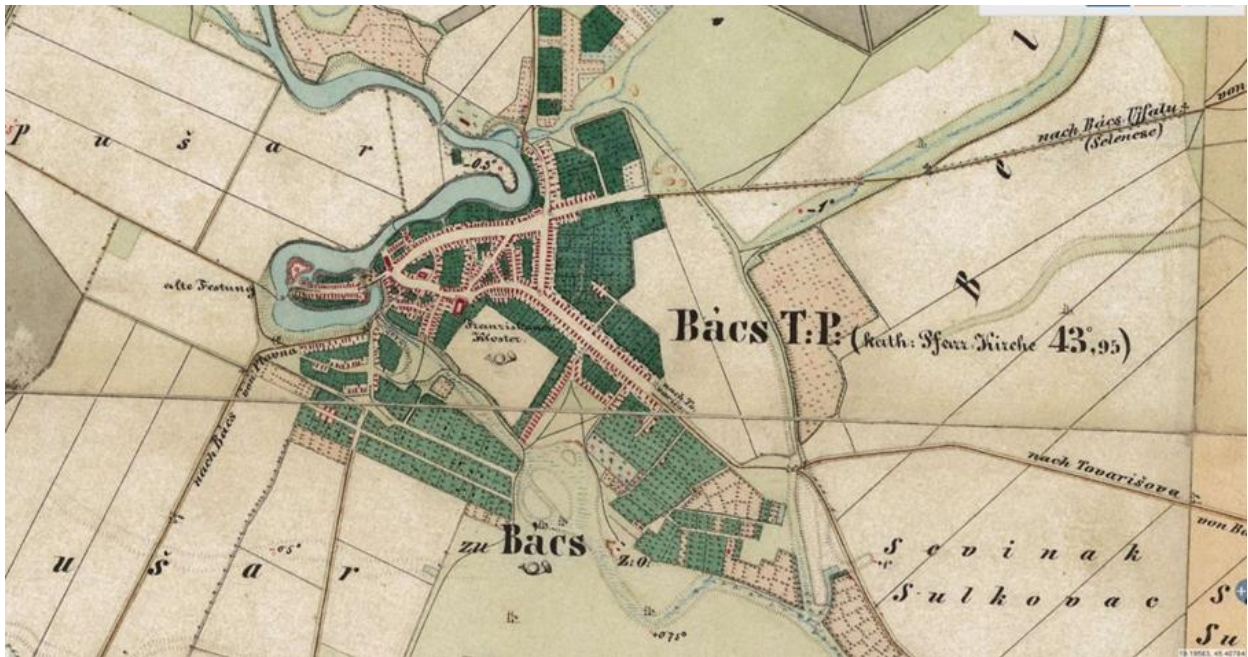
На карти разграничења поседа Бачке архиепископије из 1764. године, на простору подграђа нема грађевина, што је највероватније последица рушења у Ракоцијевом устанку. Приказане су палисаде, дрвене ограде на ободу равног платоа - обале Мостонге.

Први пут су два улична низа ушорених кућа приказана на карти Првог војног премера (1782-1785. године). Ово је јасна потврда да је обављено мерења, парцелизација земљишта и да је изграђено типско насеље карактеристично за време свог настанка.



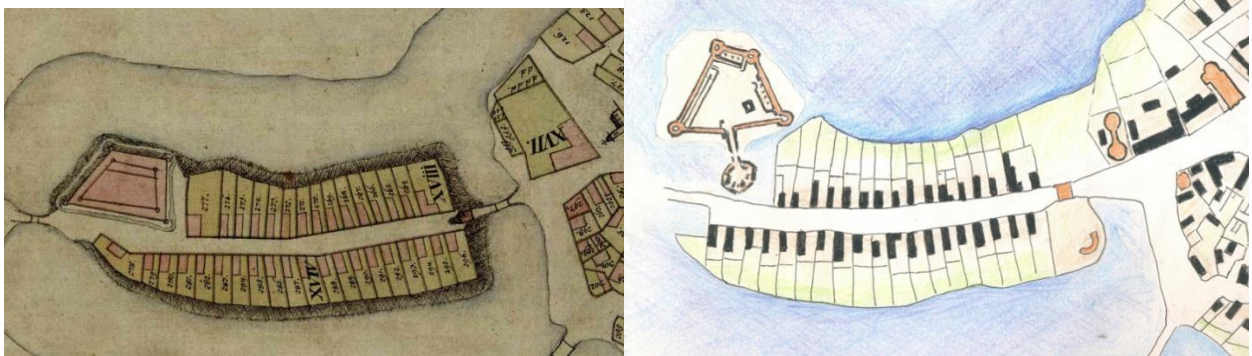
Слика 7. Насеље Бач, детаљ карте Првог војног премера (1782-1785)

Развој и стање низа кућа могуће је пратити и на карти Другог војног премера (1815 – 1859. године). Куће су приказане у линијском низу на уличној регулацији, где се јасно види да се краћи низ налази на страни где је лоциран утврђени замак, а дужи на супротној, као и да не постоји копнена веза, него скела на западној страни воденог града.



Слика 8. Насеље Бач, детаљ карте Другог војног премера (1815 – 1859)

Из истог периода, из 1820. године потиче и карта са детаљном представом грађевинских парцела у Бачу и убележеним бројевима. Са северне стране има 15 парцела са кућама постављеним уз леву страну парцеле, док је са јужне њих 20, са кућама постављеним уз десну страну. Приметна је разлика у ширини, дужини и облику парцела. Облик и димензије кућа су овде представљани као стандардизовани.



Слика 9 и 10. Насеље Бач, детаљ карте из 1820. године, План из 1896. године са валоризацијом културног наслеђа (ОМФ Будимпешта)

Међутим, на крају 19. века парцеле су подељене на улични део и на баште, с тим да су неке остале и у целини, интегралне. Облик и димензије кућа и помоћних објеката су међусобом различите.

Анализа димензија данашњих парцела показује да се оне међусобно разликују, али и да постоји одређена правилност и веза са стањем које су забележиле старе карте.

Одступања у димензијама се констатују у распону до једног метра, па тако имамо парцеле:

- уже од 15,5 метара: две на северној страни улице: бр. 8 (кп 570) и бр. 26 (кп 586);
- између 15,5 и 16,5 метара: осам парцела се налази на северној и девет на јужној страни улице: бр. 6 (кп 569) и бр. 28 (кп 588) и низ парцела од бр. 14 (кп 576) до бр. 24 (кп 585), као и бр. 33 (кп 599), бр. 25 (кп 607), бр. 19 (кп 613), бр. 15 (кп 617), бр. 13 (кп 619), бр. 11 (кп 621), бр. 9 (кп 623), бр. 5 (кп 626) и бр. 3 (кп 627);
- између 16,5 и 17,5 метара: већи број, њих осам, налази се на јужној страни улице, док на северној страни постоји само три такве парцеле: бр. 4 (кп 568), бр. 10 (кп 572) и бр. 12 (кп 574), бр. 7 (кп 525), бр. 21 (кп 611), бр. 23 (кп 609), бр. 27 (кп 605), бр. 29 (кп 603), бр. 31 (кп 601), бр. 35 (кп 597) и бр. 37 (кп 595);

- веће од 18 метара: налазе се на самом почетку и крају улице: бр. 2 (кп 565) и бр. 30 (кп 589), док су на јужној страни улице најшире парцеле чији кућни број је бр.1 (кп 628), бр.17 (кп 615), бр.39 (кп 593) и бр.41 (кп 592), што опет указује на другачији третман крајњих парцела.

Неведене димензије парцела указују да се ради о парцелацији из 18. века и да је за размаравање коришћена јединица хват (1,89 m) као основна мере. Ширина уличног фронта парцеле се кретала од 8 до 9,5 хватова. Ипак, извесно је да је на димензије парцела утицао облик терена овог (полу)острва и са различитим ограничењима. Веће димензија парцеле указује на специфичну намену, па и на континуитет коришћења појединих позиција за јавне намене у средњем веку и османском периоду.

#### Градитељство низа кућа у Улици бачке тврђаве

Уз Улицу бачка тврђава преовладава тип панонских дужних кућа (кућа на бразду), оријентисаних ужом страном ка улици. Већина кућа и данас има сачуван корпус троделне куће (предња соба, кухиња и задња соба) са вајатом, изграђене у другој половини 18. века. Куће су зидане земљом у техници набоја. Ове куће су првобитно биле покривене трском и имале су отворена огњишта, што је представљало ризик и разлог за избијање пожара. Овај покривач је постепено замењиван ватроотпорним, црепом, чиме је постепено мењана аутентична, првобитна архитектура и њени елементи (столарија, третман забата и стрехе и сл.). Након пожара из 1923. године наложено је да се куће покривају бибер црепом, а улични забат да мора бити озидан у равни уличне фасаде. Овај тип забата, грађених са наменом да спрече ширење пожара назва се ватреном киблом, а често је овде уписана и година када су мењани кровови и зидали калкани. Приликом промене кровног покривача и забата најчешће је повећавана основа са собицом према улици, тако да је кућа добијала три прозора и шири гонк. Такав увећани хоризонтални и вертикални габарит постао је карактеристичан и аутентичан у својим променама, сведочећи о градитељству и развоју куће у првој половини 20. века.

Постепено је дошло и до промене стања и у задњим двориштима, где се увећавао број економских објеката и њихов волумен, па чак и позиција у односу на кућу, првенствено због увођења механизације. Ови објекти, по правилу имају мању димензију у односу на кућу, а за грађење је често коришћена и техника зидања ћерпичом. Земљана архитектура захтева редовно одржавање и коришћење старих заната, што је временом све више представљало проблем житељима. Присуство подземних вода, чији ниво варира у односу на водостај Дунава, редовно утиче на присуство капиларне влаге, која деградира земљане структуре.

Етнолошка и антрополошка истраживања о животу кућа, о породицама и делатностима којима су се бавили, као и о покретном материјалу које чувају дали су такође вредне податке. Првобитне занатлије Немци бавили су се доминантно лончарством, због чега се чак и улица звала Лончарском. Последња занатска пећарска радионица, коју је водио Антун Анушић, угашена је 50 - тих година 20. века. Он је био унук Јосипа Обера, чији се производи чувају у музјима у Новом Саду и Будимпешти. Познато је да је била пецара и друге врсте заната. Међутим, подаци о првобитним власницима, који су у великом броју напустили Бач 1944. године, губе се у сазнањима нових власника.

Данашња организација дворишта и врсте економских објеката верно одражавају пољопривредну делатност садашњих власника.

На основу претходних истраживања, као и актуелног стања главних и економских објекте и окућница, градитељство низа кућа на простору некадашњег подграђа сврстава се у три групе:

- Група I : Очуване вредности градитељства прве половине 20. века  
Прву групу чини градитељство сачувано на следећим катастарским парцелама: кп 628 (кућни број 1), кп 626 (кућни број 5), кп 615 и кп 616 (кућни број 17), кп 599 и



кп 600 (кућни број 33), кп 595 и кп 596 (кућни број 37), као и кп 569 (кућни број 6), кп 570 и кп 571 (кућни број 8), кп 574 и кп 575 (кућни број 12).

Код наведена групе уочава се правилност у организацији издужене правоугаоне основе, која припада развијеном троделном типу, са вајатом и са гонгом различите ширине дуж дворишне фасаде. Овде је још увек могуће пратити трансформације првобитне троделне куће са дворишном препуштене стрехом у кућу са собицом и са ватреном киблом. Куће на уличној фасади у већој, или мањој мери имају оригиналне елементе урађене у првој половини 20. века (сачувани елементи служе као репери за реконструкције (врата, прозори, начин обраде фасада и декорације).

- Група II: Очувани елементи градитељства, потребно усклађивање

Другу групу чини градитељство сачувано на следећим катастарским парцелама: кп 627 (кућни број 3), кп 617 и кп 618 (кућни број 15), кп 609 и кп 610 (кућни број 23), кп 607 и кп 608 (кућни број 25), кп 605 и кп 606 (кућни број 27), кп 592 (кућни број 41), кп 565/1, као и кп 567 (кућни број 2), кп 572 и кп 573 (кућни број 10), кп 576 (кућни број 14), кп 577 (кућни број 16), кп 580 и кп 581 (кућни број 20), кп 586 и кп 587 (кућни број 26).

У ову групу су сврстани објекти код којих је дошло до промена код појединих облика и у материјализацији, али њихова замена је поткрепљена познавањем претходног стања, односно традиционалних елемената специфичних за ову целину.

- Група III: Велики степен промена и деградације материјала

Трећу групу чини градитељство сачувано на следећим катастарским парцелама: кп 525 (кућни број 7), кп 623 и кп 624 (кућни број 9), кп 621 и кп 622 (кућни број 11), кп 619 и кп 620 (кућни број 13), кп 613 и кп 614 (кућни број 19), кп 611 и кп 612 (кућни број 21), кп 603 и кп 604 (кућни број 29), кп 601 и кп 602 (кућни број 31), кп 597 и кп 598 (кућни број 35), као и кп 568 (кућни број 4), кп 578 и кп 579 (кућни број 18), кп 582 и кп 583 (кућни број 22), кп 584 и кп 585 (кућни број 24).

Код дела наведених објеката процес девастације грађених структура је поодмакао. Они нови, грађени од 80-тих година 20. века на месту старих (кућни бројеви 19, 27, 31, 35) битно одступају од вредности градитељства. У случају куће бр. 9, која је увучена у односу на уличну регулацију, и наставка куће на бр. 30 (П+Пк) може се говорити као о аномалијама. Приликом изградње и санација старих објеката, коришћени су савремени материјали.

На кп 574 и 575 КО Бач, на кућном броју 12 налазила се кућа у лошем стању, са сачуваним елементима аутентичности, која припада групи I. Дотрајала кућа од набоја је демонтирана са циљем да се уради њена реконструкција и презентује као музејска куће, уз примену старих техника и материјала. У дну парцеле, на месту преког економског објекта лоцира се Едукативни центар.



**Слика 11.** Поглед на низ кућа из правца Варош капије



## Калварија

Калварија је једини објекат са верском наменом који се налази на простору обухваћеном овим Планом. Изграђена је на кп 629/1 и 629/2, на источном делу некадашњег подграђа и налази се у непосредној близини Варош капије. Овај терен је знатно виши у односу на околину. Врло вероватно је дошло до насипања терена због организације одбране од напада артиљеријским оружјем.

Калварије су карактеристичан архитектонско-просторни елемент насеља са доминантном римокатоличком заједницом, грађене у периоду након што је Хабзбуршка монархија успела да, прекидајући исламску доминацију, поврати улогу римокатоличке цркве.

Калварију чине капела и постаје (стубови са нишама), које симболизују места страдања Христа, где се на Велики петак читају молитве и делови Јеванђеља, а које описују шта се десило на сваком поједином месту.

Калварија у подграђу изграђена је 1840. године, а комплетно је опремљена и посвећена 1863. године.



Слика 12. Поглед на калварију из правца торња цркве Св. Павла

### 3.11.1.2. Остаци турског купатила у Бачу

Остаци турског купатила – Хамам, у Бачу, утврђени су за непокретно културно добро од великог значаја за Републику Србију 1971. године, („Сл. лист АПВ“, број 28/91).

Хамам (кп 1390) представља вредно и ретко сведочанство о времену османске доминације на простору Војводине, дугом готово век и по. Време изградње није познато, највероватније је изграђен након 1578. године, а бележи га и Евлија Челеби приликом посете Бачу 1665. године. Бачки хамам је димензија 9,0 x 11,5 m. Припада типу једноструких хамама, са укупно шест просторија (халват – чекаоница и гардероба; шадрван – просторија за купање; хазна – резервоар за воду и ђулхан - ложионица).

Непосредно окружење хамама је неодговарајуће. Археолошко-архитектонски остаци стешњени су кућама које су изграђене на археолошким остацима.



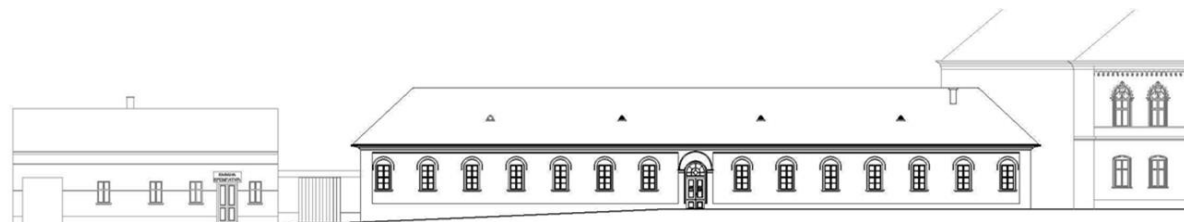
Слика 13. и 14. Остаци турског купатила у Бачу, крај 19. века (лево) и 2016. (десно)

### 3.11.2. НЕПОКРЕТНОСТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

#### 3.11.2.1. Старо сиротиште

Старо сиротиште чини део првобитне функционалне целине комплекса самостана часних сестара, (велики значај, „Сл. лист АПВ“ број 28/91).

Зграда старог сиротишта (кп 863, 864) изграђена је 1884. године са западне стране самостана сестара реда Наше Госпе (Notre Dame) из 1876. године. Изградњу сиротишта је иницирао надбискуп, касније кардинал Људевит Хајнолд, као првог те врсте у Војводини. Сиротиште је затворено 1923. године, а до 1928. године објекат је служио као католичка школа, у којој се одржавала настава за свештенике. После национализације 1945. године, објекат прелази у државну својину и користи се за потребе основне школе у Бачу.



Слика 15. Изглед зграде старог сиротишта средином 20. Века (ПЗЗСК)

Премештањем школе у новоизграђени објекат овде је смештена и локална самоуправа (Месна заједница) и различита културна и спортска удружења (Карате клуб). У овом објекту је смештена изложбена поставка Удружења жена „Колевка Бачке“, која популарише локалну културу и заједнички живот житеља са изразитим културним и верским диверзитетом, као и ткачке радионице.

Објекат је приземни (По+П), слободностојећи, грађен за јавну намену, на регулационој уличној линији, са елементима класицизма, са прочишћеном, једноставном и скромном фасадном декорацијом. Западно крило је накнадно додато, с тим да је део у међувремено порушен. Испод десног крака објекта налази се подрум, малих димензија засведен бачвастим сводом. Строго симетрична фасада је обрађена једноставно, са централно постављеним улазним порталом и са по седам симетрично распоређених прозора са леве и десне стране.

Ово здање има вишеструке вредности: културне и просветне (деценијама се ширио утицај преко младих нараштаја, на развој културе локалне заједнице), археолошка (важан део археолошке зоне), социјална (континуирана јавна намена и друштвени значај места окупљања људи), урбанистичка, амбијентална, емотивна и економска (развојни потенцијал нове намене).

### 3.11.2.2. Низ кућа уз Улицу Иве Лоле Рибара у Гувнима

На основу претходних истраживања дефинисано је да низ кућа у Улици бачке тврђаве поседује амбијенталну вредност, која поседује рехабилитационе капацитете за одрживи развој материјалног и нематеријалног наслеђа, као што су: пратећи садржаји у функцији угоститељства, радионица за старе занате и неговања традиције. Будући да је планиран повратак историјског амбијента и враћање воде у старо корито меандра Мостонге, како би замак поново добио водено огледало – и сама улога градитељства сачуваног на простору некадашњег подграђа се мења и добија на значају.

Добијају на значају фасаде, нарочито делови окренути ка улици. Посебну вредност чине кровне површине обзиром на њихову сагледивост са тврђаве и новоуспостављених водених површина. Са воде ће бити сагледиве и баште и економски објекти који су тренутно нису лако уочљиви.

Поред материјалне овде постоји и снажна нематеријална компонента. Куће поседује значајан потенцијал за причање прича о променама у саставу становништва и о непрестаним миграцијама становништва.

Низ кућа у делу Бача који се назива Гувна први пут је приказан на карти Другог војног премера (1815 – 1859). Пре насељавања овог дела Бача, на потезу Гувана приказује се важна историјска комуникација, која је спајала Бач са Плавном, Бачким Новим Селом и прелазом на реци Дунаву.

Постојећи низ кућа је ушорен са карактеристичним колским и пешачким капијама и подужном кућом на бразду. За разлику од Улице бачка тврђава димензије парцеле се међусобно знатно разликују. Међу кућама издваја се кућа породице Филиповић на кп 1397, на почетку низа (кућни бр.1.), али и куће са карактеристичним високом колским капијама са дрвеним мушебецима, кп 1401.



Слика 16. Низ кућа у Гувнима приказан у доњем делу панорамске мапе Бача (А. Стојановић)

Гувна се налазе на нижој коти терена у односу на Улицу бачка тврђава, па су куће у више наврта страдале, нарочито у поплави 1924. године. И поред чињенице да су куће грађене у 20. веку, амбијент низа кућа сведочи о истрајавању у традиционалном начину грађења. Овај низ након враћања воде биће у визуелној комуникацији са дворишним фасадама јужног низа кућа у Улици бачка тврђава.

