

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

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

**Борбељ Ференц**

Број: 350-12/V-08

Дана: 09.05.2008.

**ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН  
НАСЕЉА  
СЕНТА**



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

**Е - 1960**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

\_\_\_\_\_  
Бранислава Топрек дипл.инж.арх.

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

Нови Сад, јул 2008.год.

**НАЗИВ**  
**ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:** ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН НАСЕЉА СЕНТА

**НАРУЧИЛАЦ:** ОПШТИНА СЕНТА

**ИНВЕСТИТОР:** ОПШТИНА СЕНТА

**ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:** Јухас Атила

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

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

**Е –БРОЈ:** 1960

**ОДГОВОРНИ**  
**УРБАНИСТА:** Бранислава Топрек дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:** Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.  
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.  
Бранислав Вукадиновић, дипл.инж.саобр.  
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.  
Љиљана Јовичић-Малешевић, дипл.екон.  
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.  
Зорица Санадер, дипл.инж.елект.  
Милан Жижич, дипл.инж.маш.  
Славица Пивнички, дипл.инж.пејс.арх.  
Тамара Зеленовић-Васиљевић, дипл.биол.  
Злата Хома-Будински, геод.техн.  
Дејан Илић, арх.техн.

# САДРЖАЈ

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
<b>I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....</b>	<b>2</b>
<b>1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА СА ОСНОВНИМ ПРОГРАМСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НАСЕЉА СЕНТА - ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА.....</b>	<b>5</b>
<b>3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....</b>	<b>7</b>
3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.....	7
3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	8
<b>4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ.....</b>	<b>8</b>
4.1. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА .....	9
4.2. КУЛТУРА .....	9
4.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА.....	9
4.4. ОБРАЗОВАЊЕ .....	10
4.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА.....	10
4.6. ПОВРШИНЕ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ .....	11
4.7. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ .....	11
4.8. САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ, КОМПЛЕКСИ И САДРЖАЈИ .....	13
4.9. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	13
4.10. РЕКА ТИСА И КАНАЛИ.....	14
<b>5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ .....</b>	<b>14</b>
5.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА .....	15
5.2. ЗОНА СТАНОВАЊА.....	15
5.3. ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ .....	16
5.4. ЗОНА МИНИ ФАРМИ СА СТАНОВАЊЕМ .....	17
5.5. ВОЂАРСКО-ВИНОГРАДАРСКА ЗОНА СА СТАНОВАЊЕМ .....	17
5.6. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА .....	17
5.7. СЛОБОДНА РАДНА ЗОНА.....	18
5.8. ДЕПОНИЈА ШЕЋЕРАНЕ.....	19
<b>6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ .....</b>	<b>19</b>
<b>7. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....</b>	<b>20</b>
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	20
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	21
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	24
7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	26
7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	27
<b>8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА .....</b>	<b>28</b>
8.1. ГЕНЕРАЛНА РЕГУЛАЦИЈА.....	28
8.2. ГЕНЕРАЛНА НИВЕЛАЦИЈА .....	28

<b>9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ .....</b>	<b>29</b>
9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	29
9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	32
9.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	32
9.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА .....	41
9.5. ЗАШТИТА ИЗВОРИШТА ВОДЕ ЗА ПИЋЕ .....	42
<b>10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....</b>	<b>42</b>
10.1. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ .....	42
10.2. ЛОКАЦИЈЕ СА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ .....	43
<b>II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....</b>	<b>44</b>
<b>1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....</b>	<b>45</b>
<b>2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ</b>	<b>46</b>
2.1. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА .....	47
2.2. КУЛТУРА .....	47
2.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА.....	48
2.4. ОБРАЗОВАЊЕ .....	48
2.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА.....	49
2.6. ПОВРШИНЕ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ .....	50
2.7. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ .....	50
2.8. САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ, КОМПЛЕКСИ И САДРЖАЈИ .....	51
2.9. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	58
2.10. РЕКА ТИСА И КАНАЛИ.....	59
<b>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ</b>	
<b>ЗЕМЉИШТУ .....</b>	<b>60</b>
3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА .....	60
3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА.....	62
3.3. ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ .....	69
3.4. ЗОНА МИНИ ФАРМИ СА СТАНОВАЊЕМ .....	69
3.5. ВОЂАРСКО-ВИНОГРАДАРСКА ЗОНА СА СТАНОВАЊЕМ .....	70
3.6. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА .....	70
3.7. СЛОБОДНА РАДНА ЗОНА.....	75
3.8. ДЕПОНИЈА ШЕЋЕРАНЕ.....	75

**Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**

<b>Ред. број</b>	<b>Назив графичког приказа</b>	<b>Размера</b>
1.	Положај општине и насеља у Републици Србији (Извод из Просторног плана Републике Србије)	— — —
2.	Постојећа функционална организација простора обухваћеног планом	1:10 000
3.	Катастарско-топографски план са границама и поделом грађевинског земљишта на јавно и остало	1:10 000
4.	План намене површина	1:10 000
5.	План саобраћајне инфраструктуре са нивелационим планом и урбанистичком регулацијом	1:10 000
6.	План водопривредне инфраструктуре	1:10 000
7.	План електроенергетске и ТТ инфраструктуре	1:10 000
8.	План термоенергетске инфраструктуре	1:10 000
9.	План локација, зона и целина са посебним условима за изградњу и условима за спровођење плана	1:10 000

## **A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/03 и 34/06) и члана 19. Статута општине Сента ("Службени лист општине Сента", број 1/06-пречишћен текст и 2/07), Скупштина општине Сента на својој 33. седници одржаној 09.05.2008. године, донела је

# ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН НАСЕЉА СЕНТА

## УВОД

Циљ израде Генералног плана насеља Сента је дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља Сента.

У складу са Законом и Уговором са општином Сента, ЈП Завод за урбанизам Војводине из Новог Сада је у сарадњи са представницима Општинске управе Сента најпре израдио Програм за израду Генералног плана насеља Сента, а затим је на основу Одлуке Скупштине општине Сента о изради Генералног плана насеља Сента ("Службени лист општине Сента", број 2/2002 и 6/2006) приступио изради самог Плана.

Полазна основа у формирању Програма, односно Плана, били су услови надлежних органа, комуналних организација и других институција, као и упитник о основним просторним проблемима и развојним опредељењима насеља Сента, који је обухватио следеће елементе: становништво, структуру активности, уочене просторно развојне проблеме, као што су недостатак простора за поједине насељаске функције, проблеми у функционисању јавних служби и насељске инфраструктуре и стање животне средине.

Генералним планом насеља Сента је дефинисана граница грађевинског рејона насеља, утврђена концепција уређења и организације простора и грађења насеља, основна намена обухваћеног простора са површинама за јавне потребе и остале намене, генерална регулациона, техничка и нивелациона решења саобраћајница и мрежа комуналне инфраструктуре, као и други услови за изградњу објеката и уређење простора обухваћеног планом.

Генералним планом насеља Сента обухваћено је и дефинисано подручје површине 1279,52 ha, што уједно представља планирани грађевински рејон насеља.

# **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**



## 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НАСЕЉА СА ОСНОВНИМ ПРОГРАМСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА

Анализом демографског развоја насеља Сента, која је извршена на основу званичних статистичких података пописа становништва у периоду 1948-2002. године, може се оценити да је општа демографска ситуација насеља Сента неповољна. Образовна структура становништва је повољна и обезбеђује квалификовану радну снагу, али укупна популација опада, опада и стопа природног прираштаја, основне структуре становништва се погоршавају, тако да неће обезбедити побољшање демографске ситуације ни у наредном периоду.

На основу утврђених биодинамичких карактеристика популације, досадашњих развојних тенденција, планираних мера демографске политике, као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2002-2021. год. за насеље Сента прогнозирано је смањење укупног броја становника, тако да ће 2021. године у насељу живети 18.500 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,5 члана по домаћинству, а укупан број домаћинстава 7500.

Преглед је дат у следећој табели:

Опис	Број становника		Индекс 2021/02	Прос. стопа раста 2002/21	Број домаћинстава		Просечна величина домаћинства	
	2002. г.	2021			2002.г.	2021.г.	2002.г.	2021.г.
Сента	20302	18500	91,1	-0,5	7938	7500	2,6	2,5
<b>Општина</b>	<b>25568</b>	<b>23200</b>	<b>90,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>9966</b>	<b>9340</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>

Према Просторном плану Републике Србије (ППРС) насеље Сента припада категорији развијених градских центара са израженим централним функцијама. Такође, Сента је мали индустријски центар и налази се у појасу интензивног развоја трећег значаја, што ствара добре развојне могућности и у наредном периоду. Са друге стране, Сента се налази у туристичкој зони другог степена и на пловном транзитном туристичком правцу (Тиса), са перспективом да у будућности постане и мали туристички центар.

Градови Србије, међу њима и Сента, треба да препознају новостворене услове и ситуацију која је пред њима, а која ће се још више актуелизовати даљим укључивањима наше државе у међународне токове, те да преузимају иницијативу за активно укључивање у борбу за привлачење дела глобалног капитала, оптималним коришћењем расположивих потенцијала насеља.

Најзначајније потенцијале привредног развоја насеља Сента чине:

- повољан геосаобраћајни положај (железничка пруга, два регионална пута и река Тиса – међународни пловни пут),
- квалитетна радна снага,
- повољни услови за производњу здраве хране (земљиште изузетног квалитета, дуга традиција у ратарској и сточарској производњи),
- традиција производње и постојећи капацитети индустрије и мале привреде - као окоснице привредног развоја (нарочито прехранбена индустрија),
- река Тиса, хидрогеотермалне бушотине, непокретна културна добра, изграђени здравствени, угоститељски и спортско-рекреативни капацитети - представљају вредан потенцијал за развој различитих видова туризма (бањског, наутичког, културно-манifestационог, спортско-рекреативног и сл).

Основни концепт развоја насеља Сента, који се утврђује и разрађује Генералним планом (а који је базиран на наведеним потенцијалима насеља и смерницама Просторног плана Републике Србије, као и Просторног плана општине Сента, који је у завршној фази израде), јесте позиционирање и даљи развој Сенте као малог индустријског и туристичког центра.

Дугорочна стратегија привредног развоја насеља Сента односи се првенствено на формирање слободне радне зоне и атрактивних, савремених радних зона, чиме ће се обезбедити просторни услови за отварање малих и средњих предузећа, те са једне стране привући део глобалног капитала у општину, а са друге стране, запослити локално становништво.

Овакав развој привреде Сенте, мора да прати одговарајући развој крупне и дистрибутивне инфраструктуре, као и јавних функција и садржаја (предшколских установа у новим деловима насеља, основних школа, средњих школа, орјентисаних ка формирању кадрова за потребе новог тржишта, културних и спортских садржаја, социјалног и здравственог сектора) и подизање квалитета живота на што виши ниво. Наиме, планирани привредни развој Сенте проузроковаће и проширење зоне центра и централних садржаја, као и интензивнију потребу за стамбеним простором различитог типа. Квалитет становања и живота је, такође, један од предуслова за привлачење капитала домаћих и страних компанија и високо образоване радне снаге, као носиоца развоја савременог друштва.

Као резиме свега наведеног, а на основу прогнозираног броја становника и броја домаћинства, анализе прикупљених података са терена и добијених услова од надлежних органа, установа, јавних предузећа и других институција, Генералним планом насеља Сента је преиспитан и обезбеђен простор за смештај, проширење или изградњу:

- зоне радних садржаја (изградња и проширење северозападне и југоисточне радне зоне, као и изградња слободне радне зоне и робно-транспортног центра),
- зоне становања (унапређење постојећег становања, планско проширење стамбене зоне, као и формирање, по ободу насеља, зоне мале привреде са становањем, зоне мини фарми са становањем и воћарско-виниградарске зоне са становањем),
- зоне централних садржаја (проширење и унапређење зоне примарног центра Сенте, као и два секундарна центра),
- спортско-рекреативних садржаја (даља изградња и унапређење комплекса градског купалишта – отворени и затворени базени са пратећим садржајима; изградња градског спортског центра са вишенаменском спортском халом и отвореним спортским теренима, изградња марине и наутничког центра на Тиси),
- друмског, железничког и водног саобраћаја (измештање транзитног друмског саобраћаја из насеља изградњом северне обилазнице; изградња теретних терминала и капацитета за бициклички, пешачки и стационирани саобраћај у насељу; изградња теретне железничке станице, јужно од насеља, и квалитетније искоришћавање постојећих железничких капацитета у процесу транспорта робе и путника; изградња марине за наутичке објекте и путничког пристаништа, као и царинске зоне и робно-транспортног центра, уз интегрисање сва три вида саобраћаја),
- водоснабдевања (изградња система бунара и фабрике воде за снабдевање насеља квалитетном водом; реконструисање и проширење водоводне мреже),
- одвођења отпадних и површинских вода из насеља (реконструкција уређаја за пречишћавање отпадних вода; реконструкција и даља изградња канализационе мреже)
- електроенергетске и ТТ мреже (реконструисање и проширење постојеће мреже и увећање капацитета, примарно у новим радним зонама),
- гасне и топоводне мреже (реконструисање и проширење капацитета мреже).

У складу са улогом у мрежи насеља, која је дефинисана ППРС и величином насеља, постојећа заступљеност јавних служби у насељу Сента је углавном задовољавајућа. Оно на чему би у планском периоду требало највише радити јесте формирање оних садржаја из области социјалне заштите, културе и спорта који недостају у насељу (дом за старе, дом за смештај ученика, информациони центар, народни универзитет и вишенаменска спортска хала), као и на побољшању услова рада и пружања услуга постојећих јавних установа.

## **2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НАСЕЉА СЕНТА - ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА**

Почетна тачка описа границе грађевинског рејона насеља Сента је тачка број 1, која се налази на тромеђи Великог канала, парцеле 4235 и 8186 и парцеле 13880/11 (постојеће међна камена белега број 41).

Од тачке број 1 граница у правцу истока прати северну међу Великог канала, парцела 8186 до тачке број 2, која се налази на тромеђи Великог канала, пољског пута, парцела 8237/2 и парцеле 14061 (постојећа међна камена белега број 45).

Од тромеђе граница наставља у правцу североистока пратећи северну међу пољског пута, парцела 8237/2, пресеца пут, парцела 8236 и даље ка североистоку прати северну међу пољског пута, парцела 98 и пресецајући канал, парцела 8189 долази до тачке број 3, која се налази на тромеђи канала, пољског пута, парцеле 8235 и парцеле 14080/1 (постојећа међна камена белега број 49).

Од тачке број 3 граница у правцу североистока прати северну међу пољског пута, парцела 8235, пресеца канал, парцела 44 и северном међом парцеле 45 долази до тачке број 4, која се налази на четворомеђи парцела 45 и 21031 и насипа, парцеле 46 и 21020 (постојеће међна камена белега број 51).

Од тачке број 4 граница у правцу истока пресеца насип и прати северну међу парцела 46, 47, 48, 49, 50, 51, 29, 30, 33 и 8185 (река Тиса) и долази до тачке број 5, која се налази на граници општина Чока и Сента.

Од тачке број 5 граница у правцу југа у дужини од сса 4500m прати постојећу границу општина Сента и Чока до тачке број 6, која се налази на југоисточној међи парцеле 8185 (река Тиса) и граници општина Чока и Сента.

Од тачке број 6 граница у правцу југозапада прати јужну међу парцела 8185 (река Тиса) и 21119/4, а затим скреће ка југу пратећи источну међу путева, парцеле 8058 и 8347/3 до тачке број 7, која се налази на међи пута, парцеле 8347/3 и парцеле 20276, а јужно од тромеђе путева, парцела 8347/3 и 21006 и парцеле 20276 на одстојању од 35m.

Од тачке број 7 граница у правцу запада дужином од сса 108m пресеца парцелу 21119/4 и долази до тачке број 8, која се налази на међи парцела 21119/4 и 8184, а јужно од тромеђе пута, парцела 8176 и парцела 8184 и 21119/4 на одстојању од 173m.

Од тачке број 8 граница у правцу севера прати западну међу парцеле 21119/4 до тромеђе пута, парцеле 8176 и парцела 8184 и 21119/4, а затим мења правац ка западу и прати јужну међу пута, парцела 8176 и пресецајући пут, парцела 8344 долази до тачке број 9, која се налази на тромеђи пута, парцела 8344, пољског пута, парцела 8174 и парцеле 8175.

Од тромеђе граница у правцу запада прати јужну међу пољског пута, парцела 8174, пресеца пољски пут, парцела 8346 и даље ка западу прати јужну међу пољског пута, парцела 8171 и пресецајући пољски пут, парцела 8345 долази до тачке број 10, која се налази на међи пољског пута и парцеле 8167.

Од тачке број 10 граница у правцу севера у дужини од 220m прати западну међу пољског пута, парцела 8345 до тачке број 11, која се налази на међи пољског пута и парцеле 8167.

Од тачке број 11 граница у правцу запада пресеца парцелу 8167 и пољски пут, парцела 8343 и даље ка западу прати јужну међу пољског пута, парцела 8151 до тачке број 12, која се налази на тромеђи регионалног пута Р-122, парцела 8277/2, пољског пута, парцела 8151 и парцеле 8153.

Од тачке број 12 граница у правцу југа дужином од сса 745m прати источну међу регионалног пута Р-122, парцеле 8277/2 и 20633 и долази до тачке број 13, која се налази на међи регионалног пута и парцеле 19943.

Од тачке број 13 граница у правцу запада пресеца регионални пут, парцела 20633, железничку пругу, парцела 20626, пољски пут, парцела 20937 и пратећи јужну међу парцеле 18505/1 у дужини од 120m долази до тачке број 14, која се налази на међи парцела 18505/1 и 18505/2.

Од тачке број 14 граница у правцу севера пресеца парцеле 18505/1, 18504/2, 18504/1, 18503/2, 18503/1, 18502, 18501, 18500, 18499, 18498, 18497, 18496, 20939, 18495, 18494, 18493, 18492/2, 18492/3, 18492/2, 18492/1, 18491, 18490, 18489, 18488, 18487, 18486 и 18485 и долази до тачке број 15, која се налази на међи парцела 18485 и 18484, а на одстојању од 120 m западно од тремеђе пољског пута, парцела 20937 и парцела 18484 и 18485.

Од тачке број 15 граница у правцу истока дужином од 100m прати јужну међу парцеле 18484 до тачке број 16, која се налази на међи парцела 18484 и 18485, а на одстојању од 20m западно од тремеђе пољског пута, парцела 20937 и парцела 18484 и 18485.