### 3.11.2.3. Археолошки локалитети

Насељавање обала Мостонге започело је у млађем каменом добу. Налази из овог периода припадају Винчанској култури и откривени су на обе обале реке, у археолошким зонама I и III. Унутар меандра Мостонге, на простору Тврђаве и подграђа (археолошка зона I), откривени су и трагови из енеолита, позног бронзаног и старијег гвозденог доба, малобројни налази из млађег гвозденог доба и касноримског периода, насеље и тврђаве из средњовековног периода (12-16. век), економски објекти и слој из турског периода (17- почетак 18. века). У оквиру археолошке зоне II до сада су откривени налази из позносредњовековног периода (насеље Бач), као и објект са почетка турске владавине (амам). Кроз археолошку зону III пролазио је средњовековни пут који је преко моста на Мостонги водио према Вајској. Дуж овог пута налазило се насеље вероватно раштрканог типа (на основу дистрибуције површинских археолошких налаза) још у 12. веку, а потом се на ову обалу проширио и позносредњовековни Бач у 15-16. веку. У 18. веку, на карти из 1764. године уцртано је дуж пута за Вајску насеље Мали Бач, које је убрзо са ове локације исељено (српско становништво, које је насељавало Мали Бач пресељено је у Дероње). Ово су до сада познати археолошки подаци о простору Тврђаве Бач и њеном непосредном окружењу.

Они показују богату археолошку оставштину и интензивно насељавање почевши од каменог доба, на целој површини обухваћеној предметним планом. Стога се приликом планирања свих активности у смислу земљаних радова, изградње нових и конзервације и рестаурације постојећих објеката, мора узети у обзир постојање богатих археолошких слојева који се морају истражити и документовати пре извођења планираних радова.

#### Археолошка зона I:

Ова археолошка зона обухвата простор средњовековне тврђаве Бач и подграђе, где су до сада на више места откривени археолошки налази од неолита до новог доба:

**1.** На простору позносредњовековне утврђеног замка археолошким ископавањима откривени су и старији хоризонти насељавања и археолошки налази из неолита (Винчанска култура), енеолита, позног бронзаног и старијег гвозденог доба, као и хоризонт средњовековног насеља (12 – 13. век) и земљано-дрвене тврђаве који су претходили изградњи тврђаве од опеке у 14. веку. Период од изградње тврђаве до почетка турске владавине у 16. веку представља и период највећег развоја Бача, који се у археолошком смислу презентује богатим археолошким слојем и бројним налазима. Тврђава се користила и у турском периоду, првенствено као простор за чување и складиштење намирница, па су унутар тврђаве укопани и озидани силоси.

**2.** У подграђу, на почетку Улице бачка тврђава и на крају моста преко канала, налази се средњовековна кула, тзв. Шиљак. На простору Калварије, на највишем делу брежуљка, као и у Тврђави, такође су откривени велики укопани зидани силоси из турског периода. На дну Калварије, у Улици бачка тврђава бр. 2., у североисточном углу дворишта, приликом ископа за септичку јаму пронађен је зид на дубини од око 3,5 m од површине, грађен од опека које су везане јаким кречним хидрауличним малтером са песком. Не зна се из ког тачно периода потиче.

**3.** У подграђу, у двориштима кућа, налажена је позносредњовековна керамика из 15-16. века.

**4.** У подграђу, у Улици бачка тврђава бр. 31., пронађени су остаци темеља некадашњег подградног обимног зида зиданог од опеке у малтеру ширине 1,5 m. Подграђе је било некада опасано широким обимним зидом.

За потпуније сагледавање овог простора у прошлости и презентацију археолошке слојевитости, неопходно је наставити спровођење систематских археолошких ископавања на простору Тврђаве и у њеном непосредном окружењу.



Простор подграђа је у археолошком смислу скоро потпуно неистражен, а према постојећим индицијама, представља целину са позносредњовековном тврђавом. Малобројни познати археолошки подаци указују на постојање позносредњовековних слојева и старијих зиданих објеката, па би истраживања требало усмерити и у том правцу, на површинама које су доступне за археолошка истраживања.

#### Археолошка зона II:

Ова археолошка зона обухвата простор на источној обали каналисаног тока Мостонге, на простору средњовековног, турског и савременог насеља Бач, па су спорадично налажени фрагменти позносредњовековне и керамике из турског доба, као и објекат из турског времена.

**5.** На обали Мостонге налази се турски амам, из 16. века.

#### Археолошка зона III:

Обухвата простор уз западну и јужну обалу некадашњег меандра Мостонге, где су на више места откривени археолошки налази. На овом простору налажени су трагови насеља из млађег неолита, средњег века (хоризонти 12. и 15-16. века) и новог доба (18. век). Насеље Мали Бач учртано је западно од Тврђаве на карти из 1764. године, са обе стране пута за Вајску.

**6.** У близини утврђеног замка, на другој обали Мостонге налазило се насеље Мали Бач. Насеље Мали Бач је приказано на овом месту на карти из 1764. год., са обе стране пута за Вајску. Те исте, 1764. године, православно становништво из Малог Бача пресељено је на пустару Дероње. На површини су, осим керамике, наилази се на бројне фрагменте цигала од порушених кућа. Приликом археолошких ископавања на траси гасовода за Вајску 2011. године, поред асфалтног друма за Вајску истражено је и неколико објеката из 16. века.

**7.** Праисторијско (млађи неолит) и насеље из 12., 15 – 16. и 18. века н.е. пружало се југозападно од тврђаве, са обе стране асфалтног друма за Бачко Ново Село. Приликом археолошких ископавања 2012. године на траси гасовода истражени су објекти из периода неолита (Винчанска култура), 15 – 16. и 18. века.

**8.** У улици Иве Лоле Рибара, бр. 1 – 11., у ископу рова за гасовод 2011. год. проналажена је керамика из 17 – почетка 18. века (турски период), али је било и мало средњовековне и неколико фрагмената сиве глачане керамике на брзом витлу (антика). Улица Иве Лоле Рибара се поклапа са трасом старог пута за Вајску (према картама из 18. века).

Простор позносредњовековног насеља Мали Бач и напуштеног српског насеља налазе се под ораницама, што омогућава извођење геофизичких снимања и дефинисање обима и структуре ових насеља, која такође треба презентовани као део мултикултуралног Бача.

### **3.12. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Квалитет животне средине и природних ресурса на простору обухвата Плана је у мањој мери деградиран услед антропогенних утицаја.

При сагледавању карактеристика животне средине, а у циљу дефинисања мера заштите природних ресурса, сегмената животне средине и здравља људи, поред доступних података о појединим медијумима животне средине општине Бач, у обзир су узети подаци из планова вишег реда, као и стратешка анализа обрађена у Извештају о стратешкој процени утицаја Просторног плана општине Бач на животну средину.



Повећан број корисника простора у смислу туриста који долазе у обилазак предметног подручја саме тврђаве Бач у одређеној мери има негативних утицаја на предметно подручје у смислу загађења ваздуха од стране мотора са унутрашњим сагоревањем као и повећане количине комуналног отпада на простору.

Планиране активности ће се минимизирати применом мера за превенцију негативних утицаја у планском периоду, поштујући основне принципе одрживог развоја, наведених у наредним поглављима.

### 3.13. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ

Посматрано подручје може бити угрожено од следећих елементарних непогода: земљотреса, пожара, метеоролошких појава - атмосферско пражњење, ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег).

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије за повратни период од 475 година, на подручју обухвата Плана могућ је *земљотрес* јачине VI-VII степени макросеизмичког интензитета према MCS скали. У односу на структуру и тип објекта, дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације објеката. На основу интензитета и очекиваних последица земљотреса, сматра се да ће се за VI степен манифестовати „врло јак земљотрес“, а за VII „силан земљотрес“.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити, без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите.

Могућност настанка пожара је већа у насељеним местима која имају развијенију привреду, али и на пољопривредном земљишту због држања запаљивих пољопривредних усева у летњим месецима, који је најчешће проузрокован људском непажњом. Узроци избијања пожара (на отвореном и затвореном простору) могу настати услед људске непажње, атмосферског пражњења (муња, гром), топлотног деловања сунца, експлозије и техничких разлога.

Појава *града* је чешћа и интензивнија у летњем периоду, а штете се највише одражавају на пољопривредним културама које су у том периоду и најосетљивије.

Преовлађујући *ветрови* на овом простору дувају из северозападног, односно југоисточног правца (кошава).

### 3.14. АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ

Према условима Министарства заштите животне средине, на подручју обухвата Плана, који су овом органу доставили податке, не налазе се севесо постројења/ комплекси.

## ПЛАНСКИ ДЕО

У складу са Законом о планирању и изградњи, саставни део овог Плана су:

- правила уређења;
- правила грађења и
- графички део.

## I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

За потребе спровођења стратегије развоја овог простора утврђена су правила уређења којим се дефинише: концепција уређења карактеристичних целина и карактеристичних зона одређених Планом; планирана намена површина; регулационе линије саобраћајних коридора других јавних површина; правци и коридори за саобраћајну, водну, комуналну, енергетску и електронску комуникациону инфраструктуру; услови за уређење зелених и слободних површина; општа и детаљна правила уређења простора са мерама заштите.

Планираном стратегијом развоја овог простора очекује се да се подстакне развој туризма, културе и рекреативних активности у делу Бача - „Древни Бач са тврђавом“, уз поштовање природне и створене околине и њене заштите, као и заштите животне средине, живота и здравља људи.

### 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

На основу валоризације постојећег стања: подручја обухвата, природних и створених услова, просторно-планске документације, специфичности овог подручја и контактних дела насеља, као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, утврђује се концепција уређења „Древног Бача са тврђавом“.

Сагледавањем затеченог стања, уз уважавање програмског задатка од Носиоца израде Плана и на основу добијених услова органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција које су овлашћене да утврђују услове за планирање и уређење простора, дефинисане су јавне и остале површине, као и неопходни инфраструктурни капацитети.

На предметном подручју:

- дефинисано је старо корито меандра реке Мостонге;
- дефинисани су нови коридори пешачко-бициклических стаза;
- дефинисане су нове површине јавне намене и површине за остале намене, нарочито за потребе изградње садржаја за културу и туристичке супраструктуре;
- дефинисане су правила уређења и грађења за нове и за постојеће површине јавне и остале намене, са дефинисањем услова за прикључење планираних садржаја на јавну комуналну инфраструктуру;
- а све у складу са мерама заштите природе, заштите културе и животне средине.

### 2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Према основној намени земљишта, простор у обухвату Плана подељен је на **две карактеристичне целине:**

- грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља и
- грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља,

док је у односу на претежну намену, урбанистичке и друге показатеље издвојено **пет карактеристичних зона:**

- зона површина за културу;
- зона зелених површина;



- зона саобраћајних површина и насипа/обале;
- зона старог корита меандра реке Мостонге и канала;
- зона површина за верске објекте;
- зона површина за становање.

## 2.1. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља чини зона површина за културу, зона зелених површина, зона саобраћајних површина и насипа/обале, зона старог корита меандра реке Мостонге и канала, зона површина за верске објекте, зона површина за становање. Граница грађевинског подручја Бача је дефинисана Планом генералне регулације насеља Бач.

Грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља чине саобраћајне површине (постојећа раскрсница у којој се пресецају саобраћајни токови насељске и категорисане путне мреже (ДП и ОП), планирана као кружна раскрсница) и зелене површине (постојеће неууређене површине, планиране као парковски уређена површина).

## 2.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

**Зона површина за културу:** У централном делу обухвата су постојеће површине за културу - споменички комплекси: тврђава Бач и Хамам и едукативни центар које се задржавају. У источном делу обухвата Плана налази се постојећи комплекс старог сиротишта који мења намену у центар заједнице. Планом ће се дати услови за изградњу, реконструкцију, партерно уређење и озелењавање, а у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

**Зона зелених површина:** На посматраном подручју планирано је уређење зелених површина у оквиру планираних намена. Планом ће се дефинисати услови да се:

- зелене површине јавног коришћења формирају као линијско зеленило или као група зеленила различите спратности, у оквиру уличних коридора и коридора пешачко-бициклическе стазе,
- формирају зелене површине у оквиру зоне породичног становања, зони површина за културу и зони површина за верске објекте,
- заштитно зеленило, као зеленило специјалне намене, формира уз канал и општински пут, у складу са условима заштите природе,
- постојеће зелене површине у обухвату Плана реконструишу (сачувати квалитетну вегетацију, а простор допунити декоративном високом и партерном вегетацијом и елементима партерне и вртне архитектуре).

**Зона саобраћајних површина и насипа/обале:** За задовољавање свакодневних потреба становништва у овом делу насеља, као и за потребе испуњавања дела туристичких услуга у планском периоду, неопходно је обезбедити квалитетну саобраћајну повезаност. У оквиру уличних коридора дефинисаће се неопходне саобраћајне површине и комунална инфраструктура, потребна за нормално функционисање садржаја, планираних у обухвату Плана, као и садржаја у контактної зони. За потребе заштите катастарских парцела у контактної зони старог корита меандра реке Мостонге и канала, планиран је насип, односно висока обала око истог.

На површинама намењеним насипима, односно обали, дефинисаће се услови за изградњу пешачке и бициклическе стазе.

**Зона старог корита меандра реке Мостонге и канала:** Ради повратка историјског амбијента средњовековне тврђаве у Бачу, планиран је повратак воде у старо корито меандра реке Мостонге, и увођење рекреативних садржаја попут риболова, веслања и сл.. У источном делу обухвата налази се постојећи канал ДТД. Планским решењима ће се дати услови за реконструкцију и уређење корита, уз обезбеђивање потребне ширине и коте дна, нагиба косина и коте високих вода.





**Зона површина за верске објекте:** У источном делу обухвата је постојећа површина за верске објекте: „Калварија“. Планом ће се дати услови за изградњу, реконструкцију, партерно уређење и озелењавање, а у складу са условима римокатоличке жупе и условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

**Зона површина за становање:** Постојеће површине за породично становање, у централном и јужном делу обухвата Плана, се задржавају. У оквиру простора намењеног породичном становању предвиђен је развој традиционалне породичне куће, уз могућност увођења садржаја намењених угоститељству и услужним делатностима, примереним окружењу.

### **3. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА**

Детаљна намена површина је дефинисана по зонама основне намене и приказана је на графичком приказу „3. Планирана детаљна намена површина“.

#### **3.1. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА**

##### **3.1.1. Зона површина за културу**

Зону површина за културу представљају постојећи споменички комплекси: Утврђени замак - тврђава Бач, Хамам, постојећи едукативни центар и постојећи комплекс старог сиротишта - центар заједнице. Утврђени замак са едукативним центром у подграђу, Хамам и центар заједнице чине седиште дифузног музеја „Древни Бач“, са циљем презентације културног наслеђа.

За уређење зоне површина за културу важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

Израда урбанистичког пројекта, чији саставни део су услови заштите културних добара, је неопходна за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације Утврђеног замка и у случају повезивања Хамама са суседном парцелом у зони становања.

##### **3.1.2. Зона зелених површина**

Зону зелених површина чини парковски уређена површина и заштитно зеленило.

Парковски уређену површину и заштитно зеленило уредити као јавни простор који ће задржи карактер отвореног простора повезаног са системом јавних простора насеља Бач. Систем зеленила уређивати у складу са природном вегетацијом и ускладити са амбијенталним карактеристикама окружења. У оквиру наведених површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији - рекреација и разонода посетилаца.

За уређење зоне зелених површина важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.



### 3.1.3. Зона саобраћајних површина и насипа/обале

У оквиру зоне саобраћајних површина и насипа/обале дефинишу се неопходне саобраћајне површине и комунална инфраструктура, потребна за нормално функционисање садржаја, планираних у обухвату Плана.

Саобраћајни коридори су део површине за јавне намене у којим је утврђена (или се Планом утврђује) регулација и нивелација саобраћајних површина, водоводне, канализационе, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и површине намењене за подизање зеленила. У саобраћајним коридорима дају се услови за изградњу пешачког, стационарног, бицикличког и динамичког саобраћаја као и услови за прикључење парцела на исте. Планом се дају услови за полагање, паралелно вођење и укрштање за исте и различите инфраструктурне инсталације, услови прикључења на инсталације као и услови за полагање инсталација у односу на дрвеће и шибље.

На саобраћајним површинама планиране су површине за саобраћај (коловоз за двосмерни/једносмерни саобраћај), површине за пешачки и бициклички саобраћај, површине за стационарни саобраћај (паркинг површине за путничка возила уз планиране јавне површине и јавне објекте) и зелене површине уз саобраћајнице. У коридору приступне насељске саобраћајнице, Улице бачка тврђава налази се и Варош капија – шиљак.

На насипу/обали планиране су површине за пешачки и бициклички саобраћај и зелене површине.

За уређење зоне саобраћајних површина и насипа/обале важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

За потребе урбанистичко-архитектонске разраде насипа/обале неопходна је израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

### 3.1.4. Зона старог корита меандра реке Мостонге и канала

Вода, која је чинила историјски амбијент овог подручја нестала је након прокопавања канала ДТД, крака Каравуково - Бачки Петровац. У циљу рехабилитације амбијента планиран је повратак воде у старо корито меандра реке Мостонге, са уређењем слободних површина и изградњом моста, привеза и навоз за пловила и сл.

Планом подручја посебне намене Културни предео Бач и Планом генералне регулације насеља Бач такође је планиран повратак воде у старо корито меандра реке Мостонге. С обзиром да се за израду Плана детаљне регулације (у складу са Законом о водама) не издају водни услови, планска решења су усклађена са планским решењима у наведеним плановима за која су издати водни услови.

Код уређења канала, поред захтева функционалности водити рачуна и о естетским, урбаним, комуналним и другим захтевима, како би се постигло најскладније уклапање регулисаног тока у ткиво контактне туристичке локације, а све у складу са водним условима, уз обезбеђивање услова за очување заштите биолошке разноврсности.

За уређење корита канала важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

За потребе урбанистичко-архитектонске разраде старог корита меандра реке Мостонге, привеза и навоза за пловила неопходна је израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

### **3.1.5. Зона површина за верске објекте**

Зону површина за верске објекте представља постојећи верски комплекс калварија.

Калварију уредити као јавни простор за верске обреде, који ће задржи карактер отвореног простора, а у складу са амбијенталним карактеристикама окружења. На планираној површини изградити објекат за прихват туриста, потребне пешачке стазе и платое. Слободне површине озеленити и хортикултурно опремити у складу са наменом и станишним условима овог простора.

У оквиру наведених површина не могу се градити/постављати објекти чија је функција супротна основној функцији – обављање верских обреда.

За уређење зоне површина за верске објекте важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

### **3.1.6. Зона површина за становање**

Зона површина за становање је зона која обухвата постојеће парцеле за породично становање са слободностојећим објектима и објектима у низу на парцели.

Као главни објекти дозвољени су породични стамбени објекти и пословни објекти, као и објекти у комбинацији наведених намена. Дозвољена је изградња само једног објекта са стамбеном наменом (стамбена намена породичног типа у целини, у већем или мањем делу објекта). Обавезна је реализација прво главног објекта (у целини, у већем или мањем делу).

Дозвољено је пословање из области угоститељства и услужног занатства (собе и куће за изнајмљивање, мали ресторани, мале радионице старих заната, пансиони за бициклисте, сервиси за поправку бицикала, посебне гараже за бицикле, специјализоване продавнице и сл.).

У овој зони не може се дозволити изградња вишепородичног стамбеног објекта, производног и складишног објекта и њима помоћних објеката.

На површинама за породично становање у подграђу не може се дозволити изградња економских објеката типа сточне стаје и свих економских објеката који су пратећи, односно обавезни садржај уз сточне стаје.

На површинама за породично становање у подграђу дозвољена је реконструкција и изградња главних и помоћних објеката у складу са условима заштите споменика културе.

Ако се грађевинска парцела у зони површина за становање намењује за чисто пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

За зону површина за становање важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- правилима грађења.

### 3.5. БИЛАНС ПОВРШИНА

Табела 1: Биланс зона и површина у обухвату Плана

Р.бр.	Намена површина у обухвату Плана	Површина			
		ha	a	m <sup>2</sup>	%
<b>I</b>	<b>Површине и објекти јавне намене</b>	26	87	17	79,96
1.	Зона површина за културу	1	50	92	4,49
	Површина за културу	1	50	92	4,49
2.	Зона зелених површина	1	47	00	4,37
	Парковски уређена површина		56	60	1,68
	Заштитно зеленило		90	40	2,69
3.	Зона саобраћајних површина и насипа/обале	8	76	63	26,10
	Насип/обала	2	67	75	7,97
	Саобраћајница	5	21	90	15,53
	Паркинг површина		86	98	2,60
4.	Зона старог корита меандра реке Мостонге и канала	15	12	62	45,00
	Корито Мостонге	13	07	70	38,91
	Привез и навоз за пловила		9	59	0,28
	Канал	1	95	33	5,81
<b>II</b>	<b>Површине и објекти за остале намене</b>	6	73	53	20,04
5.	Зона површина за верске објекте		27	14	0,80
	Калварија		27	14	0,80
6.	Зона површина за становање	6	46	39	19,24
	Површина за породично становање у подграђу	4	09	89	12,20
	Површина за породично становање	2	36	50	7,04
	Укупни обухват Плана	33	60	70	100

### 4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У складу са планским решењем и прописима, земљишту јавних намена припадају следеће новоформиране парцеле, које обухватају целе и делове катастарских парцела:

- **A<sub>1</sub>** парцела за Утврђени замак (део катастарске парцеле број 591/1 и 591/2);
- **A<sub>2</sub>** парцела за пратеће садржаје замка (део катастарске парцеле број 2349);
- **Б** парцела за Едукативни центар „Векови Бача“ са музејском кућом (целе катастарске парцеле број: 575 и 574);
- **В** парцела за Центар заједнице (цела катастарска парцела број: 563 и 564);
- **Г** парцела за Хамам (цела катастарска парцела број: 637);
- **Д<sub>1-5</sub>** парцела за парковски уређену површину (цела катастарска парцела број 2329 и делови катастарских парцела број: 591/2, 8136, 2334 и 2412);
- **Ђ<sub>1-6</sub>** парцела за заштитно зеленило (целе катастарске парцеле број: 2338, 2335 и 2333 и део катастарских парцела број 1431/2, 2344 и 2331 );
- **Е<sub>1-7</sub>** парцела за насип/обалу (целе катастарске парцеле број: 2330, 2343, 2342, 2341, 2340, 2326 и 2337 и део катастарских парцела број: 2352, 2354/2, 2355/1, 2355/2, 2351, 591/2, 2339, 2349, 2350, 2345/2, 2345/1, 629/2, 2314, 2334, 2332, 2325);
- **Ж<sub>1-8</sub>** парцела за саобраћајнице (целе катастарске парцеле број: 2418/1, 2357 и 2411 и део катастарских парцела број 8124, 2417, 1431/2, 1431/1, 8136, 2414, 2412, 2415, 2381, 563, 2332, 2331, 2336, 2339, 2352, 2351 и 2349);
- **З** парцела за паркинг површину (део катастарске парцеле број 1431/1);
- **И** парцела за старо корито меандра реке Мостонге (целе катастарске парцеле број: 2356, 2353, 2354/1, 2348, 2347 и 2346 и део катастарских парцела број 2339, 2352, 2357, 2411, 591/2, 2351, 591/1, 2355/2, 2355/1, 2354/2, 2349, 2350, 2345/2, 2345/1);
- **Ј** парцела за привез и навоз за пловила (део катастарске парцеле број: 2339);
- **К** парцела за канал (део катастарских парцела број 2334 и 2314).



## 5. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

### 5.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације су дефинисани елементи хоризонталне регулације за површине јавне намене:

- парцела за Утврђени замак,
- парцела за пратеће садржаје замка,
- парцела за Едукативни центар „Векови Бача“ са музејском кућом,
- парцела за Центар заједнице,
- парцела за Хамам,
- парцела за парковски уређену површину,
- парцела за заштитно зеленило,
- парцела за насип/обалу,
- парцела за саобраћајницу,
- парцела за паркинг површину,
- парцела за корито Мостонге,
- парцела за привез и навоз за пловила,
- парцела за канал.

Планом регулације дефинисане су тачке осовинске регулације својим координатама.

#### Списак координата тачака осовинске регулације

ознака тачке	Y	X	H	ознака тачке	Y	X	H
<b>1</b>	6595860.54	5027876.68	82.50	<b>15</b>	6596467.86	5028291.70	83.50
<b>2</b>	6595907.24	5027934.42	82.45	<b>16</b>	6596503.98	5028316.40	83.78
<b>3</b>	6595954.60	5027961.74	82.30	<b>17</b>	6596428.06	5028346.15	83.30
<b>4</b>	6596005.28	5027882.52	82.40	<b>18</b>	6595897.75	5028076.38	82.87
<b>5</b>	6595998.78	5027885.69	82.46	<b>19</b>	6595847.26	5028261.89	82.73
<b>6</b>	6595904.74	5027917.10	82.00	<b>20</b>	6595852.61	5028257.42	82.71
<b>7</b>	6596000.52	5027893.79	82.07	<b>21</b>	6595873.15	5028268.73	81.70
<b>8</b>	6596066.77	5027959.89	81.70	<b>22</b>	6595925.96	5028264.16	83.70
<b>9</b>	6596077.60	5027951.42	81.75	<b>23</b>	6595944.95	5028262.09	83.50
<b>10</b>	6596054.08	5027989.76	82.37	<b>24</b>	6595983.24	5028257.36	82.90
<b>11</b>	6596448.97	5028066.80	82.68	<b>25</b>	6596246.34	5028239.80	84.00
<b>12</b>	6596447.81	5027962.48	82.65	<b>26</b>	6596356.79	5028260.37	85.40
<b>14</b>	6596498.23	5028178.15	83.03				

Планом регулације су дефинисани елементи регулационих линија – површине јавне намене: регулациона линија по постојећој граници парцеле и планирана регулациона линија.

Планирана регулациона линија дефинисана је постојећим и новоодређеним тачкама регулације које су одређене својим координатама:

**Списак координата новоодређених тачака регулације**

Ознака тачке	Y	X	Ознака тачке	Y	X
1	6596054.76	5028258.86	51	6595910.16	5028276.88
2	6596055.68	5028287.70	52	6595908.02	5028259.03
3	6596038.91	5028301.04	53	6595951.43	5028253.32
4	6596003.89	5028294.30	54	6595959.02	5028228.99
5	6595991.56	5028306.39	55	6595995.19	5028196.52
6	6596017.99	5028404.98	56	6596014.30	5028187.57
7	6596068.12	5028404.75	57	6596036.92	5028169.07
8	6596105.56	5028361.39	58	6596056.77	5028158.77
9	6596113.04	5028356.77	59	6596076.16	5028153.73
10	6596119.54	5028344.50	60	6596165.79	5028139.80
11	6596116.06	5028331.31	61	6596207.99	5028144.34
12	6596078.20	5028316.73	62	6596247.76	5028150.16
13	6596075.10	5028307.55	63	6596327.54	5028164.92
14	6596085.12	5028288.85	64	6596345.55	5028168.28
15	6596086.05	5028283.28	65	6596429.49	5028195.51
16	6596083.33	5028276.76	66	6596459.61	5028116.81
17	6596072.40	5028263.94	67	6596452.51	5028132.32
18	6596072.40	5028256.67	68	6596450.88	5028136.62
19	6596102.25	5028252.95	69	6596425.53	5028206.38
20	6596103.17	5028283.87	70	6596417.57	5028228.23
21	6596103.89	5028290.20	71	6596409.85	5028243.41
22	6596105.44	5028303.91	72	6596407.00	5028249.02
23	6596125.21	5028321.38	73	6596401.00	5028263.05
24	6596159.68	5028338.01	74	6595921.36	5028106.98
25	6596167.76	5028335.58	75	6595902.12	5028104.84
26	6596192.09	5028321.96	76	6595956.61	5028003.30
27	6596202.31	5028319.34	77	6595977.22	5027991.86
28	6596240.06	5028320.19	78	6596032.08	5027994.46
29	6596266.04	5028329.01	79	6596005.47	5027971.52
30	6596292.68	5028337.09	80	6595978.62	5027943.13
31	6596313.40	5028344.07	81	6595964.43	5027924.18
32	6596330.25	5028336.49	82	6595931.33	5027938.74
33	6596325.61	5028345.90	83	6595989.61	5027884.30
34	6596323.31	5028350.57	84	6595988.87	5027883.38
35	6596302.97	5028396.17	85	6596328.11	5028057.64
36	6596285.59	5028427.07	86	6596391.70	5028071.40
37	6596272.15	5028452.74	87	6596440.50	5028305.66
38	6596260.50	5028470.60	88	6596447.08	5028307.10
39	6596185.64	5028485.26	89	6596437.20	5028316.46
40	6596163.61	5028489.57	90	6596432.71	5028314.48



Ознака тачке	Y	X	Ознака тачке	Y	X
41	6596072.10	5028520.81	91	6596416.04	5028343.17
42	6596047.63	5028520.81	92	6596427.66	5028347.69
43	6596021.77	5028513.25	93	6595962.37	5028251.96
44	6596000.05	5028498.96	94	6595967.76	5028234.58
45	6595975.41	5028482.75	95	6596001.87	5028203.96
46	6595966.61	5028476.96	96	6596003.62	5028226.11
47	6595901.54	5028399.31	97	6596005.12	5028246.65
48	6595893.87	5028371.52	98	6596416.16	5028083.10
49	6595896.03	5028278.58	99	6596427.21	5028109.89
50	6595886.37	5028279.7	100	6595953.76	5028271.47

## 6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

### 6.1. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ ПОВРШИНА ЗА КУЛТУРУ

#### 6.1.1. Утврђени замак

На **остацама утврђеног замка са барбаканом** дозвољена је реконструкција/санација, инфраструктурно опремање, партерно уређење, постављање мобилијара и објекта привременог карактера у складу са условима датим у тачки „8.1. Заштита непокретних културних добара“, подтачка „8.1.2. Посебни услови и смернице“, подподтачка „8.1.2.2. Очување и оживљавање остатака утврђеног замка са барбаканом“, и у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Грађевинска парцела Утврђеног замка мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини. При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима. За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m. У оквиру парцеле обезбедити површину за кретање ургентног возила, као и потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Израда урбанистичког пројекта, чији саставни део су услови заштите културних добара, је неопходна за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације Утврђеног замка.

На делу катастарске парцеле бр. 2349 и 592 планирана је површина за пратеће садржаје Утврђеног замка: објекат у оквиру којег би се налазиле просторије за портира, јавни тоалет, сувенирница, оставе и сл.; надстрешнице, клупе, паркинг и сл.

Парцеле су дефинисане графичким прилогом бр. „4. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење“.

Урбанистички услови за уређење и изградњу на **површини за пратеће садржаје Утврђеног замка** су следећи:

- Објекте градити као слободностојеће.
- Намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.



- Главни објекат је објекат за пратеће садржаје Утврђеног замка у оквиру којег ће се налазити вишенаменске собе (за подршку извођењу програма на тврђави /свачионица и сл.), јавни тоалет (мушки, женски и тоалет за инвалиде), просторије за портира, односно чуварску службу, сувенирница, оставе и сл..
- Помоћни објекти су надстрешнице и инфраструктурни објекти (водомерни шахт, трансформаторска станица и сл.).
- Није дозвољена изградња објеката чија је функција супротна основној функцији - пратећи садржаји Утврђеног замка.
- Дозвољена је изградња:
  - једног главног објекта,
  - по једног помоћног објекта од свих наведених.
- Дозвољено је постављање учионица на отвореном, урбаног мобилијара и опреме (клубе, столови, покретне тезге, изложбени пултови, инфо-табле, корпе за отпатке и сл.), а све у складу са програмом о постављању и уклањању мањих монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама, јединице локалне самоуправе и условима надлежног завода за заштиту споменика културе.
- Индекс заузетости парцеле је макс. 30%.
- Максимална дозвољена бруто површина основе главног објекта је 100 m<sup>2</sup>; Бруто површина основе помоћног објекта не може бити већа од бруто површине основе главног објекта.
- На грађевинској парцели обезбедити минимално 40% зелених површина.
- Објекте градити до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама.
- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију дефинисану у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице.
- Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице и насипа/обале, се повлачи на минимално 5 m од регулационе линије. Грађевинска линија се повлачи на минимално 1 m од границе парцеле са источне стране.
- Максимална спратност је П (приземље), односно укупна висина објекта<sup>2</sup> не може прећи 3 m.
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:
  - кота приземља главног објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта,
  - кота приземља је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта.
- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини. При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима. За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,5 m; У оквиру парцеле мора се обезбедити паркинг простор, минимум 5 паркинг места за инвалиде, у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују, као и потребан саобраћајно-манипулативни простор.
- Помоћни објекат се може градити независно од главног тако да међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође помоћни објекат се може градити као анекс главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.
- Не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, односно на улици уколико постоје канали. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

<sup>2</sup> Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта





- Отварање отвора на објекту према суседима је дозвољено са парапетом висини од мин. 1,8 m.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.
- Објекат својим обликом и материјализацијом треба да је једноставан и ненаметљив. Обавезна је изградња равног крова.
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

### **6.1.2. Едукативни центар „Векови Бача“ са музејском кућом**

На катастарским парцелама бр. 574 и 575 планирана је површина за садржаје дифузног музеја „Древни Бач“.

Парцела је дефинисана графичким прилогом бр. „4. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење“.

Урбанистички услови за уређење и изградњу Едукативног центра „Векови Бача“ са музејском кућом су следећи:

- Објекти могу да се граде као слободностојећи објекти и као објекти у прекинутом или непрекинутом низу на парцели.
- Намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.
- Главни објекти су објекти намењени едукацији и презентацији културног наслеђа: музејска кућа и вишенаменски објекат намењен едукацији.
- Помоћни објекти су надстрешнице и вртна сенила, ограда и инфраструктурни објекти (водомерни шахт, трансформаторске станице и сл).
- Није дозвољена изградња објеката чија је функција супротна основној функцији – едукација.
- Дозвољена је изградња:
  - по једног главног објекта,
  - по једног помоћног објекта од свих наведених.
- Помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта.
- Индекс заузетости парцеле је макс. 60%.
- На грађевинској парцели обезбедити минимално 30% зелених површина.
- Објекте градити до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама.
- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију дефинисану у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице.
- Главне објекте градити у истој линији, односно вишенаменски објекат намењен едукацији надовезати на музејску кућу.
- Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице, се поклапа са регулационом линијом. Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насипа/обале се повлачи на минимално 10 m од регулационе линије са јужне стране, и 0,5 m од границе парцеле са западне стране;
- Музејску кућу градити на месту и у габаритима старе куће (од набоја, прекривену трском), као њену тоталну реконструкцију, у свему према конзерваторском пројекту и затеченом стању пре демонтаже, у складу са условима датим у тачки „8. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара“, подтачка „8.1. Заштита непокретних културних добара“, подподтачка „8.1.2. Посебни услови и смернице“, подподподтачка „8.1.2.6. Едукативни центар „Векови Бача“ са музејском кућом“, и условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

- Максимална дозвољена спратност вишенаменског објекта намењеног едукацији је П (приземље), односно укупна висина објекта<sup>3</sup> не може прећи висину од 9 m.
- Помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), односно укупна висина објекта не може прећи 4 m.
- Дозвољена је изградња подрумске (По) етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Коту приземља главних објеката одредити према конзерваторском пројекту и условима надлежног завода за заштиту споменика културе.
- Кота приземља помоћних објеката је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта.
- Кота приземља објеката не може бити нижа од нулте коте објекта.
- Помоћни објекат се може градити независно од главног тако да међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође помоћни објекат се може градити као анекс главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.
- Ограда на регулационој линији је нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде не сме прећи висину постојећих ограда у Улици бачка тврђава. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс. h=2 m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде;
- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини. При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима. За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе, и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m.
- Не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле, изузев крова музејске куће ка уличној фасади, према конзерваторском пројекту.
- Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, односно на улици уколико постоје канали. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле;
- Отварање отвора на објекту према суседима:
  - на удаљености до 3 m дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
  - на удаљености мањој од 3 m, а минимално до 0,5 m, дозвољени су отвори са парапетом висине од мин. 1,8 m;
  - на удаљености мањој од 0,5 m се не може дозволити отварање отвора; отварање отвора на објекту према суседима на удаљености мањој од 0,5 m се може дозволити само са парапетом висине мин. 1,8 m и уз оверену писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле;
- Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.
- Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

<sup>3</sup> Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта

### 6.1.3. Центар заједнице

На катастарским парцелама бр. 563 и 564 планирана је површина за садржаје намењене неговању и промоцији нематеријалног наслеђа - формирање центра заједнице и музеја заједнице.

Парцела је дефинисана графичким прилогом бр. „4. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење“.

Урбанистички услови за уређење и изградњу центра заједнице су следећи:

- Објекте градити као слободностојеће.
- Намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.
- Главни објекти су центар заједнице и музеј заједнице.
- Помоћни објекти су надстрешнице и вртна сенила, оставе, гаража, ограда и инфраструктурни објекти (водомерни шахт и сл).
- Није дозвољена изградња објеката чија је функција супротна основној функцији.
- Дозвољена је:
  - реконструкција и адаптација главног објекта – центар заједнице који се налази на катастарској парцели бр. 563, у постојећим габаритима;
  - изградња главног објекта – музеј заједнице;
  - и изградња по једног од наведених помоћних објеката.
- Индекс заузетости парцеле је макс. 50%.
- На грађевинској парцели обезбедити минимално 30% зелених површина.
- Објекте градити до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама.
- Главни објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију дефинисану у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице.
- Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице, се поклапа са регулационом линијом. Грађевинска линија, дефинисана у односу на границе суседних парцела је на 1 m од границе парцеле са северне и са источне стране.
- Максимална дозвољена спратност или максимална висина објеката:
  - главни објекат - центар заједнице: постојећа спратност и висина објекта;
  - главни објекат – музеј заједнице: максимална спратност је П+1 (приземље и спрат);
  - помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи 4 m,
  - дозвољена је изградња подрумске (По) етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:
  - кота приземља главног објекта – музеј заједнице је максимално 0,5 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
  - кота приземља помоћних објеката је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта,
  - кота приземља објеката не може бити нижа од нулте коте објекта.
- Међусобни размак главних објеката не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;
- Помоћни објекат се може градити независно од главног тако да међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође помоћни објекат се може градити као анекс главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.



- Ограда на регулационој линији је нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2$  m. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2$  m;
- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној). При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацветити према важећим прописима и стандардима. За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе, и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m;
- Не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, односно на улици уколико постоје канали. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле;
- Отварање отвора на објекту према суседима:
  - на удаљености до 3 m дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
  - на удаљености мањој од 3 m, а минимално до 0,5 m, дозвољени су отвори са парапетом висине од мин. 1,8 m;
  - на удаљености мањој од 0,5 m се не може дозволити отварање отвора; отварање отвора на објекту према суседима на удаљености мањој од 0,5 m се може дозволити само са парапетом висине мин. 1,8 m и уз оверену писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле;
- Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%;
- Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

#### 6.1.4. Хамам - остаци турског купатила

Урбанистички услови за уређење и изградњу су следећи:

- Објекти могу да се граде као слободностојећи објекти и као објекти у прекинутом или непрекинутом низу на парцели.
- Намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.
- Главни објекат је објекат Хамама и пословни објекат.
- Помоћни објекти су надстрешнице и вртна сенила, ограда и инфраструктурни објекти (водомерни шахт, трансформаторске станице и сл).
- Дозвољена је изградња:
  - по једног главног објекта,
  - по једног помоћног објекта од свих наведених.
- Пословне делатности које се могу дозволити су из области: културе, туризма, угоститељства и услужних делатности. Није дозвољена изградња производних и складишних објеката, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет простора.
- Парцеле су дефинисане графичким прилогом бр. „4. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење“.
- Дозвољава се спајање парцеле Хамама са суседном парцелом у зони становања, ради формирања јединственог комплекса у сврси презентације исламске културе, са акцентом на културу воде, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације комплекса.
- Индекс заузетости парцеле је макс. 70%.



- На грађевинској парцели обезбедити минимално 30% зелених површина.
- Објекте градити до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама.
- Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице, се поклапа са регулационом линијом. Грађевинска линија, дефинисана у односу на границе суседних парцела је на 0,5 m од границе парцеле.
- Максимална дозвољена спратност или максимална висина објекта износи:
  - главни објекат - Хамам: постојећа спратност и постојећа укупна висина објекта;
  - главни објекат – пословни објекат: максимална спратност је П (приземље);
  - помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), односно укупна висина објекта не може прећи 4 m;
  - дозвољена је изградња подрумске (По) етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:
  - кота приземља главног пословног објекта и помоћних објеката је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
  - кота приземља објеката не може бити нижа од нулте коте објекта.
- Међусобни размак главних објеката не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, пословни објекат се може градити као анекс Хамама.
- Помоћни објекат се може градити независно од главног тако да међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Помоћни објекат се може градити и као анекс главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.
- Грађевинска парцела се може оградаживати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2$  m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградажује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.
- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној). При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима. За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m.
- Не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, односно на улици уколико постоје канали. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.
- Отварање отвора на објекту према суседима:
  - на удаљености до 3 m дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
  - на удаљености мањој од 3 m, а минимално до 0,5 m, дозвољени су отвори са парапетом висине од мин. 1,8 m;
  - на удаљености мањој од 0,5 m се не може дозволити отварање отвора; отварање отвора на објекту према суседима на удаљености мањој од 0,5 m се може дозволити само са парапетом висине мин. 1,8 m и уз оверену писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле.
- Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.
- Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

## 6.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Озелењавање у зони зелених површина ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина, а све у складу са тачком „7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, подтачка „7.7. Услови за уређење зелених и слободних површина“.

Урбанистички услови за уређење и изградњу парковски уређених површина су следећи:

- Парцеле су дефинисане графичким прилогом бр. „4. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење“.
- Постојећу ограду на катастарској парцели бр. 2329, ка Улици бачка тврђава реконструисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе. Није дозвољено ограђивање осталих парковски уређених површина.
- Дозвољено је постављање мањих монтажних објеката: надстрешница (спратности макс. П-приземље, максималне површине 20 m<sup>2</sup>), учионица на отвореном (максималне површине 100 m<sup>2</sup>), дечијег игралишта; урбаног мобилијара и опреме (клубе, столови, покретне тезге, изложбени пултови, инфо-табле, корпе за отпатке и сл.) и партерно уређење (површине за рекреативне активности на отвореном, стазе и сл.), а све у складу са програмом о постављању и уклањању мањих монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама, јединице локалне самоуправе.
- Најмање 70% површине парковски уређене површине треба да буде под зеленилом.
- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној). При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима. За грађевинску парцелу мора се обезбедити пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m.