Од тачке број 16 граница у правцу севера пресеца парцеле 18484, 18483, 18482/2, 18482/1, 18481/2, 18481/1, 18480, 18479, 18478, 18477, 18476, 18475, 18474, 18473, 18472/2, 18472/1, 18471, 18470, 18469, 18468, 18467, 18466, 18465, 18464, 18463, 18462, 18461, 18460, 18459 и 18458 и долази до тачке број 17, која се налази на међи парцела 18457 и 18458, а на одстојању од 20m западно од тремеђе пољског пута, парцела 20937 и парцела 18457 и 18458.

Од тачке број 17 граница у правцу запада прати јужну међу парцеле 18457, пресеца пољски пут, парцела 20938 и даље ка западу прати јужну међу парцеле 18417 и пресецајући канал, парцела 20936 долази до тачке број 18, која се налази на међи канала и парцеле 16107.

Од тачке број 18 граница у правцу севера дужином од сса 50m прати западну међу канала, парцела 20936 а затим скреће ка западу и прати северну међу пољског пута, парцела 20899, пресеца канал, парцела 21094 и северном међом пољског пута, парцела 20895 долази до тачке број 19, која се налази на тремеђи пољског пута и парцела 16093 и 16090/1.

Од тремеђе граница у правцу севера прати истоћну међу парцеле 16090/1 и 16090/2 до тачке број 20, која се налази на тремеђи пољског пута, парцела 20894 и парцела 16091/5 и 16090/2.

Од тачке број 20 граница у правцу запада прати јужну међу пољског пута, парцела 20894 и пресецајући пољски пут, парцела 20891 и долази до тачке број 21, која се налази на тремеђи пољског пута и парцела 16184 и 16185.

Од тремеђе граница у правцу североистока прати западну међу пољског пута, парцела 20891 до тачке број 22, која се налази на тремеђи пољског пута и парцела 16180/4 и 16181.

Од тачке број 22 граница у правцу севера прати источну међу парцеле 16181 и пресецајући локални пут Сента - Торњош, парцела 20638 долази до тачке број 23, која се налази на тремеђи регионалног пута, пољског пута, парцела 15846 и парцеле 15847.

Од тремеђе граница у правцу североистока прати северну међу локалног пута до тачке број 24, која се налази на тремеђи регионалног пута, парцела 8296/1 и парцела 15858/14 и 15858/15.

Од тачке број 24 граница у правцу севера прати западну међу парцеле 15858/15 и пресецајући пољски пут, парцела 20882 долази до тачке број 25, која се налази на међи пољског пута и парцеле 15867/11.

Од тачке број 25 граница у правцу југозапада прати северну међу пољског пута до тромеђе пољских путева, парцеле 20882, 15857/9 и 15857/10, а затим у правцу севера прати западну међу пољског пута, парцела 15857/10 до тачке број 26, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 15857/10 и 8293.

Од тачке број 26 граница у правцу запада прати јужну међу пољског пута, парцеле 8293 и 20879 и долази до тачке број 27, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 20879 и парцела 15773 и 15744.

Од тачке број 27 граница у правцу севера пресеца пољски пут, парцела 20879 и даље ка северу наставља западном међом парцеле 15756 и пресецајући магистрални пут М-24, парцела 20632, железничку пругу Суботица-Сента, парцела 20589 и пољски пут, парцела 20731 долази до тачке број 28, која се налази на тромеђи пољског пута и парцела 12868 и 12871.

Од тромеђе граница у правцу истока прати северну међу пољског пута, парцела 20731 до тачке број 29, која се налази на тромеђи пољског пута и парцела 12861/2 и 12862.

Од тачке број 29 граница у правцу севера прати западну међу парцела 12861/2, 12861/1, 12860, 12858 и пресецајући пут, парцела 20730 долази до тачке број 30, која се налази на међи пута и парцеле 13866.

Од тачке број 30 граница у правцу истока прати северну међу пута, парцеле 20730 и 8248 до тачке број 31, која се налази на тромеђи пута, парцела 20730, железничке пруге, парцела 8190 и парцеле 13866 (постојећа међна камена белега број 40).

Од тромеђе граница у правцу севера прати западну међу пута, парцела 162 и пресецајући Велики канал, парцела 8186 долази до тачке број 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског рејона насеља Сента.

Описана граница грађевинског рејона насеља Сента је уједно и граница обухвата Генералног плана.

Површина планираног грађевинског рејона насеља Сента износи сса 1279,52 ha што у односу на постојећи грађевински рејон представља повећање од око 100,15 ha.

### **3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Грађевинско земљиште унутар грађевинског рејона насеља Сента подељено је, у складу са Законом, на:

- јавно грађевинско земљиште и
- остало грађевинско земљиште.

#### **3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

На основу Одлуке о одређивању јавног грађевинског земљишта ("Службени лист општине Сента", број \_/2005), коју је Скупштина општине Сента донела новембра 2005. године, за јавно грађевинско земљиште у грађевинском рејону насеља Сента одређене су следеће катастарске парцеле, намењене за улице (огромна већина), тргове и парк:

**Улице** – 252, 379, 543, 1074/2, 1107/3, 1139, 1191, 1260, 1335, 1430, 1450, 1534, 1536, 1566, 1567, 1582, 1592, 1611, 1618, 1626, 1681, 1745, 1803, 1852, 1896, 1942, 2054, 2079, 2102, 2479, 2532, 2575, 2612, 2644/1, 2644/3, 2646/2, 2879, 2892, 2934/1, 2934/20, 2934/30, 2935, 2936/1, 2936/20, 2936/30, 2937, 3394, 3412, 3443, 3475, 3517, 3527, 3595, 3596, 3616, 3661, 3682, 3701, 3702, 3745, 3784, 3809/2, 4058, 4167, 4209, 4264, 4360, 4363/3, 4587/2, 4588/4, 4924, 4961, 4970, 4971, 5028, 5047, 5054, 5070, 5080, 5097, 5111, 5151, 5176, 5217, 5248, 5261, 5278, 5309, 5318, 5323, 5340, 5365, 5395, 5573, 5698, 5788, 5812, 5819, 5831, 5843, 5860, 5874, 5902, 5955, 6075, 6076, 6147, 6185, 6241, 6251, 6281, 6313, 6354, 6356, 6414, 6477, 6478, 6480, 6549, 6626, 6682, 6697, 6701, 6731, 6752, 6758, 6809, 6843, 6858, 6876, 6898, 6970, 6988, 7026, 7113, 7143, 7242, 7283, 7371, 7406, 7421, 7473, 7569, 7588, 7629, 7670, 7690, 7709, 7734, 7759, 7773, 7779, 7827, 7920, 8238, 8239, 8249, 8250, 8251, 8252, 8253, 8254, 8255, 8256, 8257, 8258, 8259, 8260, 8261, 8262, 8264, 8265, 8266, 8267, 8268, 8269, 8270/1, 8270/2, 8271, 8272, 8273, 8274, 8278, 8280, 8281, 8282/1, 8282/2, 8283, 8284, 8285, 8288, 8289, 8290, 8291, 8292, 8295, 8296, 8297, 8298, 8299, 8300, 8301, 8302, 8303, 8304, 8305, 8306, 8307, 8308, 8309, 8310, 8311, 8312, 8313, 8314, 8315, 8316, 8317, 8318, 8319, 8320, 8321, 8322, 8324, 8325, 8326, 8327, 8328, 8329, 8330, 8331, 8332, 8333, 8334, 8335, 8336, 8337, 8338, 8339, 8340, 8342/1, 8342/2, 8343, 8344/1, 8344/2 и 8347;

укупне површине 85 ha 97 a 07 m<sup>2</sup>

**Тргови** – 1940, 2217, 2251, 2318, 2359, 2403, 2440 и 4057;  
укупне површине 1 ha 92 a 88 m<sup>2</sup>.

**Парк** – 85/1, 85/3, 86, 87/2, 1568, 1725, 1511, 1513 и 3833;  
укупне површине 15 ha 11 a 92 m<sup>2</sup>

На графичком приказу број 2 дата је подела грађевинског земљишта на јавно и остало, стим да је, поред постојећег, посебно назначено и будуће, односно, планирано јавно грађевинско земљиште, као планиране површине за јавне потребе, односно јавне површине и површине на којима су изграђени или планирани за изградњу јавни објекти од општег интереса. Општина ће ово земљиште, у складу са законом, одредити за јавно.

Јавно грађевинско земљиште не може се отуђити из државне својине.

### **3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Остало грађевинско земљиште чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у грађевинском рејону насеља, које нису одређене као јавно грађевинско земљиште.

Такође, у зонама нове изградње, тј. планираних садржаја у склопу осталих површина (становане, рад, мини фарме), које су све, за сада, сврстане у остало грађевинско земљиште, ће се тек кроз израду регулационих планова дефинисати, тј. регулисати улични коридори и други јавни и остали садржаји, односно одредити јавно и остало грађевинско земљиште.

Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

### **4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ**

Површине за јавне потребе су **јавне површине** (јавни путеви, улице, паркови, скверови и заштитно зеленило) и **јавни објекти** (из области културе, образовања, социјалне заштите, здравства, спорта, комуналне инфраструктуре и заштите животне средине), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Ове површине, односно земљиште, одређује се за **јавно грађевинско земљиште**, ако је у државној својини, односно после његовог прибављања у државну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији.

## 4.1. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

Локације и ангажоване површине за потребе органа и институција јавне управе, администрације и друштвених организација насеља Сента, као општинског центра – скупштина општине, општинска управа, месне заједнице, катастар непокретности, општински суд, службе Министарства унутрашњих послова и Министарства одбране, историјски архив и слично, се задржавају и у наредном планском периоду (графички приказ број 4). Не предвиђа се повећање површина за ову намену. Укупна површина за ове садржаје је око 1,01 ha.

## 4.2. КУЛТУРА

Делатности у области културе одвијаће се у оквиру постојећих објеката, односно ангажованих површина:

- Дом културе са позориштем,
- Дом стваралаца,
- Градски (завичајни) музеј са галеријом,
- Градска библиотека и
- Биоскоп

У наредном периоду треба уложити у осавремењавање и побољшање услова рада ових институција, као и реконструкцију и уређење, како самих објеката, тако и околних слободних припадајућих површина, а предвиђена су и два нова културна садржаја:

- Музеј Стевана Сремца (у његовој родној кући, коју је општина недавно откупила од приватног власника) и
- Ватрогасни музеј (аутентични објекат под заштитом, који ће се након измештања ватрогасне станице на одговарајућу локацију у блоку 46, уредити у музеј).

Сви наведени садржаји за јавне потребе у области културе, укупне површине око 1,09 ha, налазе се у центру насеља (старо језгро Сенте), у блоковима број 22, 23, 24 и 25.

## 4.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Здравствена заштита становништва ће се и даље одвијати на нивоу примарне здравствене заштите преко дома здравља и мреже здравствених станица и амбуланти и секундарне здравствене заштите преко постојеће болнице, с тим што се планира проширење болничког комплекса у блоку 46 за око 2,98 ha, ради употпуњавања потребних капацитета. Здравствена заштита би се, поред постојећих проширила и на друге специјалистичке службе, што би с обзиром на постојање извора термоминералне воде, односно комплекса базена и других спортско-рекреативних садржаја у блоку 8, уз изградњу одговарајућих пратећих смештајно-угоститељских капацитета, могло једнога дана промовисати Сенту у својеврстан бањски (здравствено-рехабилитациони и туристичко-рекреативни) центар, који би привукао посетиоце из читавог региона, па и шире.

Социјална заштита ће и убудуће бити заступљена преко центра за социјални рад, геронтолошког центра, дома за старе, чија се изградња планира у блоку 46, уз болнички комплекс (у склопу бившег војног комплекса или на простору јужно од болнице) и мреже дечијих установа, које су већ данас на задовољавајућем нивоу и подједнако заступљене у свим деловима насеља.

Укупно, површине намењене здравственој и социјалној заштити у Сенти обухватају око 10,56 ha. Ако се исказаже интерес и економска основа за организовање нових садржаја из области здравствене и социјалне заштите, реализација се може остварити било у оквиру јавног или приватног сектора власништва.

#### **4.4. ОБРАЗОВАЊЕ**

За потребе квалитетне, савремене наставе за децу школског узраста, укупна површина основних школа у Сенти ће се повећати, до планиране површине од 2,44 ha. Иначе, постојећа мрежа објеката основног образовања се задржава, с тим што школа у блоку 27 остаје у садашњим оквирима комплекса, уз реконструкцију и обogaћење садржаја, за школу у блоку 38 је предвиђено проширење комплекса, колико то просторне могућности саме локације дозвољавају, да би се могло уредити школско двориште и спортски терени, у складу са нормативима и прописима, а у блоку 13 је уместо старе предвиђена изградња нове основне школе, коју ће похађати деца из северног дела Сенте (тачна локација и површина комплекса ће се утврдити кроз израду регулационог плана).

Што се тиче нивоа средњошколских објеката, не планирају се измене у смислу формирања нових средњих школа, већ само побољшање услова рада постојећих школа, а то су: гимназија, економска и медицинска школа. У том смислу, комплекс средњих школа се задржава у садашњим оквирима, у центру насеља, у блоку 24, с тим што би се медицинска школа изместила на нову локацију, након чега ће се гимназија и економска школа, практично проширити на рачун простора, који сада, у оквиру заједничког комплекса, користе све три средње школе.

Дакле, срења медицинска школа би требало да у наредном периоду добије нову локацију, у близини болнице, у блоку број 46. Тачна локација и површина комплекса ће се утврдити кроз израду плана детаљне регулације за простор бившег војног комплекса, где би се осим школе нашао простор и за друге садржаје од општег интереса, као што су: дом за старе, ватрогасна станица, а евентуално и дом за смештај ученика, с обзиром да се у Сенти школују и деца из околних места. Друга могућа локација за дом ученика била би негде у зони централних садржаја.

Музичка школа се и у наредном периоду задржава у оквиру ангажованог комплекса, у блоку 22, у центру Сенте, уз одговарајуће одржавање и, по потреби, реконструкцију објеката и обogaћење садржаја.

#### **4.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА**

Спорт и рекреација заузимају све значајније место у функционалној структури савремено конципираних насеља, пре свега, у циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва.

За задовољавање потреба из области спорта, рекреације и физичке културе ту су, пре свега, постојеће површине – комплекс базена, фудбалска игралишта и терени за атлетiku, стрелишта, куглана, затим остали објекти, сале и спортски терени на територији насеља, а уз то још дечија игралишта, фискултурне сале и спортски терени у оквиру основних и средњих школа. У склопу наведених површина могуће су интервенције (обogaћење садржаја, уређење терена, изградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и слично) у циљу побољшања услова функционисања.

У наредном планском периоду треба обезбедити и нове спортско-рекреативне садржаје, који ће становништву насеља Сента, (а нарочито младима) омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена.

Укупно, површине намењене спорту и рекреацији обухватају око 33,96 ha. Највећи део ове површине чини спортско-рекреативни центар, који се формира на северо-истоку насеља (у блоковима 7 и 8), на подручју тзв. Народне баште, где су већ изграђени поједини спортски садржаји (фудбалска игралишта, терени за атлетiku, отворени и затворени базен, куглана). Овај простор је са насељем повезан колским и пешачким пролазима испод пруге, која дели овај комплекс од насеља. Источну границу комплекса чини насип према Тиси, преко кога је могуће повезати спортски центар са Тисом и садржајима који се планирају на Тиси и уз њу (блок 9). То су пре свега марина за



чамце и друга пловила, као и заштитно-шумски комплекс, који може да се користи у рекреативне сврхе – трим стазе, шеталишта, отворени терени и игралишта, ауто-камп и слично. У склопу овог простора, у јужном делу, формирао би се и прикладан спомен-парк са спомеником.

Од нових садржаја у склопу спортско-рекреативног центра планирани су: полифункционална спортска хала, терени за мале спортове – кошарка, одбојка, рукомет, игралишта за децу и слични садржаји. Поменути комплекс базена треба проширити и уредити: уз отворени базен изградити још један мањи, рекреативни базен, затим "брчкавац" за најмлађе, као и савремен затворени базен са пратећим садржајима (свлачионице, купатила, сауна, соларијум, теретана и сл.), с обзиром да је постојећи затворени базен мали и неадекватан, те нема ни најосновнији пратећи простор. Овако конципирано градско купалиште, би уз примену термоминералне воде (која се делимично већ користи), као и друге спортско-рекреативне садржаје у склопу центра и одговарајуће здравствене и смештајно-угоститељске капацитете у окружењу, могло у будућности прерасти у својеврстан спортско-рекреативно-рехабилитациони комплекс, а Сента у бањско-туристички центар.

Такође, мањи спортско-рекреативни садржаји, комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, тениски терени, куглане и сл.) се могу и убудуће развијати на осталом земљишту, у зони центра, становања или радних садржаја.

Северно од насеља, уз викенд зону (шумски комплекс), планира се формирање насељске плаже са пратећим садржајима. Поред ове, грађани ће, као и до сада, користити плажу формирану на левој обали Тисе, наспрам насеља (у К.О. Чока).

Треба још рећи, да су планирани спортско-рекреативни садржаји у насељу намењени пре свега становницима Сенте свих старосних група, затим корисницима из околних места, али и потенцијалним туристима.

#### **4.6. ПОВРШИНЕ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ**

У грађевинском рејону Сенте постоје две локације назначене као површине посебне намене. Једно је бивши војни комплекс у блоку 46, који је војска тек недавно напустила и који представља значајну површину (око 11,6 ха) у изграђеном насељском ткиву. На овом простору, који је изграђен и комунално опремљен је, уз неопходну реконструкцију и уређење, могуће сместити читав низ садржаја за јавне потребе, као што су средња медицинска школа и дом за старе (повољна околност је близина болнице), као и ватрогасна станица, која би се изместила из центра и заштићеног старог објекта и овде добила одговарајућу локацију и потребну површину за рад.

Друго је царинска зона површине 7,02 ха, на делу блока 47 и 48. Ово је специфичан садржај, смештен између пристаништа (у ком је међународна речна лука) и слободне радне зоне, са којима је функционално повезан.

За површине посебне намене је неопходна даља урбанистичка разрада, односно израда одговарајућих регулационих планова, а по потреби и урбанистичких пројеката.

#### **4.7. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ**

По својој природи комуналне функције прожимају целокупно насељско ткиво, а у будућој просторној структури Сенте заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: зелена пијаца, сточна пијаца – вашариште, гробља, комплекси јавних комуналних предузећа, ватрогасна станица, комплекс водозахвата, комплекс уређаја за пречишћавање отпадних вода, главна мернорегулациона станица за гас и трафостанице.

Зелена пијаца се задржава на постојећој локацији у блоку 22, у центру насеља, али се планира проширење (до укупне површине од 0,73 ha) и уређење ове локације (изградња јавног паркинга). У будућности је (уместо отворене пијаце) могућа изградња савремене затворене тржнице или тржног центра.