## 6.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И НАСИПА/ОБАЛЕ

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу саобраћајних коридора и насипа/обале дају се у оквиру тачке „7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, подтачка „7.1. Саобраћајна инфраструктура“. Положај саобраћајних површина дефинисан је графичким прилогом „5. Саобраћајна инфраструктура и нивелациони план“.

## 6.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ КОРИТА МОСТОНГЕ И КАНАЛА

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу у кориту Мостонге и канала дају се у оквиру тачке „7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, подтачка „7.2. Водна и комунална инфраструктура“.

Урбанистички услови за уређење и изградњу привеза и навоза за пловила су следећи:

- Парцела је дефинисана графичким прилогом бр. „4. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење“.
- Дозвољена је изградња објеката у функцији навоза за извлачење и спуштање пловила (рампе, анкери, витло и сл.), објекта за склањање од временски непогода (надстрешница са санитарним чвором) и помоћних објеката.



- Објекат за склањање од временски непогода је спратности макс. П (приземље).
- Помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта. Помоћни објекти су: ограда и инфраструктурни објекти (водомерни шахт, трансформаторска станица и сл).
- Објекти се граде као слободностојећи.
- Дозвољена је изградња по једног главног и по једног помоћног објекта од свих напред наведених.
- Највећи дозвољени индекс заузетости је максимално 20% (у наведени индекс заузетости се не рачунају саобраћајне површине, платои и рампе). У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:
  - кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта,
  - кота приземља је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта.
- Грађевинска линија је на удаљености од 15 m од регулационе линије насипа са источне стране, односно на 20 m од границе парцеле канала – еколошког коридора и на 3 m од осталих регулационих линија. Грађевинска линија за навоз може да се поклапа са регулационом линијом.
- Ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, међусобни размак објеката може износити 0 m.
- Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби. Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора, са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.
- У погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала, усагласити све објекте међусобно, тако да са одговарајућим партерним решењем (попљочавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину. Објекти морају бити израђени од истог материјала, морају имати идентичан облик и материјализацију како би се обезбедила амбијентална вредност целине. Својим обликом и материјализацијом треба да су једноставни и ненаметљиви.
- Парцела се може оградаживати живом - зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на парцели која се оградајује. Врата и капије на огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- Обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,2 m.

Технички услови за реализацију привеза и навоза за извлачење и спуштање пловила (копнени део и остали комплементарни садржаји) налазе се у оквиру тачке „7. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, подтачка „7.1. Саобраћајна инфраструктура“. Положај саобраћајних површина дефинисан је графичким прилогом „5. Саобраћајна инфраструктура и нивелациони план“.

## **7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**

### **7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **7.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре**

Простор предвиђен за урбанистичку разраду, древна тврђава Бач са околином, налази се у северозападном делу насеља Бач. Тврђава је смештена на оштром и дубоком бившем речном меандру Мостонге, на издигнутом терену, који је некада био окружен водом.

Гео - саобраћајни положај како самог насеља, тако и предметног простора, уз присуство категорисане путне мреже, даје добру основу за даљи развој и уређење. Државни пут IIа реда бр.112/Р-102 (траса кроз насеље - главна насељска саобраћајница) и општински пут представљају главне улазне правце овог дела насеља.

Источном страном планског подручја пружа се каналски ток реке Мостонге, који представља део основне каналске мреже хидросистема Дунав-Тиса-Дунав (ОКМ ХС ДТД), Бачки Петровац – Каравуково, као националног пловног (водног) пута. Пешачки мост преко канала представља везу са источним делом насеља Бач.

Планским решењем се задржавају постојеће трасе насељске путне мреже, уз предвиђену реконструкцију и инфраструктурно опремање. Како би се задржала аутентичност и амбијенталност овог дела насеља, нарочито Улице бачка тврђава, планиране су интервенције у циљу задовољења неопходних саобраћајних захтева, али и постизања безбедног и комфорног боравка у оквиру насељске путне мреже.

У циљу подизања нивоа саобраћајне услуге предвиђена је реконструкција раскрснице ДП IIа реда бр.112/Р-102 и општинског пута у кружну раскрсницу.

Употпуњавањем туристичке и рекреативне понуде, у оквиру насељских саобраћајница и планираних насипа предвиђене су површине за немоторна кретања (пешачке и бициклистичке стазе).

Површине за стационарање путничких и туристичких возила предвиђене су у оквиру уличних коридора али и као сепарисане површине.

Повратак воде у старо корито меандра реке Мостонге захтева значајне просторне интервенције, с тога се планира изградња насипа, као и уређење слободних површина, изградња моста, привеза и навоз за пловила и сл.

#### **7.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре**

Општи услов за изградњу/реконструкцију саобраћајне инфраструктуре је израда Идејних пројеката и пројеката за грађевинску дозволу за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о путевима;
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима;
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.





**Државни пут II реда**

За потребе заштите пута и саобраћаја на њему дефинисани су заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од 10 m (са обе стране, рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну);
- појас контролисана изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката, исте је ширине као и заштитни појас (10 m) и у којој је дозвољена изградња на основу донетих планских докумената.

**Државни пут IIа реда бр.112/Р-102** са следећим програмско-пројектним елементима:

- утврђена/постојећа регулациона ширина,
- коловоз ширине 7,2 (6,5) m тј. (2 x 3,25 m саобр.траке + 2 x 0,35 m ивичне траке),
- рачунска брзина  $V_{rac} = 50 \text{ km/h}$
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (мин. оптерећење 115 kN по осовини),
- једнострани нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске раскрснице.

**Општински пут**

За потребе заштите пута и саобраћаја на њему дефинисани су заштитни појасеви:

- заштитни појас је ширине **5 m** са обе стране пута, рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну;
- појас контролисана изградње је површина од границе заштитног појаса пута са спољне стране у ширини од **5 m**.

Општински пут са следећим програмско-пројектним елементима:

- унутар насеља постојећа ширина коридора,
- коловоз ширине 6 m тј. (2 x 2,75 m саобр.траке + 2 x 0,25 m ивичне траке),
- рачунска брзина  $V_{rac} = 50 \text{ km/h}$ ,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини),
- једнострани нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигнализоване) раскрснице.

**Главна насељска саобраћајница - (траса државног пута – Улица Доже Ђерђа)**

- задржава се регулација главне насељске саобраћајнице,
- коловоз има ширину 6 m тј., две саобраћајне траке са ширином 3,0 m и обостраним ивичњацима 0,25 m,
- носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (оптерећење 115 kN по осовини),
- нагиб коловоза је једностран (могућ је и двостран нагиб на местима где није могуће извести једностран),
- вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза са ширином од мин. 1,5 m уз регулациону линију.

**Општи услови за постављање инсталација**

- планирати измештање постојећих инсталација изван зоне кружне раскрснице,
- инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу.



**Услови за подземно укрштање инсталација са путем**

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивњем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута увећаној за по 3 m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,2 m,

**Услови за паралелно вођење инсталација са путем**

- инсталације морају бити постављене минимално 3 m од крајње тачке попречног профила јавног пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање), у зависности од конфигурације терена и пречника инсталација,
- не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека и насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.
- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев,
- на местима где није могуће задовољити услове из претходних алинеја мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута,
- инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.

**Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут**

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10 m мерено од границе путног земљишта за државни пут другог реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
- обезбедити сигурносну висину од 7 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим временским условима.

**Сабирна насељска саобраћајница**

- задржава се постојећа регулација сабирне насељске саобраћајнице,
- коловоз ширине 6 (5,5 m) тј. (2 x 3 m, мин. 2 x 2,75 m) у зависности од значаја сабирне улице у мрежи насељских саобраћајница,
- носивост коловозне конструкције сабирних саобраћајница је за средњи саобраћај или лак саобраћај (оптерећење мин. 60 kN по осовини),
- нагиб коловоза је једностран,
- паркирање дуж сабирних улица организовати ван коловоза (ивично или сепарисано-зависно од конкретне ситуације),
- вођење интензивних пешачких токова вршити по пешачким стазама са ширином 1,5 (1,2) m уз регулациону линију.

**Приступне насељске саобраћајнице**

- приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај,
- саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 2,75 (минимум 2 x 2,5) или за једносмерни саобраћај са ширином 3,5 m (мин. 3 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба),
- носивост коловозне конструкције за лак саобраћај (оптерећење од 60 kN по осовини),
- нагиб коловоза је једностран,
- раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност,
- пешачку стазу изводити са ширином мин. 1,2 (1) m.



## Колски прилази

Функција колских прилаза је да обезбеде прилаз парцелама.

При пројектовању и реализацији ових капацитета потребно је узети у обзир следеће просторно-пројектне основе:

- колске прилазе изводити искључиво за приступ грађевинским парцелама;
- ширина коридора регулације колског прилаза је мин. 5 m;
- коловоз ширине је 3,5 m;
- носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај;
- једностранни нагиб коловоза (макс. 2,5%);
- немоторни (пешачко-бициклички) и моторни саобраћај се одвија на истој саобраћајној површини.

## Пешачке и бицикличке стазе

Пешачке и бицикличке стазе се планирају у оквиру уличних коридора и по круни насипа.

- ширина пешачке стазе мин. 1 m (на насипу), односно 1,2 m у уличним коридорима,
- ширина бицикличке стазе минимално 2 m за двосмерно кретање,
- материјализација:
  - у уличним коридорима од савремених конструкција (асфалт, префабриковани бетонски елементи),
  - по насипу од природних материјала (камен, дрво,...).

## Стационарни саобраћај – паркинг површине

Стационарни саобраћај у оквиру планског подручја је организован кроз дефинисање паркинга у оквиру регулације саобраћајница – ивично паркирање или кроз сепарисане површине (у оквиру површине пратећих садржаја замка и одвојена паркинг површина југозападном делу планског подручја).

Узимајући у обзир значај и туристички капацитет древне тврђаве, спроведена је детаљна анализа паркинг потреба.

Одвојена паркинг површина у југозападном делу планског подручја предвиђена је за потребе стационарања путничких возила кроз управан систем паркирања. Капацитет паркинг површине је 320 паркинг места (ПМ) од чега је 13 ПМ резервисано за особе са инвалидитетом. У оквиру површине пратећих садржаја замка (чувар, јавни тоалет и сл.) такође је планиран паркинг простор за путничка возила капацитета 7 ПМ (5 ПМ за особе са инвалидитетом).

Обезбеђен је паркинг простор за аутобусе на улазном правцу Улице бачка тврђава (2ПМ) и унутар регулације ЈНА улице (4ПМ) са супротне стране канала ДТД.

Димензије и врсте система паркирања за путничка возила су утврђене кроз управни систем (паркирање под углом 90°), са паркинг модулом од 5 (4,8) x 2,5 (2,3) m, а за особе са инвалидитетом 5 x 3,7 m. Димензије паркинг места за аутобусе су 13 x 4 m.

## Саобраћајни чворови – раскрснице

Планирана концепција решавања проблематике саобраћајних чворова - раскрсница унутар насеља подразумева решавање чворних тачака кроз површинске раскрснице, уз евентуално разматрање и реализацију потребе за променом типа раскрсница (раскрснице са пресецањем саобраћајних струја - кружне раскрснице), кроз пројектно-техничку документацију (УП, ИДР, ПГД), у складу са прибављеним условима надлежних институција.



Постојећа раскрсница у југозападном делу планског подручја, у којој се пресецају саобраћајни токови насељске и категорисане путне мреже (ДП и ОП), планирана је као кружна раскрсница са свим неопходним пројектно-техничким елементима.

Приликом планирања и пројектовања кружне раскрснице потребно је придржавати се важећих правилника и техничких прописа, односно водити рачуна о следећем, уз сагласност управљача пута:

- ширину саобраћајних трака срачунати према криви трагова,
- полупречнике закривљења саобраћајних прикључака утврдити сходно меродавном возилу,
- за возила која захтевају елементе веће од меродавних мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила,
- коловоз мора бити димензионисан за тешко саобраћајно оптерећење,
- прописаној дужини прегледности у складу са Законом о путевима,
- урадити проверу нивоа услуге и пропусне моћи кружне раскрснице,
- уколико постоји потреба обезбедити пешачке и/или бицикличке стазе и прелазе у зони кружне раскрснице,
- и осталим пројектно-техничким елементима.

### **Шиљак капија**

Дозвољена је реконструкција/санација објекта у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе, у постојећим габаритима.

### **Објекат преко водотока – мост**

При пројектовању и изградњи објекта преко водотока обезбедити следеће просторно полазне основе:

#### Објекат преко водотока – друмски мост

- изградња од савремених конструкција (АБ, челична конструкција);
- минимална ширина моста 8 m;
- носивост за лак/средњи саобраћај;
- обавезна изградња заштитне ограде.

До изградње друмског моста, дозвољена је реконструкција/санација постојеће приступне саобраћајнице.

#### Објекат преко водотока – пешачки мост

Задржава се постојећа конструкција моста уз неопходну реконструкцију/санацију уколико се за тим укаже потреба.

За прецизније дефинисање објекта преко акваторије водотока обавезна је израда пројектно-техничке документације, која ће спецификовати врсту, избор типа објекта, као и материјале за њихову изградњу.

### **Навоз (рампа) за извлачење и спуштање пловила**

Приликом пројектовања и изградње навоза потребно је обезбедити:

- простор који омогућавају несметану манипулацију извлачења и спуштања пловила са копна и акваторије,
- одговарајућу опрему (анкери, витла, сајле и др.) за извлачење и поринуће пловила,
- манипулативну површину одговарајућих особина за манипулацију и смештај извучених пловила.



**Посебни услови**

- планом се предвиђа задржавање амбијенталних услова у Улици бачка тврђава. То подразумева задржавање постојећих моторних и немоторних површина, односно реконструкцију истих уколико је потребно, уз задржавање постојећег начина материјализације,
- саобраћајни приступ до/унутар зидина тврђаве могућ је само за потребе доставних или ургентних возила.

**7.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру**

Грађевинским парцелама обезбедити колски приступ, односно прикључак на јавну саобраћајницу одговарајућих ширина (дато у поглављу „II Правила грађења“, у тачки „2. Правила грађења за површине за остале намене“, уз сагласност управљача – јавног комуналног предузећа које је задужено за насељске саобраћајнице у оквиру грађевинског подручја, а за државни пут - ЈП „Путеви Србије“.

Диспозиција постојећих колских приступа се задржава, док је за новопланиране колске приступе могућа корекција у односу на положај приказан на графичким прилозима, а у складу са просторним условима.

**7.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА****7.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре**

Просторним планом подручја посебне намене културног предела Бач дата је могућност ревитализације старе Мостонге у делу њеног старог тока кроз насеље Дероње и насеље Бач (око тврђаве Бач), и постојећи ток Мостонге у делу СРП Карађорђево (Врањак и Гувниште), и могућност изградње туристичке инфраструктуре уз наведене дестинације Мостонге.

Изградњом Хидросистема ДТД пресечен је део тока реке Мостонге која је својим меандром окруживала тврђаву и са изграђеним шанчевима који су били пуни воде била фортификацијска препрека. Стару трасу - меандар Мостонге која је улазила у шанца око тврђаве, пресекао је канал ДТД деоница Каравуково-Бачки Петровац. Деоница канала је под диригованим режимом (контролисано држање нивоа воде у каналу, његово пуњење и пражњење). Режим воде који се одржава у каналу (код Бача) износи од 79,40 мАНВ до 80,68 мАНВ.

Идејним решењем „Тврђава Бач – враћање воде у историјске токове Мостонге око тврђаве и подграђа у Бачу“ (доо „WATERCONSULT“, 2008 година), дата су варијантна решења могућег начина уређења корита шанца тврђаве. Заједничко за све предложене варијанте је дубина воде у кориту шанца. Пројектована дубина воде је 1,2 м што не омогућава развој барске вегетације. Постојећи ободни насип је (претежно) на коти 82,50 мАНВ. Кота дна шанца је мењана са намером да се обухвате случајеви гравитационог пражњења, гравитационог пуњења и комбинованог рада са обезбеђењем пумпања воде у простор шанца. Запремина шанца обухвата површину сса 14,3 ха.

Водни објекат је у функцији заштите грађевинског земљишта насеља Бач од поплавних вода каналисаног водотока Мостонга (канал Каравуково - Бачки Петровац). Изградња и уређење на овом простору одвијаће се у складу са условима надлежног водопривредног предузећа, са концепцијом уређења површина круне насипа као шеталишта читавом својом дужином: поплицање, клупе, светиљке и сл. садржаји. По круни насипа, односно по обали, планирана је и изградња бицикличке и пешачке стазе:

- ширина једносмерне бицикличке стазе је мин. 1,5 м, а двосмерне 2 м.
- ширина пешачке стазе је мин. 1 м.



Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Обзиром да постојећа мрежа ни пречником, ни положајем, не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно.

Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода, односно до коначног реципијента. Такође, потребно је преиспитати капацитете постојећих колектора како би се планирана канализациона мрежа могла укључити на насељски систем. Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж планираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Сувишне атмосферске воде ће се прихватати и одводити засебном отвореном канализационом мрежом. Кроз насеље у оквиру уличних коридора, а и на сопственим парцелама пролазе канали који примају сувишне атмосферске воде са површине грађевинског подручја одводећи у каналисани водоток Мостонга (канал Каравуково - Бачки Петровац). Постојећа мрежа канала релативно успешно прихвата и одводи све сувишне воде на простору обухвата Плана.

Она ће и у наредном планском периоду представљати основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода у насељу и непосредној близини. Да би се створили трајно бољи услови за прихватање атмосферских вода, као и за снижавање нивоа подземних вода, потребно је извршити продубљивање постојећих главних канала, чиме би се створили повољнији услови функционисања за детаљну каналску мрежу.

### **7.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре**

Снабдевање водом

- снабдевање водом обезбедити прикључењем на насељски водоводни систем;
- израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- изградити хидрантску мрежу са приступима ватрогасној служби;
- извршити изградњу неопходних објеката на мрежи (резервоар, црпна станица итд.), како би се комплетирао цео систем, а тиме и обезбедили потребни капацитети;
- дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што мање слепих огранака;
- избор цевног материјала усвојити према важећим прописима и стандардима;
- трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас. Трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта;
- пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви;
- дубина укопавања минимално 1-1,2 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења;
- сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

Одвођење вода

- пројектовати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- системом фекалне канализације покрити цело подручје и обезбедити прикључке за сва домаћинства;
- трасе фекалне канализације полагати по осовини уличног профила тј. саобраћајнице;
- минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од  $\varnothing 200$  mm;



- минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима;
- дубина каналске мреже на најузводнијем крају мора омогућити прикључење потрошача са мин. нагибом прикључка у теме цеви преко два лука од 45° и мин. каскадом у ревизионом шахту. Мин. дубина укопавања цеви је 1 m од нивелете;
- црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- прикупљене отпадне воде, црпном станицом усмерити ка постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) и пречистити до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће;
- сви радови на пројектовању и изградњи канализационог система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежног комуналног предузећа.
- до изградње фекалне канализације и ППОВ, отпадне воде прикупљати путем бетонских водонепропусних септичких јама одговарајућег капацитета, на мин. 3 m од свих објеката и границе парцеле, и на 20 m од корита Мостонге и канала које ће се периодично према потребама празнити аутоцистернама, ангажовањем надлежног комуналног предузећа, а садржај одвозити на депонију;
- отворену каналску мрежу прорачунату са променљивим интензитетом кише треба редовно одржавати – чистити, а такође и раније наслеђене објекте као што су пропусти.
- условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију/одводне канале/реципијент/околне површине путем уређених испуста који не залазе у протицајни профил и који су осигурани од ерозије;
- за атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, манипулативни платои и сл.), пре улива у реципијент планирати одговарајући предтретман (таложник, сепаратор уља);
- атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- за испуштање атмосферских вода у водоток извршити одговарајуће хидролошко-хидрауличке прорачуне и предвидети изливну грађевину тако да високи водостаји водотока не спречавају евакуацију вода и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима течења и свим режимима изливања вода, при чему треба обезбедити стабилност изливних грађевина;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

За планирање изградње објеката и извођења радова у зони водотока/канала поштовати следеће:

- дуж обала водотока/канала, обострано планирати стално проходну и стабилну радно-инспекциону стазу ширине минимум 5 m у грађевинском подручју, за пролаз и рад механизације која одржава водоток/канал; У овом појасу није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и предузимање радњи којим се омета редовно одржавање водотока/канала;
- у случају да се планира постављање инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу водотока/канала, по траси која је паралелна са каналом, инсталацију планирати по линији експропријације водотока/канала, односно на минималном одстојању од ње (до 1 m), тако да међусобно, управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала буде минимум 5 m у грађевинском подручју;
- подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и димензионисана на оптерећења грађевинске механизације којом се одржава водни објекат, а која саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно инспекционе стазе;
- саобраћајне површине планирати изван линије експропријације канала. Уколико је потребна саобраћајна комуникација-повезивање леве и десне обале водотока/канала, планирати је уз изградњу пропуста или моста. Техничко решење пропуста или моста, мора обезбедити постојећи водни режим и одржавати стабилност дна и косина водотока/канала;



- забрањено је у водотоке испуштати било какве воде, осим условно чистих атмосферских. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, морају се обавезно комплетно пречистити (предtretман, примарно, секундарно или терцијарно), тако да задовољавају прописане граничне вредности Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 67/11, 48/12 и 1/16) и прописане вредности квалитета ефлуента како се не би нарушило одржавање квалитета воде реципијента (II класе воде) у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12).

### **7.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру**

- Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1 m иза регулационе линије, и на минимално 1 m од границе суседне парцеле. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже;
- прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње фекалне канализације и ППОВ, отпадне воде прикупљати путем бетонских водонепропусних септичких јама одговарајућег капацитета, на мин. 3 m од свих објеката и границе парцеле, и на 20 m од корита Мостонге и канала које ће се периодично према потребама празнити аутоцистернама, ангажовањем надлежног комуналног предузећа, а садржај одвозити на депонију;
- условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

## **7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **7.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре**

Да би се простор у оквиру Плана привео планираној намени и да би се стекли технички услови за прикључење купаца електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити недостајуће објекте дистрибутивног електроенергетског система (средњенапонска мрежа, нисконапонска мрежа, дистрибутивна трансформаторска станица, прикључке).

Напајање електричном енергијом обезбедиће се из планиране или постојеће трансформаторске станице 20/0,4 kV, монтажано-бетонске, зидане или компактне, са могућношћу уградње трафоа снаге до 400 kW, односно 630 (1000) kW. Напајање трансформаторске станице биће обезбеђено 20 kV кабловским водом са постојеће 20 kV мреже, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Од трансформаторске станице ће се вршити развод нисконапонским 1 kV кабловским или надземним водовима за напајање корисника планског подручја.

Потрошачи ће се подземним или надземним прикључком прикључити на јавну дистрибутивну мрежу, у складу са условима прикључења надлежног оператора мреже дистрибутивног система електричне енергије.





Надземна електронергетска мрежа у уличном коридору се по потреби може каблирати.

Потребе за електричном енергијом могу се делом обезбедити и из обновљивих извора енергије (сунчева енергија). Монтажом соларних панела на кровне површине (до 70% површине крова). Соларне колекторе постављати на кров помоћних објеката јужне оријентације.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати, а расветна тела поставити на стубове. За расветна тела користити изворе светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).

### **7.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре**

- Електроенергетску мрежу дистрибутивног система електричне енергије градити подземно у коридорима јавних саобраћајница, поред пешачких површина или у зеленим у површинама поред пешачких површина или у другим зеленим површинама;
- надземну дистрибутивну мрежу у уличним коридорима у насељу градити на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, самоносећим кабловским водом (СКС) или AI-ће проводницима;
- стубове поставити на минималном растојању од 0,5 m од коловоза и ван колских прилаза објектима;
- висина најнижих проводника треба да буде 6 m од тла;
- у зонама заштите заштићеног природног и културног добра електроенергетску мрежу градити подземно;
- код подземне дистрибутивне електроенергетске мреже и електроенергетске мреже у комплексу кућа за одмор дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла;
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m;
- при укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла;
- вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода СН (средњенапонских) и НН (нисконапонских) водова за најмање висину стубова увећану за 3 m;
- приликом грађења гасовода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;
- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;



- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m;
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељеном подручју најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт);
- није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла испод коловоза;
- енергетски кабл поставити мин. 1 m од коловоза;
- при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- на местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.
- обавезно је вођење катастра кабловских водова на графичком плану, са посебно означеним местима укрштања са другим кабловима и подземним инсталацијама, спојним местима, тачним дужинама каблова и траса, са унетим основним подацима о кабловској канализацији( место, дужина, број цеви, број резервних цеви) итд.

#### **Услови за изградњу јавног осветљења:**

- светиљке за осветљење јавних саобраћајница поставити на стубове електроенергетске мреже или засебне стубове поред саобраћајница и пешачких стаза;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

За потребе очувања и унапређења природних и полуприродних елемената еколошких коридора, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:

- избегавати директно осветљење обале и водену површину коридора применом одговарајућих планских и техничких решења: смањење висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра (нпр. плаво и зелено) на осетљивим локацијама, ограничење трајања осветљења на прву половину ноћи, специфичан тип стакла на прозорима и сл. Изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости према небу, односно према еколошком коридору.
- у заштитној зони еколошког коридора у појасу од 200 m, мора се обезбедити примена мера заштите коридора од утицаја светлости;
- у заштитној зони еколошког коридора у појасу од 50 m, мора се обезбедити негативно дејство осветљења на живи свет постављањем светиљки на минималном растојању 20 m од обале.

#### **Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV:**

- дистрибутивне трансформаторске станице се могу градити на јавној површини, или површинама остале намене, са омогућеним несметаним приступом са јавне саобраћајне површине;



- стубну трансформаторску станицу И.Л. Рибара-Моше Пијаде (20/0,4 kV) предвидети као компактну или монтажно бетонску трансформаторску станицу.
- компактну трансформаторску станицу „Бачка тврђава“ (20/0,4 kV) у случају за потребама повећањем капацитета, предвидети као компактну или монтажно бетонску, у оквиру површине за изградњу/постављање објеката са пратећим садржајима замка.
- дистрибутивне трансформаторске станице градити за 20/0,4 kV напонски пренос као монтажне-бетонске, зидане или компактне у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- мин. удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката треба да буде 3 m;
- трансформаторске станице градити као слободностојеће објекте, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA или двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- за изградњу оваквих објеката обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 5,8 x 6,3 m за изградњу једноструке, а 7,1 x 6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трансформаторске станице, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране;
- поред објекта трансформаторске станице на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења;
- напајање трансформаторске станице извести кабловски са места прикључења, по условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

### **Услови за реконструкцију постојеће електроенергетске мреже:**

Реконструкција постојеће електроенергетске мреже вршиће се на основу овог Плана и обухвата грађевинске радове у заштитном појасу, којима се може променити габарит, волумен, положај или опрема постојећег објекта, као и замена елемената на постојећим објектима, којима се не мења њено целокупно функционисање.

### **7.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру**

- Услове, начин и место прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) дефинише надлежни оператор дистрибутивног система у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима;
- за прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат, према јавној саобраћајној површини или интерној саобраћајници;
- За кориснике са предвиђеном максималном једновременом снагом до 100 kW прикључење ће се вршити нисконапонским подземним водом директно из трансформаторске станице;
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 200 kW прикључење ће се вршити из трансформаторске станице 20/0,4 kV планиране у оквиру комплекса или парцеле.

## **7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **7.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре**

Снабдевање природним гасом постојећих потрошача на предметном прстору омогућено је преко изграђене дистрибутивне полиетиленске гасоводне мреже ПЕ d40 и d160, притиска до 4 bar, положене подземно у уличним коридорима постојећих саобраћајница, која својим положајем и капацитетом задовољава тренутне потребе потрошача природног гаса и пружа могућност проширења у складу са потребама.



Снабдевање природним гасом у наредном периоду обезбедиће се из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже од ПЕ цеви притиска до 4 bar. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа ће се ширити у складу са потребама и захтевима за коришћење природног гаса, као енергента за производњу топлотне енергије за грејање објеката. Нову гасоводну мрежу треба градити што је више могуће у саобраћајним коридорима (регулацији постојећих и планираних саобраћајница) или зеленим површинама, једнострано или са обе стране улице за снабдевање планираних и постојећих објеката.

Приликом изградње саобраћајница и објеката на овом простору, потребно је спровести мере заштите постојећих дистрибутивних гасовода.

У случају градње у близини дистрибутивних гасовода од челичних и ПЕ цеви, потребна је сагласност власника гасовода, у овом случају ЈП „Србијагас“ Нови Сад.

Извођење радова у близини дистрибутивних гасовода мора се изводити ручним ископом рова.

Откривене гасоводне цеви потребно је заштити од могућих оштећења, а дистрибутивне гасоводе заштитити и од изложености изворима топлоте.

У случају оштећења дистрибутивног гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора. Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијагас“.

За производњу топлоте и грејање објеката на простору у обухвату Плана могу се користити сунчева енергија и топлотне пумпе (ваздух и вода) у комбинацији са природним гасом као и чврста и течна горива, али акценат треба дати на природни гас као еколошки најчистије фосилно гориво и све веће учешће алтернативних облика енергије што ће се у значајној мери допринети заштити животне средине.

#### **7.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре**

##### **Правила одржавања, заштите, уређења и грађења за гасоводе притиска до 16 bar**

Приликом пројектовања, изградње, експлоатације одржавања и заштите дистрибутивне гасоводне мреже испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

Гасовод градити у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима или зеленим површинама.

**Табела 2: Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)**

Радни притисак гасовода	МОР≤4 bar (m)
Гасовод од полиетиленских цеви	1

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1 m, уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност објеката.



**Табела 3: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $MOP \leq 4 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима**

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Растојања дата у табели могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m, уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

**Табела 4: Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода**

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

**Табела 5: Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи**

Капацитет $\text{m}^3/\text{h}$	MOP на улазу	
	MOP $\leq 4 \text{ bar}$	
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	

**Табела 6: Минимална хоризонтална растојања MPC од осталих објеката**

Објекат	MOP на улазу	
	MOP $\leq 4 \text{ bar}$	
Коловоз градских саобраћајница	3 m	
Локални пут	3 m	
Државни пут	8 m	
Интерне саобраћајнице	3 m	
Јавна шеталишта	3 m	
Трансформаторска станица	10 m	
Надземни електро водови	0 < MOP $\leq 16 \text{ bar}$	
	$1 \text{ kV} \geq U$	Висина стуба + 3 m*
	$1 < U \leq 110 \text{ kV}$	Висина стуба + 3 m**
* али не мање од 10 m		
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана		

Минимално хоризонтално растојање MPC од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте MPC минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

На укрштању гасовода са путевима, каналима, угао осе гасовода према тим објектима мора да износи између  $60^\circ$  и  $90^\circ$ .



Угао укрштања на местима где је то технички оправдано дозвољено је смањити на минимално 60°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m мерено од горње ивице гасовода.

**Табела 7: Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима**

Инфраструктурни објекат	Минимална дубина укопавања (m)
до дна одводних канала путева	1
до горње коте коловозне конструкције пута	1,35

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак, при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 0,5 m.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе  $MOP \leq 4 \text{ bar}$  - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за ПЕ гасоводе  $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$  - по 3 m од осе гасовода на обе стране;

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m.

Приликом изградње гасовода, укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара и условима управљача јавног пута.

Изградњу термоенергетске инфраструктуре/вршење радова у зони водних објеката/водног земљишта планирати/реализовати поштујући ограничења постављена Законом о водама, према условима прибављеним од надлежног органа за послове водопривреде, за објекте/радове за које се према Закону о водама издају услови.

Ако се гасовод испод путева поставља бушењем, по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод градских саобраћајница, морају бити удаљени мин. 1 m од ивице крајње коловозне траке.

Приликом извођења било каквих радова у близини гасовода, потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода где није заштићен.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати покретне и непокретне објекте.

### Опште мере заштите гасовода

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Дозвољено постављање тротоара, бицикличких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцака, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бицикличка стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.

Забрањено је изнад транспортних и дистрибутивних гасовода градити, као и постављати, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.

У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем“) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП „Србијагас“ на терену.

Део гасовода на којем се приликом извођења радова планира прелазак тешких и других машина преко њега, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5 m у правцу управном на цев, тј. 1,25 m лево и десно од осе гасовода. Плоче треба да буду постављене на растојању већем од 1 m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неопходно је гасовод заштити посебном армирано-бетонском конструкцијом.

Део гасовода који остаје испод саобраћајнице, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5 m у правцу управном на цев, тј. 1,25 m лево и десно од осе гасовода. Плоче треба да буду постављене на растојању већем од 1 m од горње ивице цеви гасовода.

Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијагас“ ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као евентуална измештања и додатна заштита гасовода вршиће се о трошку инвеститора. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијагас“.

Приликом изградње гасовода укрштање гасовода са јавним путевима врши се у складу са захтевима Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15) и условима управљача јавног пута.

#### **7.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру**

Прикључење потрошача природног гаса, извести изградњом гасоводног прикључка на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу од ПЕ цеви притиска до 4 bar, према условима и сагласности од надлежног предузећа ЈП „Србијагас“ Нови Сад, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15), где ће се у фази исходовања услова за прикључење од дистрибутера гаса исходovati одобрење за изградњу прикључног гасовода.

За радове на постављању и прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу типских мерно-регулационих сетова (MPC) капацитета до 10 m<sup>3</sup>/h, није потребно прибављати акт надлежног органа.

## 7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

### 7.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре

За потребе корисника планског простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу у саобраћајним и пешачким коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и других потреба корисника простора.

Одвијање телекомуникационог саобраћаја може се обезбедити путем телекомуникационих уређаја (mIPAN, IPAN, GPON), који ће се путем оптичког кабла повезати са комутационим центром или бежичним приступом, у складу са условима надлежног оператера.

Планирана је изградња оптичке телекомуникационе инфраструктуре, како би се извршила замена постојећег телекомуникационог система аналогних система веза, новим и јефтинијим дигиталним системом.

Електронску комуникациону мрежу у потпуности каблирати.

Постојећу надземну електронску комуникациону мрежу у уличном коридору по потреби уклонити и изградити подземну мрежу.

За потребе мобилних телекомуникација, у складу са плановима развоја надлежних оператера, планирана је изградња базних радио-станица за покривање целокупног подручја.

### 7.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно у коридорима саобраћајница, и поред пешачких стаза у јавним површинама и површинама остале намене, на минималном растојању 0,5 m од регулационе линије и 1 m од границе парцеле;
- препорука је да се при изградњи нових саобраћајница постављају и цеви за накнадно провлачење електронских комуникационих каблова;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3 m, 0,4 m до 0,8 m код полагања у миниров и 0,1-0,15 m у микроров у саобраћајници или тротоару;
- ако већ постоје трасе, нове електронске комуникационе каблове полагати у исте;
- при паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање треба да буде 0,5 m, а 1 m за каблове напона преко 10 kV;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- при укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,5 m;
- при приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом;
- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити најмање 0,4 m;
- при приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4 - 1,5 m, у зависности од притиска гасовода;



- комутациони уређаји и опрема поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру саобраћајних коридора или зелених површина, или површина остале намене са обезбеђеним приступом с јавне површине;
- у складу са важећим Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућа средства, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“, број 16/12), унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ЕК каблова или кабловске ЕК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ЕК објеката).

#### Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја

Електронска комуникациона опрема и уређаји (mIPAN, IPAN, GPON) и Wi-Fi приступне тачке се могу градити у оквиру јавних саобраћајних коридора (улични кабинети) и осталих јавних површина, са обезбеђеним директним приступом уређају преко јавних површина, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру, или обезбеђењем засебне парцеле као јавне површине за изградњу ИПАН са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру. Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже, мобилних централа, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта и на постојеће антенске стубове. Планиране базне станице и антене могу се поставити ван зоне просторно-културно историјске целине.

#### **7.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру**

Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним или надземним прикључком по условима надлежног предузећа.

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцеле корисника или до објекта на јавној површини.

### **7.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА**

На простору обухвата Плана потребно је унапредити затечено стање зелених и слободних површина које се налазе у оквиру границе обухвата Плана, уз истовремену заштиту биодиверзитета овог дела урбаног подручја.

#### **7.6.1. Зелене и слободне површине јавног коришћења**

##### Зелене површине у оквиру површина за културу

У оквиру површина за културу –Утврђени замак – одржавати ниско зеленило – по могућности затрављене површине или покривачи тла (покривачи тла захтевају минимално одржавање).

У оквиру осталих површина за културу потребно је задржати постојеће зеленило а старе и девастиране врсте је потребно заменити. Приликом сукцесије жбунастих врста и листопадног дрвећа користити врсте већих естетско-декоративних својстава, уз партерно уређење.



Зеленило парковски уређених површина и заштитно зеленило

Планирано је пејзажно-архитектонско уређење парковски уређених површина, на посебним парцелама, са врстама већих естетско-декоративних својстава, уз партерно уређење (парковске стазе, платои, вртни мобилијар према могућностима). Уређењем парковских површина унапредиће се микроклиматски услови и створиће се услови за одмор и рекреацију становништва и посетилаца.

У оквиру парковски уређених површина приликом реконструкције предвидети више функционалних простора који ће омогућити место за окупљање, миран одмор и шетњу и простор за рекреацију и игру. Парковски уређене површине осавременили и увести садржаје који би привукли кориснике да своје време проводе у њему. На парковски уређеној површини на катастарској парцели бр. 2329 задржати постојећу ограду ка Улици бачка тврђава, а улаз је са насипа/обале са северне стране катастарске парцеле.

Реконструкција површина обухвата елиминацију старих девастираних биљних врста и садњу нових здравих садница доминантних врста у амбијенталној целини, као и врста које су прилагођене станишним условима. Применити и садњу декоративних жбунастих листопадних врста (*Sambucus sp.*, *Jasminum sp.*, *Philadelphus sp.*, *Syringa sp.* и сл.).

Такође, неопходно је поставити мобилијар (канте за отпатке, осветљење, клупе) и задржати све здраве и неговане дрвенасте и жбунасте саднице. Стазе парковски уређених површина могу бити од опеке или туцаника.

Заштитно зеленило у обухвату Плана формирати у виду једноредних или вишередних дрвореда листопадних врста (у зависности од расположивог простора) у комбинацији са жбунастим листопадним врстама како би била испуњена функција заштите од спољних утицаја (загађење, ветар итд.).

Зеленило у коридору саобраћајница и паркинг површине

Уређење постојећих и формирање нових зелених површина је потребно дуж коридора саобраћајница.

У зависности од могућности, односно ширине простора који се уређује, на одређеним местима формирати једноредне дрвореде (тамо где их нема), а постојеће допунити садницама доминантних присутних врста – у оквиру окућница су то јестиве листопадне врсте (*Prunus sp.*, *Pirus sp.*, *Malus sp.*, *Corylus sp.* итд.), а у оквиру свих других саобраћајница користити декоративне листопадне врсте.

Где су површине коридора уже, у зависности од могућности садити декоративне жбунасте листопадне врсте (*Sambucus sp.*, *Jasminum sp.*, *Philadelphus sp.*, *Syringa sp.* и сл.) или формирати травне површине. Водити рачуна о доступности зеленим површинама ради одржавања (кошење траве, орезивање итд.). У оквиру окућница, према могућностима, применити и садњу једногодишњих и вишегодишњих цветница и перена – побринуту се да се не користе врсте које имају пречесту потребу за заливањем већ уједначити врсте и њихове потребе са доминантним дендролошким врстама које их окружују.

Паркинг просторе озелењавати по принципу садње једног стабла листопадног дрвећа после сваког трећег/четвртог паркинг места, уколико постоји могућност за интензивирање садње дрвећа између паркинг места искористити је.

Партерно опремање и уређење Улице Бачка тврђава вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Зеленило у коридору насипа/обале

У оквиру зелених површина насипа/обале потребно је формирати/одржавати ниско зеленило у виду травњака или покривача тла како би био омогућен приступ и неометан поглед ка воденим површинама.



### Зеленило корита Мостонге

Потребно је формирати/одржавати ниско зеленило у виду травњака или покривача тла како би био омогућен приступ и неометан поглед ка Мостонги. Битно је не поплочавати ове површине, већ се користити ниским хидрофилним биљним врстама.

Зеленило у оквиру привеза за чамце такође мора бити ниског раста – травне врсте и покривачи тла.

### **7.6.2. Зелене и слободне површине ограниченог коришћења**

#### Зелене површине породичног становања

Зелене површине породичног становања тј. дворишта су махом поплочана опеком са спорадичним зеленилом (појединачна стабла и мање затрављене површине), задњи део дворишта чине уређене баште.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи (у делу окућница према Мостонги и баште). Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине. Процент озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 40%.

У оквиру породичног становања је потребно формирати/одржавати врт и простор намењен мирном одмору или игри деце као функционалне целине. Индивидуалне парцеле породичног становања је потребно оивичити високим и ниским листопадним врстама у зависности од расположивог простора, на тај начин ће се зелене површине породичног становања повезати са осталим зеленим површинама.

#### Зелене површине у оквиру површине за верске објекте

У оквиру површина за верске објекте одржавати ниско зеленило – по могућности затрављене површине или покривачи тла (покривачи тла захтевају минимално одржавање).

### **7.6.3. Општи услови озелењавања**

1. Зелене површине надовезати на систем јавног зеленила повећавајући број и разноврсности врста, а површине одржавати у блиско природном стању;
2. Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20%, а оптимално 50%. Примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
3. 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. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од инсталација\*:

Инсталације	Дрвеће	Шибље
Водовода	мин. 1,5 m	
Канализације	мин. 1,5 m	
Електрокаблова	мин. 2,5 m	0,5 m
ЕК мреже	мин. 2 m	
Гасовода	мин. 1,5 m	

\*усклађивање са подземном и надземном инфраструктуром не важи за постојеће листопадно дрвеће које не представља hazard за околину, нити смета планираним садржајима.