Сточна пијаца – вашариште се задржава на постојећој локацији у блоку 46, уз одговарајуће мере уређења простора и заштите животне средине. У склопу вашаришта би се уредила и кванташка пијаца, а укупна површина комплекса предвиђеног за ове садржаје је 3,39 ha. Такође, на делу садашњег вашаришта, уз пут за Бечеј, на површини од 1,59 ha, се планира уређење терминала за теретна возила са свим неопходним садржајима. Читав овај простор би се, заправо, двонаменски користио, што представља рационално решење, имајући у виду да се вашар одржава једном у месец дана. Са друге стране, оваквим решењем, се избегава саобраћајна гужва и увођење камиона и теретног саобраћаја у густо изграђене делове насеља.

Постојећа насељска гробља, а у Сенти их има четири: у блоковима 3, 6, 40 и 46, укупне површине 20,84 ha, се задржавају на постојећим локацијама и површинама, с тим што је неопходно уређење у складу са важећим законима и прописима. Једино се планира проширење гробља у блоку број 3, за шта је већ рађена урбанистичка документација, док мало (јеврејско) гробље у блоку 6 није више у функцији, али се задржава као такво, са могућношћу уређења у спомен парк.

Ватрогасна станица би се, као што је већ речено у претходном поглављу, са постојеће локације у старом језгру центра Сенте, изместила на нову локацију у блоку 46 (у склопу бившег војног комплекса), где би на одговарајућем већем простору (за гараже, маневар и друге садржаје) могла ефикасније да функционоше.

Насеље Сента се водом, углавном снабдева са изворишта воде за пиће, тзв. "Север-рит", које се налази ван грађевинског рејона, северно од насеља. Ова локација се задржава, а започета је изградња новог водозахвата са уређајима и опремом за кондиционирање воде, тзв. "Југ-индустријска зона", који ће уједно представљати централни водозахват. Планира се проширење овог комплекса у блоку 50, са постојећих 1,62 ha, до укупне површине од 28,51 ha. Неопходно је прописати услове градње и уређења овог комплекса, али и подручја које се налази у зони шире санитарне заштите око водозахвата.

Постојећа локација уређаја за пречишћавање отпадних вода, у блоку 49, на југо-источној периферији насеља и површини од 3,48 ha, дефинисана ранијим ГУП-ом, се задржава.

Такође, остали комунални садржаји, као што су комплекси Јавног комунално-стамбеног предузећа, ДТД Водопривредног АД "Сента", ЕПС ЕД "Сента" и Јавног предузећа "Елгас", затим црпна станица, топлана, главна мерно-регулациона станица за гас и велике трафостанице се задржавају у постојећим просторним оквирима (погледати графички приказ број 4).

На крају треба, још једном, поменути да су неки комунални садржаји, који су у функцији насеља, решени или ће бити решени ван насеља, као заједнички за више насеља општине или региона. Плански основ за ове садржаје представљаће одговарајући просторни план. У овакве садржаје спадају:

- водозахват (стара локација, северно од насеља);
- санитарна депонија комуналног отпада (на бившем позајмишту глине, јужно од насеља);
- нова регионална санитарна депонија за чврсти комунални и нетоксични индустријски отпад;
- сточно гробље и кафилерија.

#### **4.8. САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ, КОМПЛЕКСИ И САДРЖАЈИ**

Насеље Сента у наредном планском периоду треба да добије уличне и друге саобраћајне коридоре одговарајућих ширина, у које ће се сместити све површине и објекти саобраћајне и друге планиране јавне инфраструктуре.

Овим концептом је предвиђено задржавање свих постојећих уличних и жељезничких коридора, уз корекцију регулационе ширине, где је то потребно и изводљиво, као и пробијање нових, условљених планираном концепцијом намене површина.

Саобраћајни коридори, комплекси и садржаји захватају површину од 237,64 ха, што је 18,57% укупне површине грађевинског рејона Сенте. У ово нису урачунати неки будући улични и саобраћајни коридори у зонама нове изградње, који ће бити дефинисани одговарајућим регулационим плановима (тачне трасе, ширина, регулациона линија).

Осим три основна вида саобраћаја – друмског, жељезничког и водног, Сента као насеље, узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја. Надоградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бицикличке и пешачке стазе) безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање аутобуса и путника на терминалима-стајалиштима. У блоку 19 се задржава комплекс међумесне аутобуске станице, укупне површине 0,37 ха.

У централном делу насеља планира се изградња недостајућих паркинг површина за стационарање путничких возила, уз перманентно уређење и подизање уличног зеленила.

Изградња теретних терминала за опслуживање свих возила у транзиту са свим припадајућим елементима (паркинзи, шпедиција, сервисно-угоститељски део) предвиђена је у оквиру блокова број 2 и 46, уз главне насељске саобраћајнице и у близини радних садржаја.

Такође, реконструкција постојећих и изградња нових станица за снабдевање горивима, препоручљиво је да буде у зони радних садржаја, али је могућа и у другим зонама (изузев зоне централних садржаја), ако микролокације испуњавају све саобраћајне, противпожарне, еколошке и друге потребне услове.

Комплекс пристаништа се задржава на постојећој локацији у југо-источном делу насеља, у блоку 48, између Тисе и радне зоне. Пристаништем управља АД Пристаниште "Потисје", које са око 60 запослених радника, врши лучке услуге – утовар, претовар, истовар и складиштење роба, с обзиром да је овде међународна речна лука. Пристаниште временом треба реконструисати у савремени робнотранспортни центар, који би интегрисао сва три вида саобраћаја на овом простору – водни, друмски и жељезнички.

#### **4.9. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

Концептом уређења јавних зелених површина планира се формирање линијског зеленила у свим постојећим и новим уличним коридорима, реконструкција постојећих парковских површина и уређење скверова.

Биће формирано заштитно зеленило уз Тису, коридор жељезничке пруге, гробља, радне зоне и друге садржаје који својим функционисањем могу угрозити стање животне средине.

У насељу ће јавне зелене површине захватати око 66,10 ха, односно око 5,17% од укупне територије грађевинског рејона. Остварењем плана би се обезбедило око 35m<sup>2</sup> зеленила по становнику, рачунајући све категорије јавних зелених површина.

Такође, у оквиру осталих површина за јавне потребе се планира формирање зелених површина или њихово проширење и реконструкција у зависности од степена уређености.

Зелене површине ће бити заступљене у оквиру комплекса школских и предшколских установа, здравствене и социјалне заштите, спортско-рекреативних површина и неких комуналних садржаја (гробља, уређај за пречишћавање отпадних вода и сл.) Учешће зелених површина према планерским нормативима у оквиру планираних намена ће утицати на повећање укупног нивоа озелењености насеља.

#### **4.10. РЕКА ТИСА И КАНАЛИ**

Постојећи грађевински рејон насеља Сента захвата део реке Тисе, тачније парцелу 8185, у површини од 51,93 ха, што ће се задржати и у наредном планском периоду. Иако је ово специфичан простор, који обухвата део речног корита и обалу, дакле, водно, а не грађевинско земљиште, он је тесно функционално и обликовно везан за друге намене, са којима се додирује или чак преплиће (плажа за купање, марина за чамце и друга пловила, пристаниште и други слични садржаји).

Затечена каналска мрежа у насељу представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода. У грађевинском рејону канали и каналско земљиште захватају површину од 4,26 ха.

### **5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**

У претходном поглављу обухваћене су површине за јавне потребе, као површине од општег интереса, које захватају 494,64 ха, односно 38,67% укупне површине насеља. Све остало, дакле 784,88 ха, односно 61,33% чине остале површине. Заједничка особина за све остале површине је да оне немају једну, искључиву намену, већ су често сложени преплети више функција, које живе и мењају се у складу са захтевима корисника простора.

Ипак, према основној, тј. преовлађујућој намени у неком простору, остале површине у грађевинском рејону насеља су подељене на карактеристичне целене – зоне. То су:

- зона централних садржаја
- зона становања
- зона мале привреде са становањем
- зона мини фарми са становањем
- воћарско-виноградарска зона са становањем
- радна зона
- слободна радна зона и
- депонија шећеране.

Концепција уређења и изградње сваке зоне биће даље детаљније образложена. Треба одмах напоменути да ће се за оне зоне и делове зона, који се односе на регулисано и углавном опремљено и изграђено грађевинско земљиште, одобрење за изградњу добијати директно, на основу правила грађења, тј. извода из генералног плана. Остало чине делови зона у којима се планира нова изградња и који обухватају, по правилу, неопремљено и неизграђено земљиште, где не постоји дефинисана регулација, ни јасно разграничење зона основне намене, те је за ове површине након генералног плана непходна израда одговарајућих регулационих планова.

У циљу ефикаснијег спровођења плана и идентификације просторних јединица, извршен је, такође, систем поделе грађевинског рејона на мања планска подручја – блокове. Грађевински рејон насеља Сента подељен је тако на 50 блокова.

## **5.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**

Зона централних садржаја у просторној структури сваког насеља представља место концентрације више централних функција, те самим тим и место концентрације људи, кретања и објеката. Овој зони се стога, у планирању будуће просторне организације насеља, поклања изузетна пажња, јер од њеног просторног размештаја, структуре и нивоа планираних функција и објеката, у великој мери зависи функционисање читавог насеља. Такође, зона централних садржаја је најдинамичнији и највиталнији део насељског простора, а најчешће, као што је то случај у Сенти, и његов најстарији део.

Зона централних садржаја у Сенти обухвата подручје данашњег центра – блокове 22, 23, 24 и 25. Ово је примарни градски центар у коме се, испреплетано са централним садржајима, налази мноштво садржаја за јавне потребе, односно јавних објеката од општег интереса из домена: културе, образовања, управе, здравствене и социјалне заштите, о којима је већ било речи.

У насељу постоји и неколико мањих, секундарних центара, формираних најчешће око јавних, верских или пословних објеката у том делу насеља.

У функционалној структури зоне централних садржаја највеће учешће имају терцијарне делатности – трговина, угоститељство, услуге, пословање и слично, које ће у будућем животу насеља имати све значајније место и по разноврсности и по броју и потребним капацитетима својих објеката.

У оквиру ове зоне заступљено је и мешовито (породично и вишепородично) становање. Постојећи стамбени објекти се могу задржати, уз стимулацију да се у приземљу и деловима објеката уз улице могу отворити трговине, угоститељске и занатске радње, пословне просторије, агенције, канцеларије и слично.

У зони централних садржаја не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта, негативно утичу на животну средину (индустрија, складишта и стоваришта, пољопривредна производња – млинови, силоси, узгој стоке и слично).

Од осталих садржаја, у овој зони налазе се још верски објекти, а локације постојећих назначене су у графичком приказу број 4. Површина за верске објекте се не повећава, јер нема посебних захтева, али се даје могућност изградње нових у оквиру зоне централних садржаја или у блоковима намењеним становању, а на основу предходно урађеног урбанистичког пројекта. Ови објекти, поред основне верске функције, су значајни просторни репери и симболи града, тако да на избор локације утичу, поред намене површина у окружењу, још визуре и место грађевине у силуети насеља.

Зона централних садржаја захвата укупно површину од 33,71 ха, односно око 2,63% у целокупној структури насеља.

## **5.2. ЗОНА СТАНОВАЊА**

Становање заузима највећи део површине насеља. Осим нешто мало вишепородичног становања (у зони центра и уз Тису), заступљено је махом породично становање и то углавном у виду слободностојећих и објеката у прекинутом низу.

Према демографској прогнози, Сента ће до краја планског периода (до 2021. године) имати око 18.500 становника, што значи да ће број становника умерено опадати.

Предвиђен број домаћинстава је 7500, са планираном просечном величином домаћинства од 2,5 чл./домаћ. У складу са наведеним, може се констатовати да у насељу нема изричите потребе за новим површинама за стамбену изградњу.

Постојеће становање (око 344,29 ха) се у потпуности задржава, а на неколико места је предвиђено мање проширење грађевинског рејона за потребе становања (у блоковима 16, 17, 31, 32 и 33), углавном због заокружења грађевинског рејона и укључења оближњих стамбених објеката (некадашњих салаша) у исти.

Иначе, у грађевинском рејону Сенте има неколико делимично изграђених, тј. још увек непопуњених блокова намењених становању, а то се односи управо на горе поменуте блокове у западном и југо-западном, ободном делу насеља.

Укупна површина предвиђена за зону становања износи 422,97 ха, тако да ће ова немена и даље у највећој мери заузимати територију насеља, са 33,06% и уз просечну густину од 43 становника/ха (рачунајући са планираним бројем становника).

Ако се овоме дода још становање у оквиру других зона основне намене (зона мале привреде, зона мини фарми и воћарско-виноградарска зона), и под претпоставком појаве већег прилива становништва, у Сенти ће бити довољно површина за реализацију становања и у постпланском периоду.

Сем породичног становања, које ће и убудуће бити основни вид становања у насељу, у зони централних садржаја и стамбеним блоковима који су ближе центру, односно централним садржајима, предвиђа се изградња и вишепородичних (колективних) стамбених објеката.

Као пратеће активности у зони становања могу се јавити:

- снабдевање становника,
- задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих,
- здравствена и социјална заштита,
- културне, спортске и друштвене активности општег карактера,
- угоститељске услуге,
- обављање занатских и услужних делатности,
- производне и пословне делатности малог обима, уз обезбеђивање услова заштите животне средине и сл.

Спратност породичних стамбених објеката се планира до макс. П+1+Пк. Сутерен или подрум се могу предвидети тамо где висина подземних вода то буде дозвољавала.

Вишепородични вид становања веће спратности до макс П+4+Пк, ће бити заступљен у оквиру зоне централних садржаја и у источном делу насеља, уз Тису, где су већ изграђени такви објекти. Вишепородично становање ниже спратности (до П+1+Пк – три етаж) биће могуће градити у оквиру целе стамбене зоне насеља.

### **5.3. ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ**

Ова зона представља нови садржај у насељу, а замишљена је као својевсна тампон, тј. прелазна зона између, условно речено, "чистог" становања и радне зоне. Карактерисале би је парцеле веће површине и ширине уличног фронта, на којима би уз становање постојали предуслови за бављење малом привредом, од занатских радионица до мини пигона за најразличитију производњу (трикотаже, конфекције, папирне галантерије, производа од пластике, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу теста, пецива и колача и слично).

Ова зона предвиђена је у блоковима 1, 44 и 46, на укупној површини од 23,06 ха.

#### **5.4. ЗОНА МИНИ ФАРМИ СА СТАНОВАЊЕМ**

Ова зона, укупне површине 18,25 ha, заступљена је на две локације у периферним блоковима, на западном и северо-западном ободу насеља. У блоку 30 су обухваћене постојеће мини фарме, док је у блоку 1, уз постојеће, планирано и проширење оваквих садржаја. У оквиру ове зоне предвиђене су веће парцеле (од чисто стамбених) и одговарајуће ширине уличног фронта, на којима би се могле подизати најразличитије мини фарме за производњу меса, млека и јаја, као што су фарме за краве музаре, јунад, овце, коке носиле, товну живину, патке, гуске, али и пужарници, стакленици, пластеници и слични садржаји. У оквиру ових парцела могуће је и становање, уз задовољење одговарајућих услова организације парцеле.

#### **5.5. ВОЋАРСКО-ВИНОГРАДАРСКА ЗОНА СА СТАНОВАЊЕМ**

Ово је постојећа зона, површине 20,55 ha, а заступљена је искључиво у блоку 7, на северној периферији насеља. Намењена је првенствено воћарско-виноградској пољопривредној производњи, уз коју је присутно стално становање (а не повремено или викенд становање), с обзиром да је овај простор већ више од 20 година у грађевинском рејону. Ипак, структура парцела (величина, облик, ширина фронта) указују да је ово превасходно воћарско-виноградски крај.

#### **5.6. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА**

Ова зона је првенствено намењена оним привредним активностима и делатностима, које због своје природе (буке, издувних гасова, потреба и обима саобраћајних кретања и сличног) не могу бити лоциране у оквиру других зона (становања или централних садржаја).

Такође, у оквиру једног блока или групе блокова у склопу радне зоне пожељно је да се групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања, као што су:

- делатности везане за производњу и обраду метала и производа од метала; прераду дрвета, производњу намештаја и слично;
- производња хемијских, козметичких и сличних производа;
- делатности везане за електронику, текстилну или неку сличну производњу;
- садржаји за прераду и дораду пољопривредних производа, као што су: млинови, погони за прераду млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и сличног;
- делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта и слично.

Само савремено конципиране, комплексне и функционално организоване радне зоне, које имају и одговарајући просторни одраз, могу да обезбеде одговарајуће услове рада, са једне стране, и позитивне економске ефекте, са друге стране. Зато је планирању радне зоне у Сенти посвећена посебна пажња, као могућем потенцијалу развоја читавог насеља.

Постојеће радне површине се задржавају, а при одређивању нових локација за радне садржаје, опредељујући фактори су били:

- слободно земљиште,
- близина железничке пруге (и могућност прикључења на исту преко индустријског колосека),
- могућност прикључења на главне насељске саобраћајнице,
- близина и могућност прикључења на планиране обилазнице,
- положај у односу на правац кретања доминантних ветрова.

Просторни развој радне зоне усмерен је на два локалитета – на мању, северо-западну и већу, југо-источну радну зону, где су лоцирани сви већи индустријски капацитети.

Северо-западна радна зона обухвата блок број 15 и делове блокова 2 и 3. Ова зона се развијала само са једне стране пута, јер са друге стране пруга чини физичку препреку. Планира се мање проширење ове зоне, а на простору северно и западно од пруге, се планира изградња мањих прерађивачких и пољопривредних капацитета са могућношћу становања (зона мале привреде и зона мини фарми са становањем у блоку 1).

Југо-источна радна зона захвата површину од реке Тисе на истоку, до железничке пруге на северу и пруге, односно регионалног пута за Бечеј на западу, с тим да се планира проширење ове зоне још према западу, са друге стране железничке пруге, и нешто мање ка југу, ради заокружења грађевинског рејона. Постојећа зона је већим делом изграђена, односно у оквиру ње се налазе индустријски комплекси који заузимају веће површине (шећерана, кудељара, млекара итд). Нажалост, у средишту ове зоне је лоциран водозахват, што у многоме ограничава начин коришћења површина у његовом окружењу. Ипак, добра и разноврсна саобраћајна инфраструктура је главни потенцијал развоја ове зоне и у будућности: уз Тису је формирано пристаниште, а како је у Сенти међународна лука, ту је и царинска зона; зону из два правца тангира железничка пруга, а измештањем теретне железничке станице из стамбеног дела насеља, односно изградњом теретне станице југо-западно од радне зоне, омогућено је свим корисницима зоне повезивање и на железнички саобраћај; такође, зону окружују главне насељске саобраћајнице и регионални пут.