5. Озелењавање ускладити са подземним и надземним објектима према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од објеката:

Објекти	Дрвеће	Шибље
Надземни објекти	мин. 5 m	
Подземни објекти	мин. 5 m	
Ограда	мин. 1 m	1m
Потпорних зидова	мин. 5 m	
Граница парцела	мин. 1 m	

6. При избору садног материјала водити рачуна о одрживости, не постављати травне површине тамо где неће добијати довољну количину воде, као и дрвенасте врсте које траже већу количину воде. Промишљено постављати садржаје у простор и бирати издржљиве материјале за засторе и урбани мобилијар;
7. Избегавати коришћење цветних једногодишњих врста већ се одредити за дугорочне опције – перене, жбунасте врсте и вишегодишње украсне траве;
8. Избор дендролошког и жбунастог материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све дрвенасте врсте треба да буду I класе, школоване 4-5 година;
9. Препорука озелењавања површина са улогом заштите од утицаја загађења, буке и осветљења, треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте у складу са станишним приликама;
10. Забрањено је уношење инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багрмац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), јапанска фалоба (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*), а током уређења зелених површина треба одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

## 8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

### 8.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

#### 8.1.1. ГЕНЕРАЛНИ УСЛОВИ

- Забрањује се спајање више парцела ради изградње већих структура на регулационим линијама старе урбане матрице, како би се очувале вредности целине
- Забрањује се увлачење грађевинске линије са циљем постизања нових целина.
- Забрањује се испуштање у реку (канал) отпадних вода као и складиштење отпадних вода или штетних материја. Најмања удаљеност септичких јама од текуће воде мора бити 20 метара.
- Забрањује се складиштење отпадних и штетних материја као и чврстог отпада.
- Забрањује се постављање индустријских, енергетских, инфраструктурних, привредних и других објеката трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом, обликом или отпадним материјама могу угрозити и деградирати вредности целине.
- Забрањује се постављање високих антенских постројења у централним зонама и у непосредној близини културних добара (базних станица мобилне и фиксне телефоније, кабловске телевизије и сл.).
- Културна добра могу добити намену у оквиру културног туризма регије (манифестације локалног карактера са темом виноградарства, повртарства, воћарства, лова; формирање музејских поставки, културних маршрута, смештај



гостију, производња хране по традиционалним рецептима, мање занатске радионице и сл.). Пожељно је оснивање карактеристичних етно целина за ову територију - окућница са музејском поставком и пратећим садржајима.

- Неопходно је означити културна добра путем путарских информационих табли и табли на самим објектима, с тим да је конзервација и презентација материјалних остатака непокретних културних добара могућа једино према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.
- За све објекте наведене у списку, као и за њихову непосредну околину (припадајуће парцеле) важе одредбе Закона о културним добрима и Закона о културном наслеђу. За радове на тим објектима (адаптације, реконструкције, ревитализације, доградње, пренамене, премештања), сходно члановима 99-110. Закона о културним добрима власници - носиоци права коришћења морају прибавити посебне услове – мере техничке заштите од стране надлежног завода за заштиту споменика културе (у зависности од категоризације културних добара), као и да прибаве сагласност на пројектну документацију.
- За археолошке локалитете важе исте одредбе Закона о културним добрима/Закона о културном наслеђу, које обавезују власника да пре предузимања било каквих земљаних радова обезбеди посебне услове од надлежног завода за заштиту споменика културе. У случају земљаних и инфраструктурних радова унутар целине обавезно је археолошко праћење радова од стране надлежног завода за заштиту споменика културе.

### **8.1.2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ**

#### **8.1.2.1. Повратак воде у корито Мостонге око утврђеног замка и подграђа са циљем оживљавања историјског амбијента некадашњег воденог града**

- Воду вратити на начин да се водено огледало формира на висини која омогућава безбедно коришћење и приступ свим грађевинама, како у комплексу утврђеног замка са барбаканом, тако и помоћним у задњим двориштима и баштама.
- Израдити пројекат повратка воде са изналагањем најповољнијег хидротехничког решења.
- Земљане радове изводити уз археолошку пратњу.
- Дозвољава се формирање земљаног колског приступа (интервентни и за повремено снабдевање) утврђеном замку са спољне стране кула и бедема и приступ дворишту у западном беду са земљаном рампом; пешачки приступ обезбедити преко дрвеног моста на месту остатака куле капије.
- Кружење воде око утврђеног замка обезбедити формирањем зацевљеног пропуста на потезу између барбакана и куле капије.
- Дозвољава се формирање земљаног насипа / обале по ободу постојеће површине за породично становање и пешачке и бицикличке стазе на круништу.

#### **8.1.2.2. Очување и оживљавање остатака утврђеног замка са барбаканом**

На остацима утврђеног замка са барбаканом могуће је предузети интервенције под следећим условима:

- све интервенције се обављају по условима службе заштите, а у складу са претходно успостављеним приступима заштите и презентације аутентичних остатака - руине, уз њено опремање за одрживо коришћење;
- конзерваторско-рестаураторски радови морају бити базирани на претходним археолошким истраживањима (ископавања и примена неструктивних метода) истраживањима архитектуре, техника зидања, карактеристика материјала и узрока деградације материјала, дефинисаним у конзерваторском пројекту, на који је прибављена сагласност службе заштите;
- конзерваторско-рестаураторске радове могу изводити правна лица која поседују велику лиценцу за извођење радова на културним добрима од изузетног значаја за Републику Србију, са обученим мајсторима за старе занате и конзерваторске технике;



- приликом радова користити опеку старог формата (30/15 cm), истог квалитета и боје као постојећа оригинална опека; за производњу опеке користити традиционалне технике и процес производње, дефинисан кроз резултате истраживања коришћене средњовековне опеке; за мање захвате дозвољава се употреба секундарно опеке, уз претходну проверу квалитета у лабораторији;
- приликом замене или допуне оштећених камених делова користи камен истих карактеристика као аутентични (кречњак), а за њихову конзервацију и рестаурацију користити материјале кречних система; ове послове могу радити само специјализовани стручњаци;
- за везивање опека и камена користити малтере кречног система, чије је карактеристике и компатибилност са аутентичним утврдила лабораторија за испитивање материјала; за примену готових материјала обезбедити атест и писмену сагласност конзерваторског надзора, након пробног наношења материјала;
- све рестауриране површине дерсовати у равни са лицем зида, уз коришћење малтера тонски и структуром усклађеног са постојећим, чиме се видно презентују накнадне интервенције у односу на аутентичне;
- све завршне зоне на зиданим структурама третирати степенасто, у складу са техничком документацијом и упутствима надзора; крајње редове опеке формирати у виду капа са падом ка лицима зидова; попунити улегнућа како би се онемогућило задржавање воде и завршно их заштитити;
- дозвољава се реконзервација, на основу процене стања и насталих деградација материјала; ревизију претходног третмана урадити на основу резултата истраживања о узроцима деградације;
- дозвољено је уклањање биодеградације у случајевима евидентне угрожености оригиналних материјала;
- дозвољена је заштита лица зидова наношењем фотокаталичке превлаке;
- поплочавања слободних површине, око и унутар објеката могуће је радити уз употребу секундарне опеке, на начин како је поплочан плато испред Донжон куле.
- дозвољава се постављање мобилијара за боравак туриста у дворишту замка (дрвене надстрешнице покривене трском, са столовима и клупама, корпе и сл.);
- дозвољава се опремање комплекса са информативним двојезичним таблама и са одговарајућим дигиталним садржајима.

За утврђени замак неопходна је израда конзерваторског плана и плана одржавања Тврђаве Бач, као и израда плана заштите и спасавања и пројекта инсталација.

**Остаци улазне партије: барбакана и куле капије, моста и главне куле капије са препрекама** третирати под следећим условима:

- извршити санацију девастираних делова архитектонско-археолошких остатака улазне партије; за ојачавања конструкције могуће је користити и савремене материјале, у складу са статичким решењима, који морају остати унутар опеком зиданих површина / облоге;
- формирати недостајуће делове темељне зоне барбакана, истих димензија и облика као код сачуваних делова, зидати их опеком одговарајућих карактеристика; насути земљу и ускладити је са уређењем земљишта које се ради за потребе повратка воде; продубити ров у делу испред куле са капијом да се нагласи позиција покретног моста;
- конзервирати и рестаурати зидане структуре барбакана на основу сачуваних података у циљу дефинисања првобитне архитектуре са топовских отворима у приземљу и на спрату;
- презентовати налазе бунара;
- стубове моста од опеке конзервирати, президати делове где је изгубљена кохезија материјала и где прети њихово урушавање, у свему према димензијама и начину зидања сачуваном ин ситу;
- подну површину унутар „вучје јаме“ у кули са капијом покрити слојем декоративног шљунка.



**Квадратна кула, кула са капелом, кула са каменим конзолама и североисточни (СИ) бедем** третирати под следећим условима:

- куле укључити у коришћење, отклањајући све ризике приликом боравка у унутрашњост објекта, са предузимањем свих потребних радова санације, конзервације и рестаурације;
- извршити санацију девастираних делова архитектонско-археолошких остатака кула и бедема; пукотине ињектирати, мобилне делове делимично президати након њихове демонтаже и чишћења, а делове са сачуваном кофезијом материјала фиксирати уз коришћење кречних система;
- рестаурирати горње зоне СИ бедема са могућношћу делимичне реконструкције ходне стазе на врху бедема у делу између квадратне куле и кула са капелом у функцији презентације првобитне архитектуре;
- остатаке зидова који дефинишу облике првобитних објеката, сачуваних испод земље презентовати са испуштањем опеке у наизменичним редовима, на начин примењен код квадратне куле; податке о пружању зидова проверити кроз археолошка ископавања;
- кулу са капелом статички санирати како би се решила опасност која постоји од ослабљеног попречног пресека зидова кружне куле;
- рестаурирати топовске отворе са нишама где постоје сачувани подаци; површине које се буду формирале дерсовати.

**Донжон кулу** третирати под следећим условима:

- завршити конзервацију и рестаурацију камених делова (степеништа, довратника, клупа у нишама);
- извести недостајуће инсталације, јаке и слабе струје, видео надзора и громобранску инсталацију и опремање недостајуће опреме и расветних тела.

**8.1.2.3. Објекат за пратеће садржаје утврђеног замка**

На делу катастарске парцеле бр. 2349 и 592 могуће је изградити објекат на следећи начин:

- објекат изградити као слободностојећи, увући га у дубину парцеле у односу на уличну регулацију;
- габарит објекта је максимално 100 m<sup>2</sup> и треба да прими намену јавног мушког, женског и тоалета за инвалиде; смештаја чуварске службе и вишенаменске собе (за подршку извођењу програма на тврђави /свачионица и сл.);
- објекат лоцирати уз трафо станицу, на начин да је визуелно заклања;
- максимална дозвољена спратност износи П (приземље), односно укупна висина објекта не може прећи 3 m;
- кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- објекат својим обликом и материјализацијом треба да је једноставан и ненаметљив.
- обавезна је изградња равног крова;
- дозвољено је постављање летње баште; урбаног мобилијара и опреме (клупе, столови и сл.); учионице на отвореном и сл.;
- спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

**8.1.2.4. Варош капија, Шиљак**

- Инфраструктурно опремити објекат за потребе његовог коришћења као интегралног изложбеног простора (спољашње и осветљење ентеријера, видео надзор).
- Опремити простор као први у контакту туриста са комплексом Тврђаве Бач са обрадом теме „воденог града“ и меандрирања Мостонге, о њеној регулацији током векова и каналисању.
- Уклонити челичну бандеру за ваздушне електро каблове, која угрожава визуелни контакт са кулом.

**8.1.2.5. Калварија**

- Опремити простор и објекат за прихват туриста, уз могућност обиласка капеле.
- Поставити информативне табле и двоглед.
- Обавити додатна археолошка истраживања простора посебно у контакту са Варош капијом.
- Презентовати житне јаме на одговарајући начин.

**8.1.2.6. Едукативни центар „Векови Бача“ са музејском кућом**

На катастарским парцелама бр. 574 и 575 могуће је изградити објекте намењене едукацији на следећи начин:

- дозвољава се изградња два главна објекта са културном наменом: музејска кућа традиционалне архитектуре и вишенаменски објекат намењен едукацији и један помоћни објекат у функцији центра;
- индекс заузетости парцеле је макс. 70%;
- објекте градити до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама;
- главни објекат – музејска кућа се предњом фасадом поставља на грађевинску линију дефинисану у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице;
- главни објекти се граде у истој линији;
- грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице, се поклапа са регулационом линијом.

**Музејска кућа**

- гради се на месту и у габаритима старе куће, као њена тотална реконструкција, у свему према конзерваторском пројекту и затеченом стању пре демонтаже;
- дозвољава се изградња бетонских темеља на које се наноси хидроизолација;
- објекат зидати од набоја земљом са локалног позајмишта потребног квалитета, уз употребу плевне и додатака карактеристичних за локално подручје - у етапама (обично две);
- издужену правоугаону основу куће изделити на: уличну собу, кухињу са отвореним оцаком, собу, комору (вајат) са вратима за таван;
- у току зидања оставити отворе за врата и прозоре према расположивим подацима (величина, распоред);
- таванање и комплетну кровну конструкцију поставити према постојећем распореду, ручно обрађену, у свему према оригиналу и од локалне врсте дрвета; у току радова користити и делове конструкције који су задовољавајућег квалитета;
- таваницу урадити са витлима у свему према постојећем стању, уз употребу цепки са блатним малтером и плевом, користити постојећу грађу, која поседује квалитет за поновну уградњу, уз претходни конзерваторски третман;
- на уличној фасади кров препустити;
- са дворишне стране кровна конструкција треба да формира препуштену надстрешницу;
- кров покрити трском у два нивоа, исту прошити кудељом, кров затворити ручно обрађеним даскама и кованим држачима;
- предњи и задњи забат урадити од плетера, са мањим отворима за вентилацију;
- озидати отворени оцак и оставити вентилационе канале према пећима у собама и зиданом шпорету;
- испод оцака формирати банак и направити зидани шпорет, а у собама направити паорске пећи;
- простор испод надстрешнице у зависности од будуће намене објекта или оивичити опеком старом формата, или поставити шестоугаону опеку постојећег формата;
- зидове омалтерисати блатним малтером и окречити у бело;
- уличну фасаду обрадити у плиткој декорацији према расположивим изворима;



- прозоре и врата урадити према оригиналима, односно на основу постојећих извора, оригинална величина прозора добијена је приликом сондирања дворишне фасаде куће.
- у склопу уличне фасаде формирати оградни зид са дрвеним капијама, једнокрилном – „капициком“ и колском, двокрилном капијом, по узору на старе дрвене капије у подграђу.

### **Едукативни центар**

- дозвољава се изградња новог објекта у дну парцеле/дворишта, у равни са кућом, унутар површине ограничене грађевинским линијама;
- укупна висина објекта је максимално 9 m што су вредности присутне у низу кућа;
- објекат надовезати на музејску кућу тако да се обезбеди приступ бочној стрехи, ради могућих интервенција током одржавања;
- основу објекта формирати у облику ћириличног слова Г – лоцирањем у наставку музејске куће и по ужој страни парцеле;
- у приземљу формирати канцеларијски простор, санитарни чвор, простор за едукативне програме и комуникацију и простор за смештај;
- објекат зидати од опеке на тракастим темељима од армираног бетона;
- кров сложен, од дрвене грађе, са карактеристичним зиданим забатима, покривен бибер црепом;
- сву столарију урадити од квалитетне дрвене грађе;
- спољне површине обрадити равним малтерисањем са завршним бојењем, по избору службе заштите.
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи 4 m.

### **8.1.2.7. Низ кућа у Улици бачка тврђава на простору некадашњег подграђа**

#### **Опште мере за Улицу бачке тврђаве:**

- очувати старе, постојеће урбане матрице места, са карактеристичним профилима улица, уличним фронтима у оквиру целине;
- очувати регулационе и грађевинске линије у оквиру парцела, који формирају амбијент улице; очувати капија и колских улаза; није дозвољено повлачење грађевинске линије уличног низа у дно парцеле;
- очувати постојеће парцелације, волумена и изграђеност парцела уз забрану спајања више парцела ради изградње већих структура на регулационим линијама старе урбане матрице;
- очувати вертикалног габарита објеката у постојећим димензијама, задржати приземни карактер објеката, По+П+Т;
- коришћење објеката у улици примарно је за стамбене, али и за угоститељске и смештајне намене, дозвољава се и коришћење објеката за мале традиционалне занатске радионице без еманације штетних супстанци;
- унутрашња дворишта уредити као дворишта затвореног типа у функцији власника објекта; унутар њих уклонити неадекватне помоћне објекте;
- реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме прелазити висину главног објекта;
- уколико не постоји могућност за уклањање непримереног дворишног објекта, исти се може прекрити одговарајућим пегућим зеленилом (бршљан, глицинија, бругмнисија и сл.);
- очувати и допунити постојећег вредно зеленила на јавним површинама улица, унутрашњих дворишта, простора око јавних објеката, као и на простору калварије;
- водити електро и ТТ водова подземним путем;
- интензивирати прикључење на градску канализациону мрежу;
- изградити хидрантске мреже са приступима ватрогасној служби;
- израдити студије за омогућавање приступа лицима са посебним потребама јавним објектима;



- изградњу објеката инфраструктуре на подручју улице вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- партерно опремање и уређење простора вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе уз разматрање могућности поплицања улице;
- постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту „урбане опреме“ израђеном према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а у складу са стилским обележјима амбијента;
- забрањује се изградња објеката за вишепородично становање;
- забрањује се употреба ПВЦ и АЛУ столарије;
- постављање кровних прозора могуће је изнимно према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- забрањује се постављање спољне јединице клима уређаја на било који део фасаде сагледив са улице.

### Група I : Очувене вредности градитељства прве половине 20. века

- Није дозвољено рушење објеката из ове групе.
- Очувати аутентичан хоризонтални и вертикални габарит, примењене материјале и конструктивни склоп објеката.
- Очувати или рестаурирати изворни изглед композиције, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентични колорит објеката.
- Очувати основне вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, зиданих пећи, гипсане пластике и сл.).
- Осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката је дозвољено, што подразумева следеће интервенције:
  - 1) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше вредности објекта;
  - 2) дозвољено је постављање хидроизолације засецањем зидова;
  - 3) постављање система за одвођење атмосферских падавина;
  - 4) отварање портала могуће је на дворишним фасадама објеката само у случају рестаурације изворног изгледа објекта;
  - 5) остале интервенције (отварање нових прозора, врата, и сл) могуће су само у дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др.
  - 6) портали и прозори могу бити израђени искључиво од дрвета;
  - 7) остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховим вредновањем, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови објеката и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења – уклањају се; дворишни објекти треба са су у свему усклађени са главним (уличним) објектом;
  - 8) могућа је промена намене објеката, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта, а у складу са вредностима целине;
  - 9) обавезно пре приступања радовима извршити претходне истраживачке радове, што подразумева истраживање изворне документације и историјата објекта, утврђивање свих фаза у изградњи објекта, испитивање стабилности здања, састава и квалитета материјала, анализе влаге и соли, како би се утврдили узроци оштећења објекта. На основу резултата ових истраживачких радова се опредељује за приступ радовима, технологији и одабиру материјала;
  - 10) парцијална колористичка решења нису дозвољена;
  - 11) све радови на објектима извести према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

### Група II: Очувани елементи градитељства, потребно усклађивање

Објекти из ове групе могу бити адаптирани према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, с тим да морају испуњавати следеће услове:

- 1) очувати оригинални хоризонтални и вертикални габарита, примењених материјала и конструктивни склоп; уколико постоје подаци о оригиналном



- изгледу потребно је приликом адаптације вратити изворни изглед објекта и његове фасаде;
- 2) рехабилитација кровног покривача искључиво коришћењем бибер црепа;
  - 3) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објекат и то до висине уличног крила, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп, односно уколико је изворним решењем остављена могућност за дворишну изградњу;
  - 4) уколико постоје подаци о фасадним украсима који су током времена уклоњени или девестирани, потребно је да се у поступку адаптације украси врате на фасаду;
  - 5) могуће је осавремењивање објеката према истим условима као и објекти из групе I.

### Група III: Велики степен промена и деградације материјала

Објекти из ове групе могу бити адаптирани или замењени новим објектима према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, с тим да морају испуњавати следеће услове:

- 1) очувати изградњу у низу на регулационој линији, са објектима постављеним „на дуж“ - краћом страном оријентисаном према улици, односно очувати ивичну блоковске изградње;
- 2) ускладити нове објекте са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- 3) положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;
- 4) максимална спратност интерполованих објеката може износити износи П+Пк;
- 5) габарит се по дубини решава тако да одговара габариту срушеног објекта;
- 6) по угледу на постојеће градитељско наслеђе у оквиру целине, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.;
- 7) приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;
- 8) обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција са објектима у окружењу и њиховим вредностима) треба да чине складну целину;
- 9) новоизграђени објекти могу бити покривени само двоводним кровом; положај слемена крова треба да буде на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката из I групе;
- 10) за спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, племенити малтери, дрво, теракота, опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала. За окровљавање нових објеката може се користити искључиво бибер цреп;
- 11) дворишта адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;
- 12) за идејна решења нових објеката унутар целине предлаже се расписивање конкурса на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 13) музејску кућу реконструисати од набоја, покривену трском.