Ова зона обухвата комплетан блок 45 и делове блокова 44, 46, 49 и 50. У оквиру ове зоне планира се подизање заштитног зеленила уз Тису (где то други садржаји не спречавају), уз главне саобраћајне правце, а посебно уз водозахват. Подразумева се да ће и појединачни комплекси бити озелењени у складу са прописаним условима озелењавања.

Површина намењена за зону радних садржаја у Сенти захвата 231,54 ха, односно око 18,09% од укупне површине грађевинског рејона, од чега планиране површине заузимају 98,21 ха, што чини повећање за око 74%.

Ако се овоме додају још зона мале привреде, зона мини фарми и воћарско-виноградарска зона, у склопу којих су уз становање предвиђени одређени радни садржаји, Сента има довољно простора резервисаног за ову намену.

Треба још напоменути да ће се одређени пословни и радни садржаји, мањег обима, који ни у ком погледу не утичу негативно на околину, наћи на читавој територији насеља, у склопу других зона основне намене:

- капацитети производног и услужног занатства се могу отворати у зони централних садржаја и зони становања на целом подручју насеља;
- капацитети за свакодневно снабдевање ће пратити просторну дистрибуцију становништва, па ће се најчешће наћи у зони становања, а капацитети за повремено и изузетно снабдевање биће лоцирани у зони централних садржаја и становања;
- капацитети угоститељства за пружање услуга смештаја, исхране и пића биће лоцирани у зонама концентрације становништва и посетилаца (центар насеља, спортско-рекреативни садржаји, становање и сл).

## **5.7. СЛОБОДНА РАДНА ЗОНА**

Слободна радна зона је предвиђена у југо-источном делу насеља, захвата део блокова 47 и 49, на укупној површини од 29,27 ха. Ова зона се надовезује на постојећу радну зону и непосредно ослања на царинску зону и комплекс пристаништа уз Тису. С обзиром да је у Сенти речна лука међународног значаја, затим да се планира даљи развој и модернизација железничког и друмског саобраћаја и формирање робно-



транспортног центра, овако конципирана и уређена савремена слободна радна зона могла би знатно да допринесе бржем привредном развоју и расту не само Сенте, већ и тог дела Потиске регије.

## 5.8. ДЕПОНИЈА ШЕЋЕРАНЕ

Ова зона обухвата део блока 49, на крајњем југо-истоку насеља, у површини од 5,53 ха. Иако у функцији оближње фабрике шећера, овај простор има специфичне захтеве и утицаје на околину, те се не може сврстати у радну зону. Део овог простора се већ годинама користи за депоновање органског, биолошког отпада, кији остаје од шећерне репе у технолошком процесу производње шећера, али је простор неуређен, комунално неопремљен и неограђен, што мора бити хитно решено, уз обавезну регулацију и парцелацију. Иначе, локација за овакву намену је прихватљива, с обзиром да се ради о простору на периферији, тј. ободу насеља, уз радну зону, који, имајући у виду правац и учесталост доминантних ветрова, неће имати велики негативан утицај на насеље. У сваком случају, депонију треба изоловати заштитним зеленим појасом према насељу, како би се спречило ширење непријатних мириса.

## 6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ

Генералним планом насеља Сента утврђује се и биланс површина у граници грађевинског рејона. Биланс површина је исказан кроз основну намену површина.

**Табела 1** – Биланс површина у грађевинском рејону

Редни број	Намена површина	Величина у ха			%
		постојеће	планирано	укупно	
<b>1.</b>	<b>Површине за јавне потребе</b>	<b>365,29</b>	<b>129,35</b>	<b>494,64</b>	<b>38,67</b>
1.1.	Управа и администрација	1,01	---	1,01	0,08
1.2.	Култура	0,85	0,24	1,09	0,09
1.3.	Здравствена и социјална заштита	7,58	2,98	10,56	0,83
1.4.	Образовање	2,18	1,26	3,44	0,29
1.5.	Спорт и рекреација	21,06	12,90	33,96	2,65
1.6.	Површине посебне намене	---	18,62	18,62	1,45
1.7.	Комунални садржаји	39,14	26,89	66,03	5,16
1.8.	Саобраћајни коридори, комплекси и садржаји	205,12	32,52	237,64	18,57
1.9.	Јавне зелене површине	32,16	33,94	66,10	5,17
1.10.	Река Тиса и канали	56,19	---	56,19	4,38
<b>2.</b>	<b>Остале површине</b>	<b>525,66</b>	<b>259,22</b>	<b>784,88</b>	<b>61,33</b>
2.1.	Зона централних садржаја	18,59	15,12	33,71	2,63
2.2.	Зона становања	344,29	78,68	422,97	33,06
2.3.	Зона мале привреде са становањем	---	23,06	23,06	1,80
2.4.	Зона мини фарми са становањем	8,90	9,35	18,25	1,42
2.5.	Воћарско-виноградска зона са становањем	20,55	---	20,55	1,61
2.6.	Радна зона и комплекси	133,33	98,21	231,54	18,09
2.7.	Слободна радна зона	---	29,27	29,27	2,29
2.8.	Депонија шећеране	---	5,53	5,53	0,43
<b>1+2</b>	<b>Грађевински рејон насеља Сента – укупно</b>	<b>890,95</b>	<b>388,57</b>	<b>1279,52</b>	<b>100</b>

## **7. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

У оквиру простора обухваћеног Генералним планом насеља Сента у наредном временском периоду, саобраћај ће бити заступљен преко капацитета три вида саобраћаја – друмског, железничког и водног, а посебна пажња се поклања њиховом просторном и функционалном обједињавању, кроз развој интегралног саобраћаја.

#### **Друмски саобраћај**

Концепт саобраћајница на нивоу урбаног простора Сенте иницирали су планови вишег реда, а основни концепт је раздвајање транзитног од унутарнасељских кретања, и то кроз изградњу обилазнице – ДП II реда бр.122 југозападно од насеља и полуобилазнице - ДП I реда бр.24 у северном делу насеља (тзв. "северна обилазница").

Генералним планом је дато хијерархијско утврђивање саобраћајница (главна саобраћајница, сабирна улица и приступна улица), како би се дефинисале структуре кретања и изграђености појединих улица. На основу претходног у Сенти ће егзистирати следеће структуре улица:

- главне насељске саобраћајнице ће кумулисати сав саобраћај на нивоу насеља и водити га одредишту у окружењу. Улице које чине ову категорију саобраћајница морају имати одређену изграђеност и пропусну моћ да пруже задовољавајући ниво саобраћајне услуге, који припада рангу ових саобраћајница.

- сабирне саобраћајнице у Сенти ће кумулисати сва интерна кретања и интерне теретне токове до битних одредишта у насељу и атара. У овој структури насељских саобраћајница треба побољшати носивост и поправити елементе трасе да би у потпуности задовољити тражене услове за нове наменске функције.

- приступне саобраћајнице су најнижи облици саобраћајница и оне треба да омогуће приступ до појединачних објеката и садржаја. Оне, у зависности од положаја и значаја у мрежи, могу бити једносмерне и двосмерне са одговарајућим елементима. Оне ће водити основне саобраћајне токове до улица вишег реда односно одредишта.

Нижи облици планирања (регулациони планови) ће дефинисати облик и димензије нових саобраћајница, уз тежњу да се достигне оптимум рационалног улагања у саобраћајну инфраструктуру.

#### **Железнички саобраћај**

Модернизацијом и реконструкцијом постојећих капацитета, побољшањем техничко-експлоатационих карактеристика дошло би до реafirмације овог вида саобраћаја у подели транспортног рада и на ширем простору.

Терминал постојеће путничко-теретне железничке станице је просторно богат и има довољан број колосека за транспортно-манипулативне радње и претовар, али пошто се будућим решењем овај вид саобраћаја тежи приближити изворишту и одредишту роба (РТЦ, слободна радна зона, царинска зона, радно-производна и складишна зона) планира се измештање теретне железничке станице на јужни обод насеља, у радну зону, јер за то постоје одличне просторне и функционалне могућности.

Измештањем теретне железничке станице из урбаног ткива Сенте добијају се врло атрактивни слободни простори који се комплементарно могу повезати са околним садржајима, а ово ткиво се ослобађа од непотребних манипулација, које спречавају комуникацију између централне зоне и дела насеља.

Конституисање нове лако теретне станице у оквиру радне зоне било би на пружном правцу ка Ади и захтевало би успостављање нове станичне лире са 4-5 колосека. Ово решење омогућава задовољење свих аспеката безбедности у односу на рад железнице у оквиру контејнерског терминала, царинске и слободне радне зоне, као и правилну експлоатацију садашњих и будућих индустријских колосека. Овако замишљена лако теретна станица је, заправо сегмент континуираног планског решења, који у генералним плановима егзистира већ дуги низ година, али се до сада нису стекли финансијски услови за реализацију исте.

На основу претходно изложеног концепцијског решења могуће је фазно успостављање развоја железничког саобраћаја у Сенти у функцији остварења захтева могућег интегралног успостављања веза између свих видова саобраћаја.

### **Водни саобраћај**

Будуће решење водног саобраћаја у Сенти, између осталог, подразумева изградњу марине за наутичке објекте, и то обалског, базенског типа, на простору узводно од моста. Марина би била комплементарни садржај будућем спортском центру.

Планирано је и путничко пристаниште (орјентациона локација је дата у графичком приказу), док ће теретно пристаниште, као садржај уз привез за контролне функције (полицију и царину) остати на већ утврђеној локацији комплекса пристаништа.

Концепт будућег уређења пристаништа, робно - транспортног центра, слободне зоне, царинске зоне као и производне зоне је заснован на принципу што економичнијег извршења транспортног рада у афирмацији и коришћењу већ изграђених потенцијала, уз сагледавање могућности још већег коришћења Тисе. Анализе су показале да постоје просторне могућности за конституисање оваквог субрегионалног капацитета.

### **Интегрални саобраћај**

Просторна присутност три вида саобраћаја (друмског, железничког и водног) и потпуна комунална и инфраструктурна опремљеност повећава развојну компоненту интегралног саобраћаја у Сенти, у односу на конкуренте, тако да је реално очекивати даљу афирмацију у времену које долази.

Постојећа изграђеност и опремљеност је довољна да буде иницијални импулс развоју, односно привлачности иностраном капиталу. Положајне предности Сенте у односу на Тису се морају више користити, како би интегрални саобраћај што брже заживео, односно да се створе услови за дислокацију силосно-складишног комплекса из зоне централних садржаја на обали Тисе у радну зону, уз конституисање савременог складишног терминала ситнозрнасте робе, са могућношћу коришћења сва три вида превоза и савремених претоварно-манипулативних затворених система.

## **7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Снабдевање водом**

Основна концепција снабдевања водом становништва и индустрије града Сенте утврђена је документацијом "Идејни пројекат водовода града Сенте". Усвојена концепција техничког решења предвиђа дистрибуциону мрежу за обезбеђење сваког потрошача водом - довољном количином, потребног притиска и одговарајућег квалитета, а која се напаја из два централна изворишта (Север-рит и Југ-индустријска зона).

Централна изворишта обухватају:

- бунарско поље са бунарским водозахватима;
- постројење за дегазацију;
- постројење за кондиционирање (деферизација);

- опрема за дезинфекцију;
- резервоар кондициониране воде;
- црпна станица високог притиска;
- остали пратећи садржаји.

Од основне концепције, као прелазно решење, реализовани су следећи елементи:

- Извориште "север-рит"
  - два бунарска водозавата
  - хидрофорско постројење
  - дезинфекција
- Извориште "југ-индустријска зона"
  - пет бунарских водозавата
  - хидрофорско постројење
  - дезинфекција

Системи тренутно функционишу као "вршна", односно тренутне максималне потребе у води се обезбеђују директно из бунарских водозаватних капацитета. Овај принцип водоснабдевања захтева упоредо са порастом тренутних максималних потреба и адекватно повећање капацитета бунарских водозавата.

Основном концепцијом коначно решење, предвиђа реализацију бунарских водозавата и кондиционарања за дневне просечне вредности, а реализацију црпне станице високог притиска на "вршно" оптерећење. Улогу премошћавања дневне константне продукције воде бунарских водозавата и кондиционарања и тренутних максималних ("вршних") потреба преузима резервоар за изравнавање. Ово решење, у односу на постојеће прелазно решење, обезбеђује рационално коришћење бунарских водозавата и ресурса уопште, и поузданије покривање "вршних" потреба у води.

До реализације коначне концепције долази се преко две етапе и то:

I етапа: Реализација резервоара за изравнавање и црпне станице за високи притисак за потребе I етапе (уз потпуно коришћење већ изграђених објеката бунарских водозавата, хидрофора и опреме за дезинфекцију);

II етапа: Реализација објеката и опреме за кондиционарање воде, резервоара и опремања црпне станице за потребе II етапе (уз потпуно коришћење објеката прелазног решења и објеката и опреме I етапе).

У I етапу спадају следеће целине:

- резервоар за изравнавање корисне запремине 1500 m<sup>3</sup> (са две коморе по 750 m<sup>3</sup>) са свим пратећим елементима, опремом и радовима;
- црпна станица високог притиска за потребе крајње фазе изграђености уз опремање за потребе I етапе (145 l/s);
- пратећи садржаји који обезбеђују функционалност ове етапе електроинсталације, машинске инсталације, остале цевне инсталације, саобраћајнице, интерни водовод и канлаизације и сл.)

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.

У наредном периоду ићи ће се на смањивање специфичне потрошње воде у домаћинствима, политиком реалних цена воде, мерењем утрошка воде и мерама планске рационализације потрошње.

Норма потрошње за становништво ће бити на нивоу од 120 л/стан.-дан - 150 л/стан.-дан, што је у већини случајева мање од данашње норме за становништво. Не предвиђа се потрошња воде преко 150 л/стан.дан, јер ће се увођењем економске цене воде знатно изменити понашање потрошача.

На основу пројекције становништва може се установити оријентациона вредност потребних количина воде за наредни плански период.

На основу планиране специфичне потрошње воде и пројектованог броја становника и коефицијената неравномерности, могу се исказати следећи показатељи:

- очекивани број становника је 18 500;
- специфична потрошња воде је 150 л/ст/дан;
- коефицијент дневне неравномерности  $K_1 = 1,4$ ;
- коефицијент часовне неравномерности  $K_2 = 1,8$ ;

Средња дневна потрошња воде:

$$w_{sr.dn.} = 18\,500 \times 150 / 86400 = 32,11 \text{ л/сек};$$

Максимална дневна потрошња воде:

$$w_{max.dn.} = w_{sr.dn.} \times K_1 = 32,11 \times 1,4 = 44,95 \text{ л / сек};$$

Максимална часовна потрошња воде:

$$w_{max.čas} = w_{max.dn.} \times K_2 = 44,95 \times 1,8 = 80,92 \text{ л / сек.}$$

Исказане потребне количине воде обезбедиће се из постојећих изворишта, уз изградњу неопходног броја бунара, као и објеката за изравнавање потрошње (резервоари).

Ради рационализације коришћења висококвалитетне воде за пиће и заштите исте од непотребног расипања, потребно је на минималну меру свести губитке на водоводној мрежи.

Процес рационализације коришћења питке воде се може спровести осим на већ поменуते начине:

- смањење броја дефеката заменом и реконструкцијом дотрајале водоводне мреже;
- увођењем што бољег система мерења како би се открила места настанка губитака;
- едукацијом – дизањем свести потрошача: сталним информисањем, рекламама, наградним играма које организују водоводи, јавним дискусијама, продајним изложбама опреме за уштеду и посебно
- политиком цена која штити од непотребног расипања овог природног блага и друго.

У свим решењима комплексних водoprивредних система која користе воду највишег квалитета - снабдевање становништва увек има приоритет при расподели воде на кориснике.

Код снабдевања индустријских капацитета, који продукују веће количине отпадних вода, увести обавезу рационализације потрошње увођењем процеса рецикулације, чиме ће се обезбедити вишеструка употреба захваћане воде, очување и заштита водних ресурса, како од загађења, тако и од прекомерне експлоатације и исцрпљивања појединих издани.

Снабдевање технолошким водом је могуће из првог водоносног слоја (фреатска издан) уз сталну контролу воде пре и у току експлоатације или из водотокова.

## Одвођење вода

Канализациона мрежа града је изграђена по мешовитом систему, што подразумева одвођење атмосферских и отпадних вода истом каналском мрежом. Све отпадне воде се евакуишу до градског уређаја за пречишћавање (УПОВ) гравитационо. Реципијент пречишћених отпадних вода је река Тиса.

У наредном планском периоду обезбедиће се могућност да се сви потрошачи воде прикључе на насељску канализациону мрежу.

У складу са концепцијским решењем на општинском нивоу велики индустријски загађивачи морају решавати и пречишћавати своје отпадне воде одвојено.

Што се индустријских отпадних вода тиче, оне ће се решавати посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном отпадном водом.

Услови предтретмана индустријских отпадних вода треба да:

- заштите здравље особља које ради на одржавању канализационих система;
- заштите канализациони систем и објекте на њему;
- заштите процес пречишћавања отпадних вода на централном уређају и
- обезбеде одстрањивање из индустријских отпадних вода материје које се мало или никако не одстрањују на централном уређају за пречишћавање отпадних вода, а које могу угрозити захтевани квалитет вода реципијента.

Техничко решење канализационог система заснива се на гравитационом одводу отпадних вода до црпне станице и потисног вода ка постројењу за пречишћавање. Минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од  $\phi$  200 mm. Постојећа канализациона мрежа задржаваће се у оном делу где она задовољава услове по питању материјала и профила цеви.

Трасе колектора ће бити постављене средином насељских улица (обострано прикључивање), а минимална дубина укопавања износиће 1,5 m.

Водопријемник пречишћених отпадних вода је река Тиса, а концентрација појединих загађујућих материја у пречишћеној води (ефлуенту), мора задовољавати следеће услове:

- БПК<sub>5</sub> макс. 20 mg/l
- Суспендоване материје макс. 30 mg/l
- Етарски екстаркт (масти и уља) макс. 0,1 mg/l
- штетне опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама ("Сл. Гласник СРС" бр. 31/82)

Димензионисање каналске мреже спровести на одговарајућу, "рачунску" кишу која ће се утврдити анализом у ревизији идејног пројекта.

## 7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Насеље Сента се снабдева електричном енергијом из постојећих трафостаница ТС "Сента 1", 110/35 и 110/20 kV, инсталисане снаге 31,5 MVA и ТС "Сента 2" 110/20 kV напонског преноса, у коју је уграђен један трафо снаге 31,5 MVA. Локација ових трафостаница је у западном и јужном делу насеља.

ТС "Сента 1" прикључена је на 110 kV напон из правца Србобрана преко далековода број 160/1 и из правца Кањиже преко далековода број 160/2. ТС "Сента 2" прикључена

је на далековод број 1103/1 и 1103/2. Конзумно подручје ових трафостаница, осим Сенте, чине и следећа насеља : Горњи Брег, Богарош и Оромпарт.

Насеље Сента напаја се преко 20 kV извода.

У укупној потрошњи електричне енергије у Сенти, са приближно 46,75% учествују домаћинства, са 41,50% потрошачи на високом напону и 9,75% остали потрошачи. Кретање потрошње у периоду од 1995. год до 2004. године дато је табеларно:

Год.	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
MWh	90423	96858	93549	94634	94986	93935	95837	97067	99710	99746
p%		6,5	-3,4	1,15	0,4	-1,1	-2,0	1,3	2,7	0,04

Просечна годишња стопа раста за цео посматрани период од 1995-2004. године износи 1,1%.

На датом простору постоји изграђена преносна средњенапонска 20 kV, као и нисконапонска 0,4 kV мрежа и припадајуће трафостанице.

Постојећа електроенергетска мрежа у насељу и средњенапонска и нисконапонска, је већим делом надземна у уличним коридорима, док је мањим делом у централној зони грађена подземно. Стубови на којима су постављени водови су челично-решеткасти и бетонски. Електроенергетска мрежа у насељу је у потпуности реконструисана за 20 kV напон.

У нередном планском периоду потребно је:

- обезбедити квалитетну и сигурну испоруку електричне енергије диктирану потрошњом,
- у потпуности ревитализовати преносну мрежу,
- обезбедити коридоре за нову преносну мрежу,
- обезбедити довољан капацитет трафостаница 110/20kV,
- у насељу изградити квалитетну спољну расвету

При планирању потрошње за плански период треба узети у обзир могући развој привреде, као и повећање броја домаћинстава.

Потрошњу електричне енергије у Сенти за плански период од 20 година рачунамо у односу на почетну планску 2004. годину по следећој формули:

$$A \text{ (MWh)} = A_0 \text{ (MWh)} (1+p)^n$$

где је:

$A_0$ (MWh) - потрошња остварена у почетној планској години (99746)

p (%) - просечна годишња стопа раста потрошње електричне енергије за плански период (2%)

n - број година у планском периоду (20)

на тај начин израчуната потрошња за 2025.годину износиће 148,2 GWh.

Потребну снагу за напајање одредићемо уз претпоставку да ће трајање вршног оптерећења бити 4000 h.

$$P \text{ (MW)} = \frac{A \text{ (GWh)}}{4000 \text{ h}} = \frac{148,2 \text{ GWh}}{4000} = 37,41$$

$$P \text{ (MW)} = 37,41$$

Потребну инсталисану снагу трафостанице рачунамо уз претпоставку да је најоптималнији режим рада при оптерећењу од 0,80 % називне снаге при фактору снаге (cos φ) приближно 1.

$$P_T (\text{MVA}) = \frac{G(\text{MW})}{\cos \varphi \cdot 0,8} = \frac{37,41}{1 \times 0,8} = 46,76$$

$$P_T (\text{MVA}) = 46,76$$

што значи да је за подмирење укупних потреба потрошача у Сенти и осталих насеља у оквиру овог конзумног подручја потребно уградити четири трафоа снаге 31,5 MVA.

Потребан број трафостаница рачунат је у односу на јединицу типске снаге од 630kVA, при фактору снаге (cos φ) приближно 1, износи

$$N (\text{ком}) = \frac{P_T (\text{MVA})}{0,630 \text{ MVA}} = \frac{46,76}{0,63} = 74,2 \approx 74$$

$$N (\text{ком}) = 74$$

Напајање насеља вршиће се са 20 kV напонског нивоа, преко дистрибутивних трафостаница 20/0,4 kV. Трафостаница 110/35 kV планирана је да буде 110/20 kV, 35 kV водови прећи ће на 20 kV напон. У постојеће трафостанице потребно је уградити још један трафо снаге 31,5 MVA за задовољење будућих потреба.

Електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У деловима насеља где је планирано вишепородично становање, радне зоне, централни садржаји и спортско-рекреативне површине, мрежа ће се у потпуности каблирати.

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

Око постојећих 110 kV далековода потребно је обезбедити заштитни коридор од по 25m са обе стране од осе далековода. У деловима насеља где су планиране радне зоне и где постоји ваздушна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно измастити и каблирати.

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

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

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

#### **7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухваћеном Програмом, односно, генералним планом.



За планиране порошаче природни гас ће се обезбедити из постојеће гасоводне инфраструктуре у насељу. У том циљу, предвиђа се проширење постојеће, односно, изградња нове гасоводне мреже, као и реконструкција постојеће гасоводне мреже ради безбедног транспорта, стабилизације снабдевања и обезбеђења потребних количина природног гаса за све потрошаче.

Реконструкција постојећих челичних водова биће актуелна током следећих неколико година, док код постојећих пластичних цеви реконструкција ће бити актуелна тек за десетак година.

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

Због повећања потрошње природног гаса и прикључења нових потрошача приоритет је изградња још три МРС-а (мерно-регулационе станице), као и изградња кружног гасоводног прстена око Сенте чиме би се квалитетније снабдевало цело насеље.

За индустријске потрошаче предвиђа се полагање индустријских гасовода средњег притиска од ГМРС "Сента" до потрошача. Гасоводну мрежу са пратећим објектима треба везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача.

Постојећи капацитети топоводне инфраструктуре могу се повећати уградњом нових котлова већих капацитета, чиме би се омогућило квалитетније снабдевање, проширење постојеће топоводне мреже и прикључење нових потрошача на даљински систем грејања.

## **7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Телекомуникациони саобраћај одвија се преко дигиталне централе, а спојни пут реализован преко дигиталног система преноса по оптичком каблу.

У насељу је изграђена подземна и надземна телекомуникациона мрежа на дрвеним стубовима. Примарна мрежа је подземна, изграђена у свим улицама, док је секундарна мрежа делом и надземна. У насељу постоји изграђена кабловска ТТ канализација у централној зони.

У насељу постоје две поштанске јединице, 12 шалтерских служби и 11 ковчежића. Такође, у насељу је изграђен кабловски дистрибутивни систем за пренос и дистрибуцију радио и ТВ сигнала. Постоје базне станице мобилних телекомуникација.

У области телекомуникационе и РТВ инфраструктуре, у наредном планском периоду, потребно је:

- обезбедити довољан број телефонских прикључака за све кориснике у насељу, домаћинства и привредне субјекте,
- обезбедити мрежу високог квалитета, поузданости и расположивости изградњом јединствене транспортне мреже,
- изградити међумесни телекомуникациони систем ПТТ, за осигурање квалитета међумесних веза довољног капацитета, положити оптичке каблове и омогућити савремен систем преноса,
- заменити дотрајалу опрему и модернизовати мрежу, да би се обезбедило поузданије и квалитетније функционисање телекомуникационог система ПТТ, као и услови за увођење савремених услуга,
- увести нове телекомуникационе услуге увођењем оптичких каблова у месну мрежу,
- увести мобилне услуге засноване на радио преносу,
- изградити модерне приступне кабловске мреже, за обезбеђење широкопојасних сервиса, развој јавних, комерцијалних и локалних радио и ТВ програма, уз константно праћење и укључивање нових технологија у складу са светским трендовима,

- осигурање коридора за РР везе,
- изградити микроталасне системе за дистрибуцију радио и телевизијских програма изолованим острвима КДС.

У Сенти су потребне 3 поштанске јединице са укупно 14 шалтерских служби, за квалитетно одвијање поштанског саобраћаја.

Са овим поштанским капацитетом достићи ће се следећа доступност:

- 6166 становника на једну поштанску јединицу и
- 1321 становник на једну шалтерску службу.

У насељу треба поставити 15 поштанских ковчежића, чиме ће се достићи, доступност од 1233 становника на један поштански ковчежић.

За свако домаћинство потребно је обезбедити по један телефонски прикључак и довољно резерве за службене кориснике. Према демографском плану за 2025.годину у Сенти ће живети 18.500 становника, а број домаћинстава ће бити 7500.

Уважавајући демографску прогнозу, у Сенти треба планирати капацитет телефонске централе од 13500 телефонских прикључака. На тај начин достићи ће се густина од 72,9 прикључака на 100 становника.

Дигитална аутоматска телефонска централа и даље ће бити у рангу чворне централе, повезана оптичким каблом са главном централом у Суботици. Спојни путеви ка крајњим централама оствариваће се, такође, оптичким каблом.

Месна ТТ мрежа ће у потпуности бити каблирана. У централној зони насеља каблови ће се поставити у кабловској ТТ канализацији. У осталим деловима насеља каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ТТ мрежу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице. У склопу новопланираних стамбених блокова и стамбено-пословних блокова изградити нове трасе кабловске ТТ канализације за повезивање на постојећу ТТ мрежу.

Обезбедити потребан број телефонских линија и извести резерве до места прикључења новопланираних јавних телефонских говорница.

Изградњом антенских система и базних станица мобилне телефоније, омогућити рад овог система телекомуникација на целом планском подручју.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, изградити кабловски дистрибутивни систем (КДС). За трасе КДС користити трасе ТТ мреже, где год је то могуће.

## **8. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА**

### **8.1. ГЕНЕРАЛНА РЕГУЛАЦИЈА**

План генералне регулације насеља Сента је урађен на основу плана намене површина и плана саобраћајница.

Нове регулационе линије ће бити дефинисане плановима детаљне регулације на основу осовинских тачака саобраћајница и ширина коридора саобраћајница.

### **8.2. ГЕНЕРАЛНА НИВЕЛАЦИЈА**

За израду плана генералне нивелације коришћена је следећа документација:

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

Од добијених подлога формирана је урбанистичко–геодетска подлога у размери 1:5000, која је послужила као основа за нивелационо решење.

Подручје насеља Сента које је обухваћено овим Планом се налази на апсолутној надморској висини од 73,80 до 89,25 m.

Генералним нивелационим решењем пројектовани су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовина саобраћајница;
- интерполоване коте нивелете осовина саобраћајница;
- нагиби нивелете осовина саобраћајница ( 0,00 % - 5,11 % ).

За израду детаљне урбанистичке и пројектне документације, подужни нагиб саобраћајница ће се дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања замљишта и геодетског снимања терена.

Код израде и реализације пројекта обавезно је преношење висина са постојеће Државне нивелманске мреже.

## **9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

### **9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Један од основних циљева израде Генералног плана насеља Сента је одрживи развој уз поштовање свих мера заштите животне средине.

С обзиром да је анализом постојећег стања животне средине у насељу уочен одређени степен деградације природних ресурса, као последица кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора, Планом су предвиђене мере и активности у циљу санације постојећег стања и даљег развоја насеља у контексту заштите животне средине.

За територију читавог насеља неопходно је у што краћем року изградити јединствени катастар загађивача, како би се спречило даље загађивање природних ресурса - воде, ваздуха и земљишта, и наставити са континуираним праћењем стања животне средине, праћењем квалитета ваздуха, воде и земљишта, као и мерењем нивоа буке у насељу.

#### **Заштита вода**

Вода и водотоци, као добра од општег интереса за задовољење општих и појединачних интереса, под посебном су заштитом и користе се под условима и на начин који одређује Закон о водама.

Заштита вода се обезбеђује од загађивања забраном испуштања загађених вода и свих штетних материја у воде, одобравање коришћења вода, утврђивањем заштитних зона, планском изградњом уређаја за пречишћавање отпадних вода, контролисањем загађивања и предузимањем одговарајућих мера.

Грађење индустријских и других објеката, који испуштањем штетних материја могу угрозити воду, не може се одобрити, ако нису обезбеђени технички и други услови за заштиту вода од загађивања.

Заштита вода од загађивања спроводи се у складу са планом за заштиту вода од загађивања. Планом за заштиту вода од загађивања утврђују се нарочито: мере за спречавање или ограничавање уношења у виде опасних и штетних материја, мере за спречавање и одлагање отпадних и других материја на подручјима на којима то може утицати на погоршање квалитета вода, мере за пречишћавање загађених вода, начин спровођења интервентних мера у одређеним случајевима загађивања, организације које су дужне спроводити поједине мере, рокови за смањење загађивања воде, као и одговорности и овлашћења у вези са спровођењем заштите.

У циљу заштите вода забрањено је:

- 1) уношење опасних и штетних материја које доводе до прекорачења прописаних вредности;
- 2) уношење чврстих и течних материја које могу загадити воду или могу изазвати замуљивање, заслањивање воде и таложење наноса;
- 3) испуштање у јавну канализацију отпадних вода које садрже опасне и штетне материје изнад прописаних вредности или које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације или које могу оштетити канализацију и постројење за пречишћавање вода;
- 4) коришћење напуштених бунара као септичких јама;
- 5) остављање у кориту за велику воду природних и вештачких водотока и језера материјала који могу загадити воде.

Ради заштите вода и водотока, спречавања оштећења и заштите водопривредних објеката и постројења, забрањено је:

- 1) извршити радње које могу оштетити корита и обале природних и вештачких водотока, као и објеката за уређење водних токова или за заштиту од штетног дејства вода;
- 2) уносити у природне и вештачке водотоке, језера и ретензије: камен, земљу, јаловину, посечено дрво и други материјал, као и упуштати загађене воде и материје;
- 3) изводити радове и вадити материјал из водотока, који би могли угрозити: водни режим, стабилност бране или њену наменску употребу, стабилност одбрамбених насипа, регулационих и других водопривредних објеката, као и мењати природне услове у околини акумулационих и ретенционих басена услед чега би могло доћи до клизања терена, појаве ерозије или настајања вододерина и бујица;
- 4) градити објекте или вршити садњу у плавној зони на начин који омета протикање воде и леда или је у супротности са прописима за градњу на плавном подручју;
- 5) садити дрвеће на одбрамбеном насипу или поред насипа у појасу ширине 10 метара према водотоку и 50 метара на брањеном подручју, рачунајући од ножице насипа;
- 6) садити дрвеће поред канала у појасу од 5 метара са обе стране, рачунајући од ивице канала;
- 7) мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожавају снабдевање питком или технолошком водом, минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката;
- 8) на каналима на удаљености мањој од 2 метра, односно другој удаљености утврђеној одлуком јавног водопривредног предузећа, орати или копати земљу и обављати друге радње којима се могу оштетити канали или пореметити њихово редовно функционисање.

## **Заштита ваздуха**

Ваздух као природни ресурс је у одређеној мери деградиран услед дејства различитих антропогених фактора који делују на територији насеља.

Према подацима Покрајинског секретаријата за заштиту животне средине и одрживи развој, од 2003. године, на територији насеља Сента успостављен је мониторинг квалитета ваздуха у смислу праћења емисије и имисије на појединим локалитетима у насељу (код болнице, на Његошевом тргу и Тргу мира).

На територији насеља Сента постоји изграђена гасоводна инфраструктура што позивитно утиче на квалитет ваздуха као природног ресурса, с обзиром да је гас еколошки најчистије гориво.

Дислокацијом теретног и транзитног саобраћаја смањиће се утицај емисије гасова и прашине који настају радом мотора са унутрашњим сагоревањем, као и буке на урбано ткиво насеља.

На територији обухваћеној овим Планом, регистрован је већи број привредних комплекса који својим радом делимично угрожавају квалитет животне средине, посебно негативно утичући на квалитет ваздуха као природног ресурса. Ови комплекси углавном су смештени у радним зонама (осим неколико појединачних објеката).

Од већих загађивача овог природног ресурса на територији општине издвајају се: "Алтекс Фермин" (непријатни мириси, али о емисији загађујућих материја у ваздух нема података), и фабрика шећера (депонија технолошког отпада шећеране, такође ширење непријатних мириса).

Остварењем планских мера и активности у контексту формирања зелених површина у виду паркова, скверова и уличног зеленила у великој мери ће бити побољшани санитарно хигијенски услови у насељу.

### **Заштита земљишта**

Заштита земљишта оствариће се спровођењем адекватних техничких решења одвођења атмосферских и отпадних вода (зацељеном атмосферском канализацијом, као и пречишћавањем отпадних вода на уређају за пречишћавање употребљених вода).

Земљиште као природни ресурс, на територији обухвата Плана, делимично је угрожено великом фреквентношћу саобраћаја кроз само језгро насеља.

Спровођењем планских мера и измештањем ових деоница из урбаног ткива заштитиће се земљиште као природни ресурс.

Постојећа депонија комуналног отпада се налази ван обухвата овог Плана, а након успостављања мреже регионалних депонија и трансфер станица у складу са основним принципима Националне стратегије управљања комуналним отпадом, депонију је потребно рекултивисати, односно земљиште привести намени.

Постојећу локацију је потребно уредити у складу са одредбама Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређење депонија отпадних материја («Службени гласник РС» бр. 54/92) и у складу са другим прописима који регулишу ову област.

Поштовањем одредби овог Плана, планском градњом и рекултивацијом деградираних површина, постићи ће се пуна заштита земљишта, као природног ресурса.

### **Услови за заштиту животне средине**

Концепт заштите животне средине у Генералном плану предвиђа читав низ мера и услова заштите животне средине, које имају како превентивни тако и санациони карактер. Предвиђеним мерама морају се испоштовати следећи услови:

- обезбедити довољне количине пијаће воде за све кориснике у насељу, као и воде за технолошку употребу, обезбедити мере заштите изворишта којима би се заштитили водоносни слојеви у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће ("Службени гласник СРС", бр. 33/78),
- све отпадне воде пречишћавати на уређају за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у реципијент реку Тису,
- обезбедити одвођење атмосферских вода посебном цевастом уличном мрежом,
- очувати квалитет ваздуха насеља формирањем јединственог катастра загађивача у насељу, заменом застарелих у индустријској производњи технологија савременим, повећањем и повезивањем свих зелених површина у систем зеленила и преусмеравањем транзитног и теретног саобраћаја из ужег градског језгра на обилазнице,
- санитарно одлагати комунални отпад у складу са важећим Правилником и Националном стратегијом управљања комуналним отпадом,

- за све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 69/2005) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 84/2005).

## 9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На подручју обухваћеном Генералним планом насеља Сента нема регистрованих заштићених природних добара.

Као **природно добро у поступку заштите** дефинисан је простор реке Тисе са обалом као еколошки коридор од међународног значаја, који је саставни део Паневропске еколошке мреже. Ради очувања функционалности коридора, неопходно је одржавати природне физичке особине обале и приобални појас вегетације у природном или полуприродном стању, тако да ће се било каква изградња, уређење и озелењавање овог простора вршити по условима Завода за заштиту природе Србије.