#### 8.1.2.8. Остаци турског купатила – хамама

- Све интервенције на структурама хамама обавити по условима службе заштите, а у складу са претходно успостављеним приступима заштите и презентације аутентичних остатака – руине и опремање за одрживо коришћење.
- Конзерваторско-рестаураторски радови морају бити базирани на претходним археолошким истраживањима (ископавања и примена недеструктивних метода) истраживањима архитектуре, техника зидања, карактеристика материјала и узрока деградације материјала, дефинисаним у конзерваторском пројекту, на који је прибављена сагласност службе заштите.



- Третирати остатке хамама као драгоцен извор података за материјално и наметријално наслеђе и потенцијал за интерпретацију периода живота Бача под доминацијом Отоманских Турака.
- Дозвољава се повезивање парцеле хамама са суседном парцелом у зони становања, ради формирања јединственог комплекса у сврху презентације исламске културе и начина живота у Бачу, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације комплекса.
- Дозвољавају се пословне делатности из области: културе, туризма, угоститељства и услужних делатности.
- Није дозвољена изградња производних и складишних објеката, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет простора.
- Предузети мултидисциплинарна истраживања кроз међународну сарадњу око његове делимичне обнове и укључења у туристичку понуду Бача.

#### **8.1.2.9. Старо сиротиште - формирање центра заједнице и музеја заједнице**

На катастарским парцелама бр. 563 и 564 дозвољава се санација, конзервација, рестаурација и адаптација постојећег објекта јавне намене (По+П) за потребе формирања Центра заједнице и изградња новог објекта - Музеја заједнице (По+П+1), уз испуњавање следећих услова:

- извршити санацију, конзервацију и рестаурацију зграде, решавање штетног дејства капиларне влаге и других узрока појаве влаге;
- извршити статичку санацију зидова, међуспратне конструкције и уз потребно ојачавање темеља објекта, санирање пукотина;
- дозвољава се укључење дела таванског простора у садржаје центра;
- санирати фасаде са обновом целокупне првобитне профилације и малтерске пластике на уличној фасади;
- бочна и фасаде ка дворишту могу добити стаклене површине;
- садржаји у оквиру објекта: простор за прихват посетилаца са кафеом са приручном кухињом; санитарни блок (мушки, женски, тоалет за инвалиде) за посетиоце; канцеларије, радионица и изложбени простор са санитарним чвором; вишенаменска сала; сувенирница;

**Музеј заједнице** се планирати као слободностојећи објекат чија ће се градња базирати на савременим стандардима функционисања музејских објеката и коришћење елемената савремене архитектуре.

#### **8.1.2.10. Низ кућа уз Улицу Иве Лоле Рибара, у Гувнима**

За објекте у овој групи важе исти услови као и услови који се односе на објекте из групе III.

#### **8.1.2.11. Археологија**

**Услови заштите археолошких локалитета и археолошких зона су следећи:**

- Приликом планирања активности у смислу земљаних радова и ископа, извођења инфраструктурних радова, изградње нових и реконструкције постојећих објеката, мора се узети у обзир постојање богатих археолошких слојева који могу бити уништени извођењем наведених радова, те је стога неопходно спровођење одговарајућих археолошких мера заштите.
- Уколико се буду изводили било какви земљани ископи и грађевински радови на простору регистрованих археолошких локалитета и у оквиру археолошких зона I, II и III, неопходно је пре почетка ових радова тражити од Покрајинског завода за заштиту споменика културе посебне услове и мере заштите за све планиране радове, да би Покрајински завод спровео потребне мере заштите археолошких локалитета. Завод може предвидети претходна археолошка ископавања или археолошки надзор земљаних радова.



- Извођење свих инфраструктурних радова у оквиру археолошких зона I, II и III условљава се спровођењем археолошких мера заштите, те је неопходно да се инвеститор обрати Покрајинском заводу пре почетка ових радова ради спровођења мера заштите.
- У случају да се приликом земљаних ископа и радова на простору који обухвата План детаљне регулације открију до сада нерегистровани непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор је у обавези да заустави радове и предузме мере заштите према посебним условима које ће издати служба заштите у складу са законском надлежношћу и омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.

## 8.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

У оквиру обухвата Плана налази се део еколошког коридора, канал ОКМ Хидросистема Дунав-Тиса-Дунав (ХС ДТД) Каравуково-Бачки Петровац, који је као коридор од регионалног значај утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине („Службени лист АП Војводине“, број 22/2011).

На простору Обухвата примењују се мере заштите и очувања простора коридора и његове заштитне зоне утврђене Уредбом о еколошкој мрежи. Планирати мере очувања и унапређења природних и полуприродних елемената еколошких коридора.

Опште мере очувања функционалности и проходности коридора:

1. За израду планова, пројеката и реализацију активности у оквиру еколошког коридора, потребно је прибавити услове заштите природе у складу са Законом о заштити природе;
2. Није дозвољена чиста сеча високог зеленила на простору еколошког коридора;
3. Избегавати поплочавање и изградњу обала канала. У случају потребе заштите обале, планирати спровођење следећих мера:
  - Изградњу обале свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења;
  - Поплочани или бетонирани делови обале, морају садржати појас нагиба до 45°, а структура овог појаса треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија, првенствено током малих и средњих водостаја;
4. Применом планских и техничких решења обезбедити проходност и континуитет зеленила обалског појаса;
5. Обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације обале као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта;
6. Избегавати директно осветљење обале и водену површину коридора, применом одговарајућих планских и техничких решења: смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра (нпр. плаво и зелено) на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи, специфичан тип стакла на прозорима и сл. Изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости према небу, односно према еколошком коридору;
7. Наменити што већи део приобалња канала са улогом еколошког коридора за зеленило посебне намене или заштитно зеленило ради очувања и заштите биолошке разноврсности;
8. Очувати оптималну структуру (дрвореди, појас травне и мочварне вегетације) појаса приобалне вегетације на што већој дужини обале канала;
9. Приобално земљиште канала/водотока треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 10m, а оптимално 20 m (у случају ужег приобалног појаса земљишта од наведених вредности, обавезно сачувати травни појас уз обалу). Забрањено је прекидати континуитет приобалног зеленила;



10. Уз обалу, приликом дефинисања нових површина за потребе изградње туристичке супраструктуре (објекти са спортским и спортско-рекреативним садржајима), могу бити смештени искључиво објекти везани за активности на води (уз очување проходности обале за дивље врсте), на тај начин да не прекидају континуитет коридора.

Посебне мере очувања функционалности и проходности коридора:

1. Планирати примену мера за очување квалитета земљишта на предметној локацији у циљу заштите од загађења и деградације, а ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта;
2. Планирати привремено складиштење отпада на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
3. Планирати мере којима се обезбеђује неопходни степен пречишћавања отпадне воде, а у случају испуштања у реципијент/еколошки коридор, квалитет пречишћеног ефлуента обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
4. Због еколошког значаја простора, план озелењавања треба да буде саставни део планске и пројектне документације. Озелењавање треба да се остварује паралелно са изградњом објеката.

Забрањено је сађење инвазивних врста у простору еколошког коридора, а током уређења зелених површина, одстранити њихове самоникле јединке. На подручју Војводине су препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне): циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалоба (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmuspumila*).

Обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста (тополе, врбе, панонски јасен, брест, храст лужњак итд.).

Неопходно је придржавати се мера за заштитну зону еколошких коридора:

Урбане садржаје потребно је распоредити по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објеката од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор.

У појасу од 200 m од еколошког коридора планским решењима мора се обезбедити:

- Примена мера заштите коридора од утицаја светлости, буке и загађења;
- Дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста у складу са тачкама број 1.2.4. и 3.;



У појасу од 50 m од еколошког коридора прописују се следеће мере и ограничења:

- Забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору или значајном станишту;

Примењују се следеће мере:

- Очувати проходност еколошког коридора забраном ограђивања појаса уз обалу или применом типова оградe које омогућују кретање ситних животиња;
- Обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора. Овај појас графички приказати у планској и пројектној документацији.
- Објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на мин. 20 m удаљености од обале.

У појасу од 50 m од еколошког коридора услов за изградњу вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора.

## 9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност изградње за крајњи циљ има смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Смањење потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије доприноси заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Повећање енергетске ефикасности обезбедити са:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења комуницирања унутар зоне и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- коришћење топлотних пумпи у комбинацији са другим енергентима за производњу топлотне енергије (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);
- коришћењем алтернативних обновљивих извора енергије и централизованих система грејања и хлађења.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, применити следеће мере:

- максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објеката;
- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода и сл.;



- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни света), груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу) и сл;
- пројектовати облик објекта којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену објекта;
- обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу (на јужној и западној страни садити листопадно дрвеће, а на северној зимзелено);
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- користити систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи;
- при пројектовању термотехничких система предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високом степеном корисности;
- системе централног грејања пројектовати и изводити тако да се омогући централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.

Соларни колектори који се не прикључују на елетродистрибутивну мрежу и постројења инсталисане снаге до 50 kW за производњу енергије из енергије сунца и геотермелне енергије, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а такође и потребе других корисника (за потребе крајњег купца који стиче статус купца - произвођача у складу са прописима којима се уређује коришћење обновљивих извора енергије) конекцијом у јавну дистрибутивну електричну и топлотну мрежу, могу се постављати без ограничења на целом простору обухвата плана. Соларне колекторе постављати на кров помоћних објеката јужне оријентације, уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије. Нова постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и дистрибуцију природног гаса, морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење простора.

## **10. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

### **10.1. МЕРЕ У ТОКУ ИЗГРАДЊЕ ПОЈЕДИНАЧНИХ ОБЈЕКТА**

Изградња објеката и извођење радова, односно уређење простора у обухвату Плана може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Такође, коришћење планираних садржаја



мора се одвијати на такав начин да се максимално умање потенцијални негативни утицаји на природне вредности, ваздух, воду и земљиште, на становништво и свеукупне услове живота у непосредном окружењу.

Током извођења радова на припреми терена, изградњи и реконструкцији објеката потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа;
- Транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- Применити опште и посебне санитарне мере и услове предвиђене законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора, као и прибављене услове/сагласности надлежних органа и организација.

## 10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

### Мере заштите ваздуха

Заштита ваздуха ће се обезбедити кроз примену следећих мера:

- Применити Закон о заштити ваздуха и пратећа подзаконска акта;
- Коришћење еколошких енергената (електрична енергија, соларна енергија, биомаса, геотермална енергија) за грејање.
- Дефинисање и других мера заштите квалитета ваздуха кроз поступак процене утицаја на животну средину.

### Мере заштите вода

У циљу заштите вода (површинских и подземних) успостављају се следеће мере заштите:

- Забрањено је испуштање отпадних вода у површинске и подземне воде које прелазе граничне вредности емисије - квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у планирани канализациони систем, односно крајњи реципијент;
- Забрањено је испуштање отпадних вода које су прекомерно термички загађене;
- Вршити прихват зауљених отпадних вода преко сепаратора уља и масти;
- Вршити биохемијско и механичко испитивање параметара квалитета отпадних вода;
- Обавезно очување квалитета површинских и подземних вода у складу са захтеваном класом;
- Контрола квалитета воде за пиће (физичко-хемијски и микробиолошки стандарди) од стране стручних служби на локалном нивоу;
- Санација и ревитализација објеката и опреме водоводне инфраструктуре и изградња нових објеката у складу са санитарно-техничким условима изградње и уређења;
- Решавање снабдевања свих корисника водом у обухвату Плана упоредо са решавањем питања одвођења и третмана отпадних вода;
- Забрана трајног депоновања отпада на целом подручју обухвата Плана због потенцијалног посредног загађивања подземних вода.



### Мере заштите земљишта

Заштита земљишта најуже је повезана са заштитом ваздуха и воде, јер се многи од загађивача преко падавина, нагиба и пукотина у тлу и сл. преносе из вода у земљиште.

Посебни услови и мере у функцији заштите земљишта су:

- Применити биоразградиве материјале у зимском периоду за одржавање паркинга, саобраћајница и манипулативних платоа;
- Примењивати мере којима се спречава расипање и развејавање прашкастих материја и отпада по околини, приликом манипулисања или привременог чувања:
  - У случају изливања опасних материја (гориво, машинско уље и сл.), загађени слој земљишта мора се отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији. На месту акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
  - забрана стихијског одлагања отпада на територији обухвата Плана у циљу заштите земљишта.

Заштиту земљишта од потенцијалне деградације обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера при претакању или претовару материја које имају загађујући карактер.

Привредна друштва, друга правна лица и предузетници који у обављању делатности утичу или могу утицати на квалитет земљишта дужни су да обезбеде техничке мере за спречавање испуштања загађујућих, штетних и опасних материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта, обезбеде друге мере заштите у складу са Законом о заштити земљишта и другим законима.

Власник или корисник земљишта чија активност може да буде узрок загађења и деградације земљишта, дужан је да пре почетка обављања активности изврши испитивање квалитета земљишта.

Забрањено је испуштање и одлагање загађујућих, штетних и опасних материја и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште. Особине земљишта могу да се мењају само у циљу побољшања квалитета, у складу са његовом наменом.

### Мере заштите од буке

Ниво буке унутар предметног простора усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, који се односи на граничне вредности индикатора буке на отвореном простору „подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјске локалитете, велике паркове" износе 50 dBA током дана, односно 40 dBA за ноћни период.

### Остале мере заштите животне средине

Отпад који ће се генерисати на парцелама у обухвату Плана јесте комунални отпад, као и органски биоразградиви отпад. Одлагање комуналног отпада вршиће се у посудама за комунални отпад. Контејнере је потребно сместити у оквиру парцела, у оквиру бетонираних простора, или постављањем подземних контејнера, а тако да је омогућен лак приступ комуналној служби. Отпад ће се празнити периодично, према распореду надлежног комуналног предузећа. Биоразградиви отпад је могуће компостирати и користити као ђубриво за потребе пољопривреде или пак као гориво, али поштујући Закон о заштити ваздуха и подзаконска акта за ову врсту постројења, минимизирајући негативне утицаје на овај природни ресурс.

**Мере заштите живота и здравља људи**

Приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи у границама обухвата Плана представља одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине.

Мере заштите живота и здравља сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је да се на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине дефинишу мере заштите и превентиве од:

- штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту,
- одлагања отпадних материја,
- опасних хемикалија,
- извора јонизујућих и нејонизујућих зрачења,
- буке и вибрација.

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, дефинисаних овим Законом, на територији Републике и јединице локалне самоуправе неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и пожара.

**11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА****Севесо постројења/комплекси**

Према подацима Министарства заштите животне средине на посматраном простору нема евидентираних севесо постројења/комплекса.

Планом се не планира могућност изградње севесо постројења. У случају изградње нових севесо постројења у непосредном окружењу Плана, која својим зонама утицаја могу потенцијално обухватати и угрожавати и подручје Плана, потребно је поштовати одредбе Правилника о садржини политике превенције удеса и садржини методологије израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Службени гласник РС“, број 41/10). Према овом Правилнику као полазни основ за идентификацију повредивих објеката разматра се удаљеност од минимум 1000 m од границе севесо постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне-зоне опасности, одређује на основу резултата моделовања ефеката удеса. Такође, идентификација севесо постројења/комплекса врши се на основу Правилника о листи опасних материја њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа који израђује оператер севесо постројења, односно комплекса („Службени гласник РС“, број 41/10, 51/15 и 50/18).

**11.1. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ**

**Заштита од елементарних непогода** подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавања њиховог дејства.

Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама утврђују се конкретне мере и активности у циљу спречавања и ублажавања последица од катастрофа, кроз План смањења ризика катастрофа и План заштите и спасавања.

Мере заштите од *земљотреса* подразумевају правилан избор локације за градњу објеката, примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих грађевинско - техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене макросеизмичког интензитета (VI-VII MCS) како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством.

Мере заштите од *пожара* обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите и обезбеђује се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија,
  - дефинисањем изворишта за снабдевање водом и обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара;
  - градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.);
  - обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила);
  - поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између производних, складишних, пословних објеката, помоћних објеката и сл.),
- у складу са Законом о заштити од пожара, правилницима и важећим техничким прописима и стандардима који уређују ову област, при пројектовању и изградњи свих објеката који су планирани на овом простору.

Такође, неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова, за објекте који су обухваћени Планом, прибави посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија од Министарства унутрашњих послова (Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

Заштита објеката од *атмосферског пражњења* обезбеђује се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Заштита од *града* се обезбеђује лансирним (противградним) станицама са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете. Законом о одбрани од града уведена је заштитна зона око лансирних станица (500 m) у којој је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката, као и извођење радова који могу нарушити испаливање противградних ракета на градоносне облаке. У оквиру обухвата Плана не налази се ни једна лансирна станица са припадајућом заштитном зоном.

Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере, које подразумевају формирање одговарајућих ветрозаштитних појасева уз саобраћајнице, канале и пољопривредно земљиште.

## 11.2. РАТНА ДЕЈСТВА/ОДБРАНА

За простор који је предмет израде Плана, **нема посебних услова и захтева** за прилагођавање потребама одбране земље коју прописује надлежни орган.

У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18) и прописима који регулишу ову област.

У случају ратних разарања и других несрећа, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Као други заштитни објекти користе се подрумске просторије и друге подземне просторије прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње објеката са подрумима, препорука је да се над подрумским просторијама гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

## **12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ**

За обезбеђење несметаног кретања особама са инвалидитетом по површинама јавне намене (јавних површина и објеката јавне намене за које се утврђује јавни интерес) и у објектима за јавно коришћење, а у складу са стандардима приступачности, Планом се дају услови за њихово уређење и изградњу.

Приступачност обезбедити применом техничких стандарда у планирању, пројектовању, и грађењу јавних објеката и јавних површина, помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад. При планирању, пројектовању и грађењу јавних простора - саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, обезбедити обавезне елементе приступачности за све будуће кориснике 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“, број 22/15).

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- елементи приступачности кретања и боравак у простору - објекти за јавно коришћење;
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

Препоручује се израда студије за омогућавање приступа лицима са посебним потребама јавним објектима и површинама у Улици бачка тврђава.

## **13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

Планом су дефинисани услови за прикључење планираних садржаја на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, термоенергетску мрежу и електронску комуникациону мрежу. Поред тога, прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност предузећа надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.



За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру која је неопходна за оптимално функционисање планираних садржаја и уређених површина.

За грађевинске парцеле потребно је минимално обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину;
- изграђену јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (агрегат, обновљиви извор енергије);
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или снабдевање водом из сопственог извора (бушени бунар);
- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа.

## II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције, за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VI-VII степен макросеизмичког интензитета према MCS.
- Спроводи мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- За све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима/Закона о културном наслеђу обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.
- Све радове на изградњи објеката инфраструктуре, партерном опремању и уређењу простора који подлеже мерама заштите на основу Закона о културним добрима/Закона о културном наслеђу вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.
- Постављање елемената урбаног мобилијара на простору који подлеже мерама заштите на основу Закона о културним добрима/Закона о културном наслеђу изводити према посебном пројекту „урбане опреме“ израђеном према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а у складу са стилским обележјима амбијента.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и 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.
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.



- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани Законом о санитарном надзору, важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору.
- При изградњи и опремању јавних дечијих игралишта обезбедити захтеве дефинисане Правилником о безбедности дечијих игралишта, за заштиту здравља и безбедности који се односе на потребне површине и опрему за јавна дечја игралишта.
- При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова. За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.
- Ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објеката.
- Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена под условом да се тиме не нарушавају урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом.
- Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (нпр. за купатило и санитарни чвор).
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.
- На свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ комуналне службе, а у складу са условима заштите животне средине.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Планом су дата правила грађења за по зонама, за директну примену Плана.

### 2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ПОВРШИНА ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ

Зону површина за верске објекте представља постојећи верски комплекс - Калварија. Калварију уредити као јавни простор за верске обреде, који ће задржи карактер отвореног простора.

#### а) Врста и намена објеката

Дозвољена је реконструкција постојећег објекта чија је функција обављање верских обреда, изградња оgrade и постављање урбаног мобилијара и опреме (двоглед, клупе, инфо-табле, корпе за отпатке и сл.).

У овој зони не може се дозволити изградња/постављање објеката чија је функција супротна основној функцији – обављање верских обреда.

#### б) Услови за формирање грађевинске парцеле

Парцела је дефинисана графичким прилогом бр. „4. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, план грађевинских парцела и смернице за њихово спровођење“.



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

Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице, се поклапа са регулационом линијом. Грађевинска линија се повлачи на минимално 1 m од границе парцеле са западне стране, на минимално 6 m од границе парцеле са источне и на минимално 10 m од границе парцеле са јужне стране.

**г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

Индекс заузетости грађевинске парцеле: постојећи индекс заузетости.

**д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

Максимална дозвољена спратност објекта: постојећа спратност - П (приземље).

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

Парцела се може ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном или нетранспарентном оградом, са задње и бочних страна грађевинске парцеле, до висине макс.  $h=2$  m. Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

**ж) Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката**

Обнову, реконструкцију и доградњу објеката вршити у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе и римокатоличке жупе.