Такође, обавеза је свих извођача земљаних радова на подручју обухвата Плана, да уколико у току радова наиђу на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералолошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), да су дужни да о томе обавесте Завод за заштиту природе Србије, Радну јединицу у Новом Саду и да предузму све мере, како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

## 9.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На основу утврђених градитељско-урбанистичких, архитектонских, историјских, културолошких и археолошких вредности сачуваног културног наслеђа на простору обухваћеном Генералним планом насеља Сента евидентирана су доле наведена непокретна културна добра (НКД) са циљем њихове даље правне заштите и заштите кроз урбанистичко планирање.<sup>1</sup> Ради лакше идентификације, сва наведена НКД су дата и на графичком приказу број 9.

### Археолошки локалитет

Археолошки локалитет у насељу Сента обухвата следеће парцеле: К.О. Сента к.п. 634, 633, 632, 631, 630/1, 630/2, 629/1, 629/2, 628, 627, 626, 625, 624/1, 624/2, 623/1, 623/2, 622/1, 622/2, 621, 620, 619, 618/1, 618/2, 617, 616, 615, 614/1, 614/2, 613/1, 613/2, 612, 611/1, 611/2, 610/1, 610/2, 609, 608, 607/1, 607/2, 607/3, 606/1, 606/2, 605, 604, 603, 602, 601, 600, 599, 598/1, 598/2, 597/1, 597/2, 596/1, 596/2, 595/1, 595/2, 594/1, 594/2, 593/1, 593/2, 592, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584/1, 584/2, 584/3, 584/4, 583, 582/1, 582/2, 581/1, 581/2, 581/3, 580/1, 580/2, 579, 578, 577/1, 577/2, 576/1, 576/2, 575, 574, 573/1, 573/2, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566/1, 566/2, 566/3, 566/4, 565, 564, 563/1, 563/2, 562/1, 562/2, 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553/1, 553/2, 552, 551, 550, 549, 548, 547/1, 547/2, 546, 545/1, 545/2, 544, 543, 542, 541/1, 541/2, 540, 539, 538, 537/1, 537/2, 537/3, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, 526, 525, 524, 523, 522, 521/1, 521/2, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513/1, 513/2, 513/3, 513/4, 512, 511, 510, 509, 496, 497, 493, 492, 491, 490/1, 490/2, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 433/1, 433/2, 432, 431, 430, 429, 428, 424/1, 424/2, 416/1, 416/2, 416/3, 415/1, 415/2, 414, 413, 412, 411/1, 411/2, 410, 409,

<sup>1</sup> Услови и мере заштите непокретних културних добара за потребе израде Генералног плана насеља Сента, које је израдио Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, број 665-2/4 од 30.12.2005. године

408,407,406, 405/1,405/2, 404, 403,402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390/1, 390/2, 390/3, 389, 388, 387, 386, 385, 384,383, 382/1, 382/2, 382/3, 381, 380.

За назначени археолошки локалитет, односно све наведене катастарске парцеле, важе одредбе из члана 99-110. Закона о културним добрима, које обавезују власника парцеле, односно носиоца права коришћења да пре предузимања било каквих земљаних радова прибави посебне услове од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

### **Просторно-историјска целина Градско језгро Сенте**

Градско језгро Сенте је просторно-историјска целина под претходном заштитом МЗЗСК Суботица бр. 27-1/18 од 1999. године. Обухвата североисточни део насеља, од Кеја Тисин цвет са источне, улице Златне Греде са северне стране, до непосредног окружења Трга Вујића и Главног трга са западне и јужне стране, што представља територију насеља насталог крајем 17. и почетком 18. века. Просторна целина обухвата даље територију насеља насталог средином 18. века и то потезима улица: Топарт, Ади Ендреа, Арпадове, Главне, Поштанске, Ађанске, Вука Караџића и Стевана Сремца, којима су формиран урбани блокови око непосредног окружења Трга Вујића и Главног трга, са западне и јужне стране.

Граница просторне целине Градско језгро Сенте иде са североисточне стране Кејом Тисин Цвет, до правца јужне границе катастарске парцеле бр. 1533, (ул. Златне Греде - угао северне стране), до правца северне границе катастарске парцеле бр. 1589 (угао ул. Стевана Сремца - јужна страна), наставља улицом Стевана Сремца дуж северних граница катастарских парцела 1589, 1588, 1587, 1585, до правца западне границе катастарске парцеле бр. 1585 (угао ул. Вука Караџића, источна страна) и продужава улицом Вука Караџића дуж западне стране катастарских парцела бр. 1584, 1583, 1592, 1593/2, 1599/1 до правца северне границе кат. парц. бр. 5015 (угао улице Доситеја Обрадовића, јужна страна) наставља се улицом Доситеја Обрадовића дуж северних граница кат. парц. бр. 5015, 5014,5013, 5012, 5010, 5011, 5009, 8267, 4410/1-2, 4431, 4409, 4408, 4407, 4406, 4405, 4404/1-2, 4403, 4402, и 4401, до трга 1. Маја, обухвата источну, јужну и западну сртану кат. парц. бр. 4398, (трг. 1. Маја) до правца северне границе катастарске парцеле бр. 4371 (угао улице Ивана Гундулића-јужна страна) и продужава улицом Ивана Гундулића дуж северних граница кат. парц. бр. 4374, 4372, 4371, 4370, 4369, 4368, 4367, 4366, 4365 и 4360 до правца североисточне границе кат парц. бр. 4359/2, (угао улице Поште) и наставља улицом Поштанском дуж северних граница кат. парц. бр. 4359/1-2, 4358/1-2, 4345, 4343, 4342, 4340, 8269, и улицом Танчић дуж северно источних граница кат парц. бр. 3833, 3832/1-2, 3831, 2228, 2229, 2227, 2226, 2225, 2224, 2223, 2221, 2219 и 2218, до Његошевог трга где обухвата јужну и западну страну кат. парц бр. 2217; иде северном границом кат парц. бр. 2212. и спаја се са правцем источне границе кат парц. бр. 2119; наставља источном границом кат. парц 2119; и продужава до правца јужне границе кат парц бр. 1971, наставља истим правцем и продужава западном страном улице Војислава Илића дуж источних граница кат парц. бр. 1971, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1950/1-3, 1949, 1951, 1954, 1955, 1956, 1957/1-2, 1331, 1332, 1333/1-2, 1334, 1320/1-3, 1074/1-3, 1073, 1071, 1069, 1067, 1066, и 1089, до правца јужне границе кат. парц. бр. 1448 (угао ул. Топарт), север наставља улицом Топарт дуж западне границе кат. парц. бр. 1448 и продужава дуж северних граница кат. парц. бр. 1448, 14447, 1446, 14446, 1445, 1442, 1441/1-2, 1439/1-2, 1468, 1469, 1471, 1472, 1474, 1476, 1478, 1480/1-2, 1481, 1483, 1484, 1486/1-2, 1488, 1490/1-2, 1492/1-2, 1493, 1495, 1496, 1497 и наставља источном границом кат. парц. бр. 1497, те продужава северном границом кат. парц бр. 1535 (Трг Вујић), до западне границе кат. парц. бр. 1516 (угао улице Златне греде - јужна страна), наставља се северном страном улице Златне Греде дуж јужних граница кат. парц. бр. 1516, 1521, 1522, 1524/1-2, 1525/1-2, 1527, 1528, 1530 и 1533, до кеја Тисин Цвет правцем јужне границе кат парц бр. 1533, што уједно представља почетну тачку ове границе.

Утврђују се следеће опште урбанистичке мере заштите за Градско језгро Сенте:

- Очување основних елемената историјске урбане матрице простора: урбаних блокова, улица, тргова и паркова;
- Очување наслеђених регулационих и грађевинских линија условљено је значајем уличног потеза као и градитељским наслеђем (НКД, објекти од посебне вредности, објекти од вредности) које је предвиђено за чување. На уличним потезима где су објекти без вредности могућа је корекција регулације ради остварења даљег несметаног процеса градоградње (обезбеђење услова за несметано функционисање саобраћаја, услова за функционисање објеката у погледу обезбеђења прописаних међусобних удаљености, инсолације, вентилације према урбанистичким нормативима и др);
- Очување постојеће парцелације уз могућност повезивања;
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар;
- Очување објеката према приложеној валоризацији и усаглашавање новопланираних објеката са њима;
- Очување вертикалне регулације градског језгра, визура и силуете града;
- На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменичка својства или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе реперне тачке у улици или блоку;
- Унутрашња дворишта решавати у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта;
- Извршити измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно-историјским или естетским вредностима просторне целине, у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- Треба задржати следеће намене објеката за градско језгро: јавне, пословне, пословно-стамбене и стамбене функције;
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити на решење паркирања и гаражирања. Приликом решавања подземних гаража, за сваку појединачну локацију посебну пажњу обратити на испитивање подземних вода и на утицај нове градње на њихове будуће токове (систем дренаже, кишни канал и сл);
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити и на решење одлагања и одношења смећа, као и на озелењавање окружења;
- Прилазни путеви градском језгру (Арпадова, Топартова, Главна, Поштанска, Ађанска и др.) треба да добију посебан значај, како са аспекта обликовања објеката, тако и према њиховој намени;
- Све интервенције унутар овога простора градског језгра (на свим парцелама унутар граница градског језгра, као и уоквиру његове заштићене околине) ће се вршити на основу претходно прибављених услова за предузимање мера техничке заштите од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно историјске целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод како би се обавили заштитни археолошки радови.

### **Непокретна културна добра од великог значаја**

НКД од великог значаја се налазе на следећим катастар. парцелама (у К.О. Сента):

- Православна црква КО. Сента к. п. 1712/1;
- Градска кућа к.п. 1853/1;
- Ватрогасна касарна к.п. 1808;
- Славнић кућа к.п. 1735;
- Католичка плембанија и музеј к.п. 1546;
- Хотел Ројал к.п. 1565;
- Родна кућа Стевана Сремца к.п. 1705.



#### За НКД од великог значаја се утврђују следеће мере заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа, ентеријера (декоративног молераја, мобилијара и сл);
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
- На овим објектима је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
  - а) Увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта,
  - б) Уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова оријентисаних према дворишном простору. Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите,
  - в) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност,
  - г) Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта.
- Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти на парцели и у окружењу се уклањају;
- Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом; Могуће је застакљивање атријумских дворишних простора,
- Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
- Рекламе, табле, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе; Клима уређаји се могу поставити искључиво на дворипшој фасади и то према условима Завода.

#### **Споменици културе**

##### У склопу Градског језгра Сенте утврђена су два споменика културе:

- Зграда Гимназије у ул. Стевана Сремца број 12, к.п. 1708/1;
- Николић палата у Ађанској улици број 7, к.п. 1683.

#### За споменике културе и објекте од посебне вредности се утврђују следеће мере заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног уличног габарита, карактеристичних материјала и основних вредности конструктивног склопа;
- Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја и сл);
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
- На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
  - а) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;
  - б) уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; Осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само кровних прозора у равни крова и то само ако се тиме не

нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите;

в) уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност; Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта;

г) остале интервенције (отварање портала, излога,) могу се извршити са уличне стране само ако је објекат изворно предвиђен за пословну функцију, односно ако је оригинална висина пода приземља нижа од 60 см. Ове интервенције могуће су у дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др. Придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" бр. 18/1997);

д) дворишни делови могу бити дограђени до висине уличног габарита објекта, ако је изворним решењем остављена могућност за дворишну доградњу. Дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;

- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат; Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти на парцели и у окружењу се уклањају; Дворишни простор у свему ускладити са главним (уличним) објектом; Могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишних простора;
- Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
- Рекламе, клима уређаји, тенде, табле са именима значајних личности које су живе у тим зградама, осветљење и др. елементи на фасадама могу се поставити само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

### **Објекти од посебне вредности**

Објекти од посебне вредности су објекти Градског језгра Сенте који се налазе на следећим катастарским парцелама:

- Објекат на Главном тргу бр. 2, к.п. 1775/1;
- Објекат на Главном тргу бр. 4, к.п. 1774;
- Објекат у улици Златне греде бр. 20, к.п. 1558;
- Објекат на Тргу мира бр. 2, к.п. 1497;
- Објекат у улици Топарт бр. 2, к.п. 1495;
- Објекат у улици Топарт бр. 6, к.п. 1492/2;
- Објекат у улици Топарт бр. 8, к.п. 1490;
- Објекат у улици Топарт бр. 12, к.п. 1486/1;
- Објекат у улици Топарт бр. 14, к.п. 1484;
- Објекат (православна школа) у улици Стевана Сремца бр. 1, к.п. 1713/1;
- Објекат у улици Стевана Сремца бр. 6, к.п. 1704;
- Објекат у улици Вука Караџића бр. 1, к.п. 1569;
- Објекат у Ађанској улици бр. 2, к.п. 1770;
- Објекат у Ађанској улици бр. 4 к.п.1771.

За објекте од посебне вредности важе (напред наведене) исте мере заштите као за споменике културе.

### **Објекти од вредности**

Објекти од вредности се налазе на следећим катастарским парцелама:

- Објекти у улици Арпад: бр. 1 к.п. 1866; бр. 5 к.п. 1868; бр. 10 к.п. 1380, бр. 11 к.п. 1872; бр. 18 к.п. 1877; бр. 23 к.п. 1879; бр. 30 к.п. 1363;

- Објекти у Главној улици: бр. 1 к.п. 1844; бр. 6 к.п. 1860, бр. 14 к.п. 1861, бр. 16 к.п. 1864; бр. 18 к.п. 1881; бр. 24 к.п. 1882; бр.30 к.п. 1886; бр. 34 к.п.1889; бр. 36 к.п. 1890; бр. 21 к.п. 1829; бр. 23 к.п. 1823;
- Објекти у улици Поштанској: бр. 12 к.п. 1805; бр. 17 к.п. 1798; бр. 13 к.п. 1796; бр. 11 к.п. 1782; бр. 5 к.п. 1170; бр. 1 к.п. 1778;
- Објекти у улици Которска: бр. 5 к.п. 1900; бр. 7 к.п. 1897;
- Објекти у Јесенској улици: бр. 3 к.п. 1728; бр. 2 к.п. 1772; бр. 14 к.п. 1785;
- Објекти у улици Јована Ђорђевића: бр. 3 к.п. 1564; бр. 5 к.п. 1564;
- Објекти у улици Топарт: бр. 20 к.п. 1480; бр. 18 к.п. 1359.

За објекте од вредности се утврђују следеће мере заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног уличног габарита;
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката; Услед промене намене остале интервенције (отварање портала и излога, као и подрумских силаза на уличној фасади и др. отвора на дворишној фасади) могуће су само јединственим третирањем читавог објекта, и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др.
- На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
  - а) увођење савремених инсталација,
  - б) могуће је уређење поткровља, према уличном фронту задржати постојећи габарит крова, док је према дворишном делу могућа корекција нагиба како би се остварило што боље осветљење; осветљење је могуће остварити путем кровних прозора у равни крова и кровних баца, а то је могуће само јединственим третирањем читавог објекта, и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др; Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите;
  - в) уређење подрума могуће је, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта; отварање подрумских силаза са уличне стране могуће је само јединственим третирањем читавог објекта, и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је силаз остварив са максимално два степеника (у пешачкој зони са три степеника) управно постављена на објекат; нема силаза паралелних са фасадом;
  - д) дворишни делови могу бити дограђени до висине уличног габарита објекта; дворишне дограђе јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;
- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти на парцели и у окружењу се уклањају; дворишни простор у свему ускладити са главним (уличним) објектом; могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишних простора;
- Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
- Рекламе, клима уређаји, табле са именима значајних личности које су живеле у тим зградама, осветљење и др. елементи на фасадама могу се поставити само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

## **Гробља**

На простору који је обухваћен планом постоје 4 гробља: Централно, Православно, Доње градско гробље и Јеврејско. Ова гробља су настала током 18. и 19. века. У време настанка она су била на ивици насеља, а данас су већ дубоко усечена у урбано ткиво. Она су у историјском, културном и емотивном плану до те мере повезана са градом и

његовим становништвом да свака промена у вези њих мора да прође најшире форуме заједнице.

Сва гробља на територији града имају посебан третман, с обзиром да се у оквиру њих налази неколико капела, маузолеја, гробница и грובה са споменичним вредностима.

#### Градско гробље

- Заједнички крст, 23 поље;
- Споменик жртвама фашизма (Рад Нандора Глида), 22 поље;
- Породична капела Мајорош, 13 поља;
- Спомен гробље настрадалима 1848. године;
- Гробница књижевника Турзо Лајоша, 9. поље;
- Гробница вајара Тот Јожефа;
- Породична гробница Шимоњи, 18. поље;
- Породична гробница Матехази Машковић.

#### Православно гробље, КО. Сента к.п. 5338

Према војној карти Јосипа II, Српско православно гробље је већ постајало на данашњој локацији. Капела је зидана 1868. године, у светлу класицизма, посвећена Архангелу Гаврилу. Титор капеле је био Јаков Крагујевић. Капела је утврђена за културно добро. Овде су сахрањени Еуген Брановачки и Персида Вујић, истакнути глумци српског позоришног живота, ту почива и Јоца Вујић, врсни колекционар и утемељивач збирке галерије Народног Музеја у Београду.

#### Доње градско гробље, К. О. Сента к.п. 7947

- Калварија и Капела Св. Ане;

Гробље је основано средином 19. века. У централном делу 1903. године изграђена је капела Свете Ане, у стилу неокласицизма. Исте године испред капеле формирана је и калварија.

#### Јеврејско гробље, К.О Сента к.п. 353

Данашње гробље основано је средином 19. века, у пределу Топарт. Проширено је 1928. године, због познатих историјских разлога, а од 1962. године је ван функције. У наредном периоду требало би да функционише као фунерални парк.

### **Сакрални објекти – цркве**

Сакрални објекти својом монументалношћу и функцијом одлучујуће утичу на урбанистички развој насеља. Архитектура ових објеката постаје пример и мерило код свих каснијих облика градње. Због тога свака промена, на овим објектима, далекосежно утиче на даљи развој насеља и у даљем урбанистичком планирању. Такође, околину ових објеката треба са посебном пажњом третирати.

#### Црква Срце Исусово, К.О. Сента к.п. 4266

Крајем 19. и почетком 20. века формирају се нове племаније, а за потребе истих започета је изградња нових храмова. Најрепрезентативнија црква из тог периода је црква Срце Исусово. Зидана је према пројектима Јаноша Силађија 1893. године, у стилу неоготике.

#### Црква. Св. Антуна Падовански, К.О. Сента к.п. 4486

Године 1910. из заоставштине Кецели, саграђена је црква у Ађанској улици, према пројектима главног инжињера Сенте, Домокоша Березенцеиа. Црква је изграђена на ивици регулационе линије у стилу неоготике, у црквеној порти је леп репрезентативни жупни уред који је пројектован у духу академизма.

#### Црква Св. Фрања, К.О. Сента к.п. 716, 718/1

Црква је подигнута 1938. године према пројектима Јаноша Гуелминоа у стилу неороманике са елементима неоготике.