**з) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини. При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима. За грађевинску парцелу мора се обезбедити пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m. Преко катастарске парцеле Калварије обезбедити пешачки прилаз минималне ширине 1,2 m и улаз у „Варош капију“ односно „Шиљак капију“ (налази се на суседној катастарској парцели бр. 2411).

**и) Заштита суседних објеката**

Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

**ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

На планираној површини изградити потребне пешачке стазе и платое. Слободне површине озеленити и хортикултурно опремити. Најмање 70% површине треба да буде под зеленилом.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине, уз очување амбијенталне вредности, а све у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.





## 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ПОВРШИНА ЗА СТАНОВАЊЕ

Изградњу, доградњу, реконструкцију, адаптацију и санацију објеката у зони површина за становање вршити у складу са датим правилима грађења и у складу са условима датим у тачки „8.1. Заштита непокретних културних добара“, подтачка „8.1.2. Посебни услови и смернице“, подподтачка „8.1.2.7. Низ кућа у Улици бачка тврђава на простору некадашњег подграђа“ и „8.1.2.10. Низ кућа уз Улицу Иве Лоле Рибара, у Гувнима“, и према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

### 2.2.1. Површине за породично становање у подграђу

#### а) Врста и намена објеката

Врста: објекти могу да се граде као слободностојећи објекти и као објекти у прекинутом или непрекинутом низу на парцели.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних, помоћних и економских објеката.

1. Главни објекат: породични стамбени објекти<sup>4</sup>, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти<sup>5</sup> и пословни објекти.
2. Економски објекат: објекти за складиштење пољопривредних производа (котобање, амбари, кошеви, сеници) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице и сл.).
3. Помоћни објекат: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, водомерни шахт, ограде.

На грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња:

- једног стамбеног објекта;
  - једног стамбено-пословног/пословно-стамбеног/пословног објекта;
  - по једног помоћног и економског објекта од свих наведених,
- уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Економски и помоћни објекат су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта.

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: културе, угоститељства и услужних делатности, трговине на мало, производног и услужног занатства (собе и куће за изнајмљивање, мали ресторани, мале радионице старих заната, пансиони, сервис за поправку бицикала, посебне гараже за бицикле, специјализоване продавнице и сл. ), изузев занатских делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање.

Намена објеката чија је изградња забрањена: У овој зони не може се дозволити изградња вишепородичног стамбеног објекта, економских објеката за држање домаћих животиња и свих економских објеката који су пратећи, односно обавезни садржај уз објекте за држање домаћих животиња, производних и складишних објеката већих капацитета и објеката у којима се складишти запаљиви материјал нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

<sup>4</sup> Породични стамбени објекат је објекат за становање са највише две стамбене јединице.

<sup>5</sup> Код стамбено-пословног објекта преко 50% бруто развијене површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% бруто развијене површине објекта намењено пословању.

**б) Услови за формирање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- задржава се постојећа ширина фронта парцеле;
- није дозвољена деоба парцела;
- није дозвољено спајање суседних парцела;
- дозвољено је спајање наспрамних парцела.

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

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије се дефинишу у односу на регулациону линију и у односу на остале границе грађевинске парцеле на којој се гради. Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице, се поклапа са регулационом линијом. Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насипа/обале се повлачи на минимално 10 m од регулационе линије.

Главни објекти су предњом фасадом постављени на грађевинској линији дефинисаној у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице.

Други главни објекат, економски и помоћни објекти се по правилу граде у истој линији као и први главни објекат.

Економски објекат се може градити на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно источне оријентације, управно у односу на бочне границе парцеле, уз напомену да је неопходно обезбедити услове за колски пролаз у други део парцеле.

**г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

Индекс заузетости грађевинске парцеле под објектима високоградње је максимално 40%. У оквиру парцела породичног становања обезбедити минимално 40% зелених површина.

**д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

Максимална дозвољена спратност или максимална висина објеката, за одређену намену објекта износи:

- главни објекат: постојећа спратност и постојећа висина;
- економски објекат: максимална спратност је П (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи висину главног објекта;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи 4 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске (По) или сутеренске етажне (Су), ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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

- кота приземља главних објеката је иста као кота постојећег главног објекта на парцели, односно срушеног главног објекта;
- кота приземља економских и помоћних објеката је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта,
- кота приземља објеката не може бити нижа од нулте коте објекта.



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

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката: помоћних и економских објеката. Услов за изградњу ових објеката је да се они граде у дубини парцеле, осим изградње: ограда, инфраструктурних објеката.

Други главни објекти, економски и помоћни објекти по правилу се граде у истој линији као и главни објекат, иза главног објекта.

Економски и помоћни објекат се може градити независно од главног тако да међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође економски и помоћни објекти се могу градити као анекс главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 2 m, уз напомену да се морају испоштовати услови у погледу потребних мера заштите од пожара, тј. где је неопходно, обезбедити услове за колски прилаз возилима специјалне намене (ватрогасци, возило прве помоћи и др.).

Ограда на регулационој линији улице је нетранспарентна ограда. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину постојећих ограда у Улици бачка тврђава. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Постојећа транспарентна ограда на катастарској парцели бр. 566/1 се задржава.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2$  m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле дрвеном транспарентном оградом уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

**ж) Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити у складу са условима датим у тачки „8.1. Заштита непокретних културних добара“, подтачка „8.1.2. Посебни услови и смернице“, подподтачка „8.1.2.7. Низ кућа у Улици бачка тврђава на простору некадашњег подграђа“ и под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели;
- Замена постојећег интерполованог објекта групе III, новим објектом, може се дозволити уз услов да максимална висина објеката не буде већа од висине постојећег главног објекта на суседној парцели; максимална спратност је П (приземље);
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- Реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме прелазити висину главног објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

**з) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној). При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

За грађевинску парцелу намењену становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, која се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се користити планирана површина за паркинг у југозападном делу обухвата Плана.

**и) Заштита суседних објеката**

Не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, односно на улици уколико постоје канали. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености до 3 m дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 3 m, а минимално до 0,5 m, дозвољени су отвори са парапетом висине од мин. 1,8 m;
- на удаљености мањој од 0,5 m се не може дозволити отварање отвора; отварање отвора на објекту према суседима на удаљености мањој од 0,5 m се може дозволити само са парапетом висине мин. 1,8 m и уз оверену писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- Стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m;
- Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1 m.

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

**ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

Сачувати амбијенталне вредности елемената руралног карактера предела и архитектонског наслеђа који чине слојеве прошлости и традиционални начин живота овог поднебља препознатљивим.



Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Архитектонско обликовање и материјализација мора бити у складу са условима датим у тачки „8.1. Заштита непокретних културних добара“, подтачка „8.1.2. Посебни услови и смернице“, подподтачка „8.1.2.7. Низ кућа у Улици бачка тврђава на простору некадашњег подграђа“.

## 2.2.2. Површине за породично становање

### а) Врста и намена објеката

Врста: објекти могу да се граде као слободностојећи објекти и као објекти у прекинутом или непрекинутом низу на парцели.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних, помоћних и економских објеката.

1. Главни објекат: породични стамбени објекти<sup>6</sup>, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти<sup>7</sup> и пословни објекти.
2. Економски објекат: објекти за гајење животиња - стаје, штале и др. објекти (према важећој општинској Одлуци о држању домаћих животиња), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране), објекти за складиштење пољопривредних производа (котобање, амбари, кошеви, сеници) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице и сл.).
3. Помоћни објекат: гараже, оставе, летње кухиње, котларнице, приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени, водомерни шахт, ограде и трансформаторске станице и сл.

На грађевинској парцели у овој зони дозвољена је изградња:

- једног стамбеног објекта;
  - једног стамбено-пословног/пословно-стамбеног/пословног објекта;
  - по једног помоћног и економског објекта од свих наведених,
- уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Економски и помоћни објекат су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта.

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: културе, угоститељства и услужних делатности, трговине на мало, производног и услужног занатства (собе и куће за изнајмљивање, мали ресторани, мале радионице старих заната, пансиони за бициклисте, сервиси за поправку бицикала, посебне гараже за бицикле, специјализоване продавнице и сл. ), изузев занатских делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање.

Намена објеката чија је изградња забрањена: У овој зони не може се дозволити изградња вишепородичног стамбеног објекта, производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

<sup>6</sup> Породични стамбени објекат је објекат за становање са највише две стамбене јединице.

<sup>7</sup> Код стамбено-пословног објекта преко 50% бруто развијене површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% бруто развијене површине објекта намењено пословању.

**б) Услови за формирање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- минимална ширина фронта парцеле је 12 m, а минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>;
- за све врсте изградње максимална површина парцеле је 2000 m<sup>2</sup>;
- дозвољена је изградња на постојећој парцели која је мања од минимално дозвољене уз услов, да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- дозвољена је изградња и на парцели која је већа од максимално дозвољене уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачуна у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом.

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

Грађевинска линија, дефинисана у односу на регулациону линију насељске саобраћајнице, за главни објекат се поклапа са регулационом линијом, а главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се по правилу граде у истој линији као и главни објекти.

Главни објекат (основни габарит без испада) се гради на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације, уз напомену да се морају испоштовати услови у погледу потребних мера заштите од пожара, тј. где је неопходно обезбедити услове за колски прилаз возилима специјалне намене (ватрогасци, возило прве помоћи и др.).

**г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле**

Индекс заузетости грађевинске парцеле под објектима високоградње је максимално 50%. У оквиру парцела породичног становања обезбедити минимално 40% зелених површина.

**д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

Максимална дозвољена спратност или максимална висина објеката, за одређену намену објекта износи:

- главни објекат: постојећа спратност и постојећа висина;
- економски објекат: максимална спратност је П (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи висину главног објекта;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), односно, укупна висина објекта не може прећи 4 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске (По) или сутеренске етажне (Су), ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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

- кота приземља главних објеката је иста као кота постојећег главног објекта на парцели, односно срушеног главног објекта;
- кота приземља економских и помоћних објеката је максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нулте коте објекта; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта,
- кота приземља објеката не може бити нижа од нулте коте објекта.



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

Поред главних објеката, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката: помоћних и економских објеката. Услов за изградњу ових објеката је да се они граде у дубини парцеле, осим изградње: ограда, инфраструктурних објеката.

Други главни објекти, економски и помоћни објекти по правилу се граде у истој линији као и главни објекат, иза главног објекта.

Економски и помоћни објекат се може градити независно од главног тако да међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође економски и помоћни објекти се могу градити као анекс главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Висина економског и помоћног објекта на парцели не може бити већа од висине главног објекта.

Ако се економски делови суседних и наспрамних парцела непосредно граниче, растојање између економских објеката на њима не може бити мање од 2 m, уз напомену да се морају испоштовати услови у погледу потребних мера заштите од пожара, тј. где је неопходно, обезбедити услове за колски прилаз возилима специјалне намене (ватрогасци, возило прве помоћи и др.).

Удаљеност економског објекта за гајење животиња од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) је мин. 15 m.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката је мин. 6 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

Укупна висина оградe од коте тротоара не сме прећи висину постојећих ограда у улици.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или нетранспарентном оградом до висине макс.  $h=2$  m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Базени могу да се граде на минимално 3 m од границе парцеле.

**ж) Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити у складу са условима датим у тачки „8.1. Заштита непокретних културних добара“, подтачка „8.1.2. Посебни услови и смернице“, подподтачка „8.1.2.10. Низ кућа уз Улицу Иве Лоле Рибара, у Гувнима“ и под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели;
- Замена постојећег интерполованог објекта, новим објектом, може се дозволити уз услов да максимална висина објеката не буде већа од висине постојећег главног објекта на суседној парцели; максимална спратност је П (приземље);



- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- Реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме прелазити висину главног објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

### **з) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној). При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених уличних канала. Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

За грађевинску парцелу намењену становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пешачки прилаз мин. ширине 1 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, која се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се користити планирана површина за паркинг у југозападном делу обухвата Плана.

### **и) Заштита суседних објеката**

Не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседне парцеле. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, односно на улици уколико постоје канали. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености до 3 m дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 3 m, а минимално до 0,5 m, дозвољени су отвори са парапетом висини од мин. 1,8 m;
- на удаљености мањој од 0,5 m се не може дозволити отварање отвора; отварање отвора на објекту према суседима на удаљености мањој од 0,5 m се може дозволити само са парапетом висине мин. 1,8 m и уз оверену писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- Стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m;
- Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1 m.

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





**ј) Архитектонско обликовање и материјализација**

Сачувати амбијенталне вредности елемената руралног карактера предела и архитектонског наслеђа који чине слојеве прошлости и традиционални начин живота овог поднебља препознатљивим.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Архитектонско обликовање и материјализација мора бити у складу са условима датим у тачки „8.1. Заштита непокретних културних добара“, подтачка „8.1.2. Посебни услови и смернице“, подподтачка „8.1.2.10. Низ кућа уз Улицу Иве Лоле Рибара, у Гувнима“.

**3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

Геолошки завод Србије обавља основна геолошка истраживања и друга геолошка истраживања, као и послове примењених геолошких истраживања од важности за Републику Србију, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских и других објеката ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине. Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања, на подручју обухвата Плана до сада нису извршена.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима. За подручје обухвата Плана нема детаљних података о инжењерско-геолошким истраживањима.

У геоморфолошком погледу предметно подручје се налази на лесној тераси. Основну геолошку грађу терена чини лес, као и прашинасто-песковите глине. У погледу инжењерскогеолошких карактеристика посматрани простор представља средину лесоидног хабитуса знатне дебљине и неуједначене стишљивости. Чине га комплекси растреситих и меких квартарних наслага, претежно велике деформабилности.

На предметном простору налази се истражно поље 1 подземне воде изворишта насеља Бач.

Изградња објеката мора бити пројектована и изведена према свим условима противпожарне и сеизмичке заштите (VI-VII степен MCS), што подразумева примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката у сеизмичким подручјима.

**4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА**

Израда пројекта парцелације и препарцелације обавезна је ради формирања јединствених грађевинских парцела за површине јавне намене и то за уређење и изградњу јавних објеката и површина.



За потребе урбанистичко-архитектонске разраде Утврђеног замка, старог корита меандра реке Мостонге са насипом/обалом и привезом и навозом за пловила, неопходна је израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Израда урбанистичког пројекта је неопходна за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације у случају повезивања Хамама са суседном парцелом у зони становања.

Ако се грађевинска парцела у зони површина за становање намењује за чисто пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације по захтеву инвеститора могућа је за све планиране зоне.

Планом није предвиђена обавезна израда урбанистичко-архитектонског конкурса. За идејна решења нових објеката унутар целине „Низ кућа у Улици бачка тврђава на простору некадашњег подграђа - Група III: Велики степен промена и деградације материјала“ предлаже се расписивање конкурса на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

## **5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА**

Реализација овог Плана требало би да обезбеди подизање свести о вредностима наслеђа помоћу музејских поставки у Шилку, у будућем Центру заједнице и Музеју заједнице, као културним институцијама које обезбеђују развој културе и понуде базиране на културном наслеђу, сачуваном на простору Културног предела Бача.

Укључење у културну и туристичку понуду ревитализованог хамама донеће нови квалитет, коме се тежи у дужем периоду.

Планирани повратак воде у историјско корито Мостонге допринеће повратку историјског огледала, али и повећању атрактивности и пратећих активности за продужетак боравка на овом простору. Након завршетка планираних интервенција простор утврђеног замка биће коришћен у повећаном капацитету као вишенаменска културно-едукативна и туристичка дестинација.

Нумерички показатељи заступљености појединих претежних намена површина дати су и процентуално су приказани у табелама биланса површина.

Урбанистички параметри и капацитети уређења и грађења планираних садржаја дати су у правилима грађења.

Површине јавне намене заступљене су у површини од 26, 87 ha односно, заузимају око 80 % обухвата Плана.

Највише је заступљена зона старог корита меандра реке Мостонге и канала са површином од 15,13 ha односно, 45 %, од тога највише је заступљено корито Мостонге са површином од 13,08 ha односно 39 %.

Зона површина за верске објекте са површином од 0,27 ha, односно са 0,80 % је најмање заступљена зона у обухвату Плана.

Процент озелењености, у зависности од зоне, је од 100 – 90 % (зона зелених површина) до 30% (зона површина за становање).

Задржана је постојећа спратност и висина објеката.

## **6. ПРИМЕНА ПЛАНА**

Доношењем овог плана се омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова, грађевинске дозволе и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, сем за делове за које је обавезна израда УП-а.

Закони и подзаконска акта који су наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

## **Г) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**



## **Д) ПРИЛОГ ПЛАНА**



Правни оквир израде Плана чине и следећи законски и подзаконски акти:

- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 105/20);
- Уредба о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 115/20);
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21);
- Закон о култури („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 13/16, 30/16-исправка, 6/20, 47/21, 78/21 и 76/23);
- Закон о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон, 99/11-др. закон, 6/20 и 35/21-др. пропис);
- Закон о културном наслеђу („Службени гласник РС“, број 129/21)
- Закон о територијалној организацији Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 18/16, 47/18 и 9/20-др. закон);
- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 113/17-др. закон, 27/18-др. закон и 9/20-др. закон);
- Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, број 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20);
- Закон о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14-др. закон, 101/16-др. закон, 47/18 и 111/21-др. закон);
- Закон о јавним службама („Службени гласник РС“, бр. 42/91, 71/94, 79/05-др. закон и 83/14-др. закон);
- Закон о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 23/01-СУС, „Службени лист СРЈ“, број 16/01-СУС и „Службени гласник РС“ број 20/09 и 55/13-УС);
- Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08-др. закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18-др. закон);
- Закон о пољопривреди и руралном развоју („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 10/13-др. закон, 101/16, 67/21-др. закон и 114/21);
- Закон о сточарству („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 93/12 и 14/16);
- Закон о ветеринарству („Службени гласник РС“, бр. 91/05, 30/10, 93/12 и 17/19-др. закон);
- Закон о добробити животиња („Службени гласник РС“, број 41/09);
- Закон о дивљачи и ловству („Службени гласник РС“, број 18/10 и 95/18-др. закон);
- Закон о заштити и одрживом коришћењу рибљег фонда („Службени гласник РС“, број 128/14 и 95/18-др. закон);
- Закон о шумама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18-др. закон);
- Закон о шумама („Службени гласник РС“ бр. 46/91, 83/92, 53/93-др. закон, 54/93, 60/93-исправка, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредби чл. 9. до 20.);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредаба чл. 81. до 96.);
- Закон о туризму („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о угоститељству („Службени гласник РС“, број 17/19);
- Закон о спорту („Службени гласник РС“, број 10/16);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15, 95/18-др. закон и 40/21);
- Закон о путевима („Службени гласник РС“, број 41/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19, 128/20-др. закон и 76/23);
- Закон о железници („Службени гласник РС“, број 41/18 и 62/23);
- Закон о безбедности у железничком саобраћају („Службени гласник РС“, број 41/18);
- Закон о интероперабилности железничког система („Службени гласник РС“, број 41/18, осим одредаба члана 11. ст. 6. и 7, члана 15. став 2, члана 17. став 19. тачка 1), члана 19. ст. 5. и 6, члана 20. став 2, члана 30. став 4. и члана 33. које се примењују од дана приступања Републике Србије Европској унији);



- Закон о превозу путника у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/18-др. закон, 83/18, 31/19 и 9/20);
- Закон о жичарама за транспорт лица („Службени гласник РС“, бр. 38/15, 113/17-др. закон и 31/19);
- Правилник о условима и захтевима за жичаре за транспорт лица („Службени гласник РС“, број 58/19);
- Правилник о техничким нормативима за особне жичаре („Службени лист СФРЈ“, број 29/86);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14, 95/18-др. закон, 40/21 и 62/23);
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 57/11, 80/11-исправка, 93/12 и 124/12, престао да важи осим одредаба члана 13. став 1. тачка б) и став 2. у делу који се односи на тачку б) и члан 14. став 2.);
- Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, ој 35/23);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
- Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 25/15 и 109/21);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10);
- Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09);
- Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21);
- Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15)
- Закон о здравственој заштити („Службени гласник РС“, бр. 25/19, осим одредбе члана 115. став 1. тачка 2) овог закона, која се примењује истеком 36 месеци од дана ступања на снагу овог закона);
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09);
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/23);
- Закон о бицидним производима („Службени гласник РС“, број 109/21);
- Закон о хемикалијама („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 92/11, 93/12 и 25/15);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09),
- Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС“ бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Службени гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 -др закон и 54/15 - др. закон; престао да важи у делу којим се уређује област запаљивих и горивних течности и запаљивих гасова);
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18);
- Закон о транспорту опасне робе („Службени гласник РС“, бр. 104/16, 83/18, 95/18-др. закон и 10/19-др. закон);
- Закон о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/07, 88/09, 88/09-др. закон, 104/09-др. закон, 10/15 и 36/18);
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон);
- Закон о одбрани од града („Службени гласник РС“, број 54/15);
- Уредба о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 105/13, 119/13 и 93/15);
- Уредба о класификацији вода („Службени гласник РС“, број 5/68);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10);
- Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, број 31/12);
- Уредба о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама („Службени гласник РС“, број 34/13) и др.