Мала Синагога, КО. Сента кп. 4328/1

На месту старог молитвеног дома крајем двадесетих година сазидан је нови молитвени дом за јеврејску заједницу Сефарда. Према казивању Кароља Андрушкоа, пројекте је израдио Иштван Струмбергер.

## **Јавни објекти**

Основна школа Турзо Лајош, КО. Сента к.п. 3635

Према закону о школству почетком 20. века основно образовање је национализовано. Тада је донешена одлука о изградњи нових школских зграда. У граду Сенти и на околним салашима зидане су нове савремене школске зграде, а у самом граду предвиђена је изградња четири нове школе. Међутим, због ратних околности, једино је завршена ова школа, која је подигнута на месту тада формираног Радничког насеља. Школу је пројектовао тадашњи градски инжењер Домокош Берзенцеи 1911. године. Масивна самостојећа зграда спада у савременије школске зграде које су зидане почетком 20 века.

Болница - бивши Сиротињски дом, К.О. Сента к.п. 7977

Зграда је зидана 1901. године према пројектима Ендреи Шома, у стилу необарока у јужном делу града, а четрдесетих година је проширена и тада је прилагођена потребама градске болнице.

Касарна, К.О. Сента к.п. 7948

Највећи архитектонски подухват између два рата несумњиво је био градња касарне у предграђу Сенте, близу обале Тисе. Пројектант је био Еуген Ермаков, а главни извођач је био Душан Ђорђевић. Касарна је пројектована по тада важећим условима Војске. За мање од годину дана радови су били завршени. Околина касарне је урбанизована, сређени су околни путеви и направљена је канализација. Формирање комплекса касарне сведочи о савременијем приступу градње.

Дом ученика, угао улица Светозара Милетића и Фрушкогорске, к.п. 2252

Масивна угаона приземна зграда, данас напуштена, зидана је почетком седамдесетих година 19. века, према пројектима Ернеста Сенберга у стилу романтике. 1900. године проширена је према пројектима Сома Едраеи. Главна улична фасада, након реновирања, је сачувала изворну романтичну зидану пластику.

Бивши Хејзлер млин, К.О. Сента к.п. 498/1

Бивши Варнус млин, К.О. Сента к.п. 1593/1

Први индустријски објекти на територији Сенте су били млинови и пилане на погону парних машина. Од тих млинова још је и данас у функцији некадашњи "Хејзлер" млин. Десет година касније је подигнут "Варнус" млин, данашњи млин у Београдској улици. Обе зграде су зидане у најсавременијем духу индустријског грађевинарства тог периода и то од фасадне опеке. Прозори се лучно завршавају, а уместо прозорских крила заштићени су металним решеткама. Пиластри се провлаче кроз целу висину зграде.

"Потисје" (бивша месара), К.О. Сента к.п. 8026, 8027, 8028

Зграда за прераду меса је саграђена 1910. године. Пројектант зграде је био градски инжењер Берзенцеи, а фабрика је пројектована према узору фабрике из Темишвара.

Мере заштите за јавне објекте: као добра која уживају претходну заштиту имају исти третман као и непокретна културна добра, те се за њих утврђују исте мере заштите као и за НКД.

## **Стамбени објекти руралне архитектуре – куће са сунчаним забатом**

Као у свим војвођанским варошима, поред репрезентативних кућа грађанске архитектуре паралелно су зидане и куће које су окренуте лицем према улици. У градском језгру има више таквих кућа, а међу њима неколико са сунчаним забатом. Од ових зграда две су сврстане међу објекте који имају посебно вредности. У граду постоји још кућа са сунчаним забатом, а најатрактивније од њих требало би очувати.

То су:

- Кућа у ул. Лазе Лазаревића бр. 46, к.п. 4715;
- Кућа у ул. Максима Горког бр. 56, к.п. 5816;
- Кућа у Српској улици бр. 18, к.п. 4450.

## **Јавни споменици и обележја**

### Јавни споменици

- Биста Стевана Сремца, биста се налази у малом парку на обали Тисе; аутор бисте је Јелена Јовановић;
- Меморијални споменик за битку код Сенте, споменик је подигнут 1997. године на 300-ту годишњицу битке; аутор спомен комплекса је Золтан Валкаи;
- Спомен биста др Гере Иштвана, рад вајара Виде Јоцића.

### Спомен обележја

- Спомен плоча на згради Скупштине општине посвећена палим борцима и жртвама фашистичког терора;
- Спомен плоча на згради у улици Жељезничкој бр. 2 посвећена народном хероју Љубици Поповић;
- Спомен плоча постављена народном хероју Влади Томанићу;
- Спомен плоча у касарни где су обешни др Гере Иштван и Молнар Петер;
- Спомен плоча на улазу у касарну, у којој је за време рата извршено стрељање шесторице родољуба Сенте;
- Спомен плоча на згради Музичке школе, где је за време рата радила Месна организација КПЈ;
- Спомен плоча у улици Молнар Петера бр. 6 у којој је живео секретар месног комитета Молнар Петер;
- Спомен плоча у улици Филипа Вишњића бр. 5, на кући у којој је живео Нађабоњи Винце;
- Спомен плоча у улици Сабо Јаноша бр. 9 у којој је рођен Сабо Јанош;
- Спомен плоча у улици Петефи Шандора бр 51, где је за време рата био затвор;
- Спомен плоча у улици Стевана Сремца на родој кући истакнутог писца,
- Спомен плоча у улици Ђене Бранавачког на родној кући Турзо Лајоша, познатог писца војвођанских Мађара;
- Спомен плоча у улици Поштанској, на месту велике Синагоге;
- Спомен плоча у част догађајима деведесетих година.

### Крстови испред цркава

- Крст у православној црквеној порти, подигнут 1809. године, а на дашање место је пренешен 1941. године;
- Такозвани Српски крст, постављен 1840. године на тргу 1. Маја, а 1960. године је премештен у црквену порту;
- Крст у црквеној порти Срце Исусово је раније стајао на малом тргу испред цркве, а почетком педесетих година је пренешен на данашњу локацију; донатор је била породица Сорчик;
- Крст у црквеној порти Свети Фрањо; раније је овај крст био на главном тргу испред цркве Св. Стјепана; крст је подигнут 1806. године, а педесетих година је пренешен на данашњу локацију;
- Крст испред капеле Свете Терезије Лизинске.

### Крстови у граду

- На источном делу Трга Сена стоји најстарији крст који је подигнут у Сенти; донатор је био Петер Шандор 1809. године.
- Спомен крст за жртве 1848. године; крст је подигнут 1882. године, а на данашњу локацију је пренешен 1943. године.
- Крст на Ађанском путу; крст је подигла породица Маркуш 1891. године;
- Крст крајпуташ на крају Торњошког пута су подигли верници 1889. године.

#### Јавни споменици верског садржаја

- Свети Иван Непомук, скулптура је подигнута 1912. године, а аутор је Иштван Тот, један од значајнијих вајара 20. века.
- Света породица, скулптура на високом постолу је подигнута 1841. године на раскрсници улица Јокаи и Св. Ане, а 1903. године је премештена на данашњу локацију; споменик је од пешчара, а у изворном облику је био обојен; ова скулптура је први јавни споменик у Сенти који је очуван;
- Срце Маријино, мала капела основана 1959. године за славу фатимске Госпе.

#### Утврђују се следеће мере заштите за јавне споменике:

- Све крајпуташе у атару треба оставити на оригиналном месту, а приликом обнове могу се користити и савремени материјали;
- За остале јавне споменике прописује се очување изворног изгледа, оригиналних материјала и аутентичних натписа на споменицима;
- Редовно одржавање и чишћење свих споменика и обнављање текста на њима;
- Обезбеђење видљивости и приступа споменицима;
- Хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора унутар комплекса око свих споменика.

### **9.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА**

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

#### **Заштита од поплава** обезбедиће се:

- поштовањем основне намене површина, очувањем интегритета водотока реке Тисе, детаљне каналске мреже и припадајућих објеката;
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката.

#### **Заштита од пожара** обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара.

#### **Заштита објеката од атмосферског пражњења** обезбедиће се:

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом.

#### **Заштита од града** обезбедиће се:

- постојећим противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града, по потреби, испалују противградне ракете.

#### **Заштита од земљотреса** обезбедиће се:

- сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 7<sup>0</sup> MCS;
- морају се испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

#### **Склањање становништва** обезбедиће се:

- путем изградње двонаменских склоништа допунске или основне заштите код изградње објеката у радним зонама и комплексима, затим код изградње школа, здравствених установа, код објеката за културне, спортске и друге јавне манифестације и других објеката, у складу са њиховом бруто грађевинском површином, њиховом наменом, степеном угрожености, важећим техничким

- нормативима за склоништа и „Одлуком општинског штаба цивилне заштите општине Сента о одређивању степена угрожености територије општине“;
- за збрињавање људи у изузетним ситуацијама, могу се, такође, користити површине парка, заштитног зеленила, отворених спортских терена и другог неизграђеног простора.

## **9.5. ЗАШТИТА ИЗВОРИШТА ВОДЕ ЗА ПИЋЕ**

У циљу заштите воде за пиће од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава, која могу трајно утицати на здравствену исправност воде за пиће и издашност изворишта, неопходна је израда елабората којим се одређују зоне и појасеви санитарне заштите изворишта, у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће ("Сл. Гласник СРС", број 33/78).

Зоне и појасеви санитарне заштите и њихова површина, одређују се на основу документације о врсти издашности изворишта, врсти објеката, начину захвата воде, санитарно-техничком уређењу тла, структури, конфигурацији, хидрогеолошким и другим својствима земљишта.

Што се тиче објеката за снабдевање водом, а који су лоцирани на територији насеља (резервоари, црпне станице, водоторњеви), за њих је такође неопходно дефинисати режиме коришћења и одржавања у смислу горе наведеног Правилника.

Зона непосредне заштите која се одређује око резервоара, црпних станица, инсталација за поправак квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоко бушених бунара, обухвата најмање 10m од објеката. У зони непосредне заштите дозвољен је приступ лицима запосленим у водоводу, која су под здравственим надзором. Ова зона се може користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида, хербицида чија употреба може загадити воду.

Појас заштите се успоставља око главних цевовода и износи са сваке стране по 2,5m. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

## **10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

### **10.1. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ**

Уређење и изградња највећег броја блокова, односно појединачних локација ће се вршити директно, тако што ће се одобрење за изградњу добијати на основу извода из овог Плана. На графичком приказу број 9 означене су ове површине, а правила грађења дефинисана овим планом (у поглављу II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА) су дата по зонама основне намене у којима важе иста правила грађења (зоне основне намене дефинисане су у графичком приказу број 4 - План намене површина).

На графичком приказу број 9 посебно су назначене зоне и целине за које је неопходна даља планска разрада. Ово је, углавном, неизграђено и неопремљено земљиште, без јасно дефинисане или неадекватне регулације. Дакле, за зоне нове изградње, као и све оне локације у насељу где је потребно дефинисати и спровести нову регулацију, тј. извршити разграничење између јавног и осталог грађевинског земљишта, неопходна је израда плана генералне регулације и/или плана детаљне регулације.

У оквиру наведених локација, до доношења одговарајућих регулационих планова, дозвољена је адаптација, санација и реконструкција постојећих објеката, у складу са постојећом, односно планираном наменом и правилима грађења датим овим Планом.



Урбанистички пројекат за изградњу неопходно је урадити за:

- све радне комплексе и друге садржаје за које се тражи израда процене утицаја на животну средину (на основу овог Плана и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину);
- сваку нову градњу у зони централних садржаја до израде плана детаљне регулације за ову зону;
- све пословне, односно производне садржаје у зони становања, ако се парцела намењује само за пословање, односно производњу (без становања), уз услов да објекти, односно делатност не угрожавају животну средину;
- централни градски парк;
- комплекс пијаце;
- насељска гробља;
- све нове комплексе верског објекта;
- све оне специфичне, сложеније садржаје за које надлежни општински орган, у сарадњи са Комисијом за планове, утврди да је пре издавања одобрења за изградњу потребна израда УП-а, који ће дефинисати урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим овим Планом за одређену зону, као и правилницима који конкретну област регулишу.

Урбанистички пројекти ће се, такође, радити за потребе парцелације или препарцелације, а у складу са Законом и овим Планом.

## **10.2. ЛОКАЦИЈЕ СА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ**

На графичком приказу број 9 означене су локације са посебним условима за изградњу. То су природно добро у поступку заштите – река Тиса (еколошки коридор међународног значаја), заштићена непокретна културна добра, као и читав низ евидентарних културних добара и археолошких локалитета под претходном заштитом, који су сви наведени и детаљније описани у поглављима 9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА и 9.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.

Изградња, уређење и озелењавање простора дефинисаног као природно добро под претходном заштитом, односно еколошки коридор међународног значаја (река Тиса са обалом) вршиће се по претходно прибављеним условима Завода за заштиту природе Србије, Радне јединице у Новом Саду.

За све наведене објекте, евидентиране као културна добра, као и за њихову непосредну околину (припадајуће парцеле) важе одредбе Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", број 7/94). За радове на тим објектима (адаптацију, реконструкцију, ревитализацију, доградњу), сходно члановима 99-110. Закона о културним добрима, власници, односно носиоци права коришћења морају прибавити посебне услове - мере техничке заштите од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице, као и да прибаве сагласност на пројектну документацију.

За наведене археолошке локалитете важе исте одредбе Закона о културним добрима, које обавезују власника, односно корисника парцеле да пре предузимања било каквих земљаних радова обезбеди посебне услове заштите од надлежне установе за заштиту споменика културе.

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

## 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У циљу обезбеђивања реализације планираног концепта уређења насеља Сента, образложеног у поглављу I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, у тексту који следи дефинисана су ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, као урбанистички критеријуми и услови за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја. У складу са Законом, правила грађења су дата по зонама и целинама са истим правилима грађења.

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

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS скале;
- За све радове на објектима и локалитетима, који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", број 71/94) обавеза је власника/носиоца права коришћења да прибави дозволу Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 37/88);
- У складу са важећим техничким нормативима за склоништа и "Одлуком општинског штаба цивилне заштите о утврђивању степена угрожености територије општине Сента" обавезна је изградња двоаманских склоништа допунске или основне заштите у складу са бруто грађевинском површином свих планираних објеката;
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја (мобилне телекомуникационе мреже, опреме за ртв, кдс, интернет) као и антене и антенски носачи могу се постављати у оквиру јавних комплекса или у зонама и комплексима на осталом земљишту (у објекту или у оквиру комплекса), под следећим условима:
  - Објекат за смештај телекомуникационе опреме може бити зидани, монтажни или смештен на стубу;
  - Ако се телекомуникациона опрема и антенски стуб изводе у засебном, властитом комплексу, комплекс мора бити ограђен;
  - У комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица;
  - Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 1kV;
  - Од најближе јавне саобраћајнице до комплекса обезбедити приступни пут минималне ширине 3m;
  - Слободна површина комплекса се мора озеленити;
  - Антене се могу поставити и на постојеће јавне, привредне и друге објекте у складу са сагласношћу власника истих.
- У деловима насеља где се укаже потреба за већим бројем телефонских прикључака изградиће се удаљени претплатнички степени (УПС), или други системи у складу са технологијом развоја истих. Код изградње нових удаљених претплатничких степена важе следећи услови:
  - Мин. парцела за изградњу објекта УПС треба да буде 4m X 5m
  - Објекат градити типа монтажно –бетонски или зидани
  - Спратност објекта:П
- Код изградње комплекса нових радио-базних станица важе следећи услови:
  - Мин. парцела за изградњу комплекса РБС треба да буде 10m X 10m
  - За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена
  - Обезбедити колски прилаз објекту мин. ширине 3m са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз
  - Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити

- Око комплекса поставити ограду на сопственој парцели или на граници парцеле у договору са суседом. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Мин. висина ограде је 2m.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

**Општа правила грађења**, која важе за све садржаје на јавном грађевинском земљишту су:

Објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Како се ради о репрезентативним садржајима од општег интереса, обезбедити адекватно хортикултурно уређење озелењених површина.

Саобраћајна, водопривредна, енергетска и тт инфраструктура, за потребе опремања комплекса јавних установа, комуналних комплекса и површина намењених јавном коришћењу ће се у потпуности градити у складу са важећим Законима и Прописима који сваку појединачну област уређују:

Саобраћајна инфраструктура: За сваку грађевинску парцелу јавног грађевинског земљишта мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу се градити у следећим оквирима:

- Минимална ширина колског прилаза и саобраћајнице је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине од мин. 5,0 m или 7,0 m тамо где је неопходна проходност због противпожарних услова.
- У оквиру парцеле обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе уз обезбеђивање простора за путничка возила 5,0 m x 2,5 m. Обезбедити паркинг места (минимално) по систему једно паркинг (гаражно) место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи.
- За сваку парцелу обезбедити пешачки прилаз у ширини од минимално 1,5 m.

Водопривредна инфраструктура: За грађевинску парцелу јавног грађевинског земљишта мора се обезбедити прикључак на насељску водоводну и канализациону мрежу:

- Прикључак извести преко водомера који се поставља на парцели корисника, на мин. 1,0 m иза регулационе линије.
- Одводњу условно чистих атмосферских вода решавати у оквиру парцеле, риголама или нивелацијом према зеланим површинама или уличним каналима.
- Одвођење отпадних фекалних вода решити затвореним канализационим системом у оквиру парцеле, а прикључак на насељску канализациону мрежу извести по условима надлежног комуналног предузећа (када се за то стекну услови).

Енергетска и телекомуникациона :

- На грађевинској парцели јавног грађевинског земљишта ову инфраструктуру у целости каблирати, по условима грађења за подземну мрежу,
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 m.
- Начин полагања ових каблова, при укрштању, паралелном вођењу, минимално међусобно растојање, у односу на саобраћајну и водопривредну инфраструктуру и дрвеће/шибље изводити у складу са важећим прописима који ове области регулишу.
- Расветна тела поставити на декоративне стубове.
- За расветна тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница.

- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр. 11/96).
- Трафостанице градити као зидане, монтажно бетонске или у склопу објеката. Мин.површина за изградњу трафостанице треба да буде 5X6m, а минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3m.
- Прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу извести изградњом гасоводног прикључка од комплекса до уличне дистрибутивне гасоводне мреже према условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас.
- Дубина полагања гасоводног прикључка треба да је најмање 0,8 m.
- Начин полагања гасоводног прикључка, при укрштању, паралелном вођењу, минимално међусобно растојање, у односу на саобраћајну и водопривредну инфраструктуру и дрвеће/шибље изводити у складу са важећим прописима који ове области регулишу.

**Озелењавање:** Озелењавање слободних, неизграђених површина грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта изводи се уз поштовање процента заступљености зеленила у сваком појединачном комплексу.

- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- За комплексе за које је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке озелењавања дате овим Планом.
- За комплексе за које није предвиђена даља урбанистичка разрада услови за озелењавање ће се спроводити у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. Неопходна је геодетска подлога са хоризонталном и вертикалном представом терена и снимљеном постојећом инфраструктуром.

**Посебна правила грађења,** карактеристична за поједине садржаје на јавном грађевинском земљишту су дата по целинама, у складу са основном наменом (погледати графички приказ број 4):

## 2.1. УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

За потребе органа и институција управе и администрације насеља Сента, као општинског центра, предвиђене су постојеће локације и ангазоване површине комплекса, које својим капацитетом и садржајем, углавном, задовољавају потребе становништва. Унутар постојећих комплекса дозвољене су реконструкције постојећих и/или изградња нових објеката ради побољшања услова функционисања. Такође, могуће је евентуално проширење ових комплекса и/или ангажовање нових површина, ако се утврди општи интерес. Осим напред наведених општих правила грађења на јавном грађевинском земљишту, у свему осталом важе правила грађења иста као у зони централних садржаја.

## 2.2. КУЛТУРА

Код реконструкције постојећих и изградње нових садржаја из области културе, информација и веза (као што су: културно-информативни центар, библиотека, музеј, галерија, пошта и др.) основни параметри су:

- |   |     |
|---|-----|
| - макс. степен искоришћености земљишта  | 70% |
| - максимални индекс изграђености        | 2,1 |
| - максимална спратност                  | П+2 |
| - обезбедити минимално зелених површина | 30% |

Осим норматива датих у овој тачки и напред наведених општих правила грађења на јавном грађевинском земљишту, у свему осталом важе правила грађења иста као у зони централних садржаја, као и важећа законска регулатива, односно важећи правилници, који конкретну област уређују.

## 2.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

Код реконструкције постојећих и изградње нових садржаја из области здравствене и социјалне заштите основни параметри су:

- макс. степен искоришћености земљишта 70%
- максимални индекс изграђености 2,1
- максимална спратност П+2
- обезбедити минимално зелених површина 30%

Ближи услови за изградњу одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Сл. гласник РС", број 2/2000).

Код реконструкције постојећих и изградње нових комплекса дечије установе (вртић, предшколска установа) треба се придржавати следећих норматива:

- обухват деце узраста од 5-7 година 100 %
- обухват деце узраста од 3-5 година 70 %
- обухват деце узраста од 1-3 године 30 %
- изграђена површина 5,5m<sup>2</sup>/по детету
- слободна површина 10-15m<sup>2</sup>/по детету
- макс. степен искоришћености земљишта 30%
- максимални индекс изграђености 0,3
- максимална спратност П
- обезбедити минимум озелењених површина 50 %

У оквиру површине отвореног простора потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчање), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилиште" за децу. Зелене површине треба да буду декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта.

Осим норматива датих у овој тачки и напред наведених општих правила грађења на јавном грађевинском земљишту, у свему осталом важе правила грађења иста као у зони централних садржаја.

Могућа је изградња садржаја из области здравствене и социјалне заштите и на осталом грађевинском земљишту, у оквиру приватног сектора (као приватни вртићи, домови за старе, специјалистичке клинике, ординације и сл). при чему, онда важе правила грађења дата овим Планом за конкретну зону, где се одређени садржај налази (зона централних садржаја, зона становања и др.), као и важећа законска регулатива, односно важећи правилници, који конкретну област уређују.

## 2.4. ОБРАЗОВАЊЕ

Код реконструкције постојећих и изградње нових комплекса основне школе треба се придржавати следећих норматива:

- обухват деце (од 7-15 година) 100 %
- изграђена површина 7,5m<sup>2</sup>/по ученику
- слободна површина 25-30m<sup>2</sup>/по ученику
- макс. степен искоришћености земљишта 30%
- максимални индекс изграђености 0,6
- максимална спратност П+1
- обезбедити минимално зелених површина 40%

Код изградње нових комплекса средње школе треба се придржавати следећих норматива:

- обухват младих узраста од 15-19 година 70 %

- изграђена површина	7,5m <sup>2</sup> /по ученику
- слободна површина	10-15m <sup>2</sup> /по ученику
- макс. степен искоришћености земљишта	40%
- максимални индекс изграђености	1,2
- максимална спратност	П+2
- обезбедити минимално зелених површина	30%

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

Зелене површине школских комплекса формирати ободно, где ће имати функцију изолације самих комплекса од приступних саобраћајница и суседа. Овај тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, умањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури, и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.

Осим норматива датих у овој тачки и напред наведених општих правила грађења на јавном грађевинском земљишту, у свему осталом важе правила грађења иста као у зони централних садржаја.

## 2.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Уређење и реконструкцију постојећих, као и изградњу нових спортско-рекреативних комплекса и садржаја треба вршити уз поштовање следећих услова:

- макс. степен искоришћености земљишта	30%
- максимални индекс изграђености	0,9
- максимална спратност	П+2
- обезбедити минимално зелених површина	40%

Сви комплекси намењени спорту и рекреацији морају бити одговарајуће комунално опремљени и изведени у складу са важећим законским прописима за подизање конкретних садржаја.

Осим објеката и терена намењених спорту и рекреацији у склопу ових комплекса дозвољена је још изградња угоститељско-туристичких и пословних објеката.

У оквиру сваког спортско-рекреативног комплекса треба обезбедити довољан број паркинг места за очекиван број посетилаца и запослено особље, затим потребне сервисне саобраћајнице, као и прилазе возилима специјалне намене.

Спортско-рекреативне комплексе треба озеленити парковским зеленилом у складу са просторним могућностима, а зелене површине уз отворене спортске терене треба да буду формиране тако да створе сенку на јужним експозицијама. Функција зеленила је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. На местима окупљања посетилаца треба применити парковска решења применом декоративних врста.

Осим норматива датих у овој тачки и напред наведених општих правила грађења на јавном грађевинском земљишту, у свему осталом важе правила грађења иста као у зони централних садржаја.

## **2.6. ПОВРШИНЕ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ**

У обухвату Плана издвојене су две зоне посебне намене – бивши војни комплекс у блоку 46 и царинска зона у блоку 47, за које је, пре било какве изградње, неопходна претходна израда одговарајућег регулационог плана, којим ће се разграничити јавно од осталог грађевинског земљишта, дефинисати и разграничити зоне и целине основне намене итд.

Такође, регулационим планом ће се утврдити и правила грађења за сваку зону и целину у обухвату конкретног плана, која ће се базирати на правилима грађења датим Генералним планом за одговарајућу зону исте или сличне намене (одређени јавни садржаји, рад или централни садржаји), а који ће кроз израду регулационог плана бити преиспитани и евентуално модификовани и прилагођени конкретној локацији или захтевима корисника простора, наравно, у оквирима законске и планске регулативе.

У овој зони дозвољена је санација, адаптација и реконструкција постојећих објеката, у складу са постојећом, односно планираном наменом и правилима грађења датим Генералним планом за ту намену.

## **2.7. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ**

За већину комуналних садржаја ће се уређење комплекса, реконструкција постојећих и/или изградња нових објеката вршити на основу овог Плана, применом напред наведених општих правила грађења на јавном грађевинском земљишту, затим правила грађења датих за зону централних садржаја, као и важећа законска регулатива, односно важећи правилници, који конкретне области уређују. У овакве садржаје спадају: Јавно комунално-стамбено предузеће, ДТД водопривредно АД "Сента", Електродистрибутивно предузеће "Сента", Јавно предузеће "Елгас", црпна станица, пречистач, трафостаница, МРС за гас и топлана.

За остале комуналне садржаје, поред општих правила грађења на јавном грађевинском земљишту, важе и посебни услови:

### **Зелена пијаца**

За зелену пијацу, обзиром на локацију и значај, је неопходна детаљна разрада кроз израду урбанистичког пројекта или урбанистичко-архитектонског конкурса, уз поштовање важеће законске регулативе, која ову област дефинише и следећих услова:

- простор третирати као полифункционалан – пијаца/улица/јавна површина за шетњу, одмор, игру и забаву;
- адекватно решити све саобраћајне токове (колске, бицикличке и пешачке), а такође, обезбедити и уредити паркинг површине у непосредном и ширем окружењу;
- функционално и обликовно дефинисати тезге (такође начин, место и време постављања, односно склањања), као и клупе, жардињере, светиљке, корпе за смеће и др. урбани мобилијар;
- постојеће привремене објекте уклонити или одговарајућом реконструкцијом уклопити у планирано решење;

Уколико би се пијаца, у целини или у делу функција, у будућности формирала као савремена затворена тржница у зони централних садржаја, било као самосталан објекат или у склопу неког тржног центра, осим напред наведених општих правила грађења на јавном грађевинском земљишту, у свему осталом важе правила грађења иста као у зони централних садржаја.

### **Вашариште**

Уређење, реконструкција и изградња комплекса вашаришта (сточна и кванташка пијаца), у блоку 46, вршиће се на основу плана детаљне регулације, односно



урбанистичког пројекта, уз одговарајуће мере уређења простора и заштите животне средине, поштовање важеће законске регулативе, која ову област дефинише и следећих урбанистичких параметара:

- макс. степен искоришћености земљишта 30%
- максимални индекс изграђености 0,3
- максимална спратност П
- обезбедити минимално зелених површина 30%

### **Водозахват**

Изградња и уређење овог комплекса ће се вршити на основу плана детаљне регулације, уз поштовање важеће законске регулативе, која ову област дефинише.

### **Гробља**

Реконструкција и уређење гробља (у Сенти их има четири) у габаритима предвиђеним овим планом вршиће се на основу урбанистичког пројекта, а у складу са Законом о сахрањивању и гробљима ("Сл. гласник СРС", број 20/77). Евентуално проширење гробља, односно промена постојеће регулације вршиће се на основу одговарајућег плана детаљне регулације.

Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%, односно, функционална подела треба да се састоји од следећих односа:

- 60% намењено гробним местима
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор
- 16% површине за саобраћајнице
- 3% трг за испраћај
- 1% остали садржаји.

Међутим, ако се ради о пејсажној концепцији гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је онда 40:60%.

Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена, мирна са превагом зелене боје разних нијанси. У појасу зеленила формирају се места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу. Треба тежити постизању јединственог обележавања гробова.

Уз комплекс гробља треба уредити адекватан простор за паркирање возила и бицикала.

## **2.8. САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ, КОМПЛЕКСИ И САДРЖАЈИ**

### **УЛИЧНИ КОРИДОРИ**

За уличне коридоре дати су услови за уређење, изградњу и полагање јавне инфраструктуре (саобраћајне, водопривредне, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе), као и услови за озелењавање.

Услови за дефинисање, изградњу и уређење нових уличних коридора у зони нове изградње, као и код промене регулације постојећих улица, стећи ће се по изради одговарајућих планова детаљне регулације.

### **Саобраћајна инфраструктура**

Код пројектовања јавних путева у насељу меродавни су следећи законски акти: Правилник о основним условима које јавни путеви изван насеља и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Сл. лист СФРЈ", број 35/81 и 45/81) и Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за

изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Сл. гласник РС", број 20/96). За све саобраћајнице обавезна је израда главних пројеката.

Да би у потпуности задовољили захтеве савремене организације саобраћаја и све аспекте безбедности насељског саобраћаја, будућу насељску мрежу улица треба пројектовати придржавајући се следећих препорука.

#### Главне насељске саобраћајнице:

- задржава се, углавном, постојећа регулација; у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора главне улице је 16 m,
- коловоз ширине 7,0 m (2 x 3,5 m), осим у делу где је ГНС део ДП II реда (7,1 m) и банкином 1,0 m,
- рачунска брзина  $V_{\text{рас}} = 60 \text{ km/h}$ ,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај,
- једностранни нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,
- укрштање са железничком пругом: у нивоу – сигналисани путни прелази,
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено (сепарисано)
- обострана бицикличка стаза у оквиру коридора, са ширином од 2,25 m
- терминали јавног превоза: аутобуске нише у дужини од 35 m, где год за то постоје просторне могућности,
- обостране пешачке стазе, уз регулациону линију, са ширином од мин. 1,5m.

#### Сабирне насељске саобраћајнице:

- задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних улица; у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора сабирне улице је 15 m,
- коловоз ширине 6,0m (2 x 3 m), а минимум 5,0 m (2 x 2,5 m),
- рачунска брзина  $V_{\text{рас}} = 60 \text{ km/h}$ ,
- носивост коловоза за средње тешки или лак саобраћај,
- једностранни нагиб коловоза,
- укрштање са насељском мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице,
- укрштање са железничком пругом: у нивоу – сигналисани путни прелази,
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено (ван коловоза, ивично или сепарисано - зависно од конкретне ситуације),
- терминали јавног превоза: аутобуске нише у дужини од 35m, где год за то постоје просторне могућности,
- обостране пешачке стазе, уз регулациону линију, са ширином од мин. 1-1,5m.

#### Приступне насељске саобраћајнице:

- приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице; у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора остале улице је 8 m,
- коловоз ширине 2 x 3,0 m (2 x 2,75 m) за двосмерни саобраћај, а 3,5 m (минимум 3,0 m) за једносмерни саобраћај и са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба),
- носивост коловоза за лаки саобраћај,
- једностранни нагиб коловоза,
- укрштање са насељском мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице;
- раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- паркирање у оквиру коридора: није дозвољено
- пешачку стазу изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,0 m.

#### Колско пешачки пролази:

- колско пешачке пролазе изводити за једносмерни саобраћај; у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина коридора колско пешачког пролаза је 5 m,

- саобраћајницу градити са једном траком ширине 3,0 m,
- носивост коловозне конструкције је за лаки саобраћај,
- нагиб коловоза је једностран.

### **Водопривредна инфраструктура**

#### **Водоснабдевање:**

- Снабдевање водом обезбедити из постојећег изворишта, које ће се проширити и у складу са потребама допуњавати са новим бунарима;
- Предвидети у перспективи повезивање на регионални систем водоснабдевања;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- 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;
- 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);
- Избор цевног материјала усвојити према важећим прописима и стандардима;
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне челичне цеви на дужини већој од ширине пута за 1,0m са сваке стране.
- Хидранте подземног типа, пречника  $\varnothing 80$  и  $\varnothing 50$ , опремљене хидрантским капама које се постављају на ниво терена, предвидети искључиво за санитарне потребе (испирање мреже);
- На траси водовода предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната;
- Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже;
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација а све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање;
- Пројектовање и изградњу објеката водовода вршити у сарадњи са јавним комуналним предузећем, а на пројекте споменутих хидротехничких објеката прибавити сагласност истог;

#### **Одвођење отпадних вода:**

- Трасе фекалне канализације полагати по осовини уличног профила то јест саобраћајнице;
- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од  $\varnothing 200$  мм;
- 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 минималним нагибом прикључка у теме цеви преко два лука од  $45^\circ$  и минималном каскадом у ревизионом шахту. Минимална дубина укопавања цеви не сме бити мања од 1,00 м 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 и системом регионалне канализације усмерити ка постројењу за пречишћавање отпадних вода (ГПОВ) и пречистити до степена који пропише надлежно водопривредно предузеће;
- Извршити предтретман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу,
- Сви радови на пројектовању и изградњи канализационог система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

### Одвођење атмосферских вода:

- У централним зонама насеља изградити зацељену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницим и системом ригола и каналета;
- Трасе водити или у зеленом појасу дуж саобраћајнице (претходне трасе отворених канала) или испод коловоза по осовини коловозне траке.
- Реципијенти су отворени канали по ободу насеља;
- Одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- У улицама по ободу насеља реконструисати отворене канале дуж саобраћајница и вршити њихово редовно чишћење и одржавање;
- Не дозвољава се било каква градња на траси отворених канала која може довести до њиховог рушења и затрпавања;
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- Улив атмосферских вода у маелиоративне канале извести путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала;
- Забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, усуправање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту.

### Електроенергетска инфраструктура

- Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или стубне, за рад на 20kV напонском нивоу.
- Средњенапонску мрежу, 20kV, градити надземну и каблирану.
- Нисконапонска мрежа може бити ваздушна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима и подземна. Минимална удаљеност електричног стуба од саобраћајница у насељу треба да буде 1,0 m, висина најнижих проводника мин. 6,0 m од тла.
- Електроенергетске каблове полагасти на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m.
- Електроенергетску мрежу полагасти најмање 0,5 m од темеља објекта и 1,0m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10kV, односно 1,0m за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
- Светилке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже у улицама где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно. Тамо где је електроенергетска мрежа грађена подземно, расветна тела поставити на стубове за расвету.
- За расветна тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница.

### Гасоводна и топоводна инфраструктура

Услови се тичу радова које треба обавити на довођењу гаса до потрошача. Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима. Услови за пројектовање, грађење и испитивање гасовода средњег притиска одређени су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и

гасоводима и нафтоводима за међународни транспорт („Сл. лист СФРЈ”, број 25/85, са применом до доношења новог важећег прописа).

Уређаји у саставу гасовода високог и средњег притиска, мерно-регулационе станице, компресорске станице, чистачке станице и блок станице/блокадни вентили са издувавањем, морају се лоцирати да задовоље прописана растојања од различитих грађевинских објеката и инсталација у складу са важећим Правилницима који дотичну област регулишу.

Гасовод мора бити заштићен од подлокавања, плављења, нестабилности тла, одрона земљишта и других опасности које могу изазвати његово померање или додатно оптерећење. Гасовод треба да је заштићен од деловања корозије околине. Технички нормативи за пројектовање и полагање гасовода од РЕ цеви за радни притисак до 4 бара одређени су одговарајућим Правилником („Сл. лист СРЈ”, бр. 20/92) за транспорт гасовитих горива.

Дубина полагања гасовода и топловода износи минимално 0,8 m. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод и топловод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Трасе ровова за полагање гасовода и топловода, укрштање и паралелно вођење са другим инсталацијама се пројектују и изводе у складу са важећим прописима, условима и сагласностима надлежних органа. Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) и топловода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза. ДГ се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. При полагању дистрибутивних гасовода и топловода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

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

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- водовод, канализација	0,5m	1,0m
- ниско и високо-напонски електро каблов	0,5m	0,5m
- телефонски каблови	0,5m	1,0m
- технолошка канализација	0,5m	1,0m
- бетонски шахтови и канали	0,5m	1,0m
- железничка пруга и индустријски кол	1,5m	5,0m
- високо зеленило	-	1,5m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0m
- локални путеви и улице	1,0m	0,5m
- магистрални и регионални путеви	1,3m	1,0m
- бензинске пумпе	-	5,0m
- други гасовод	0,2 m	0,3 m
- топловод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура РЕ цеви не буде изнад 20°C		
- гасовод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура РЕ цеви не буде изнад 20°C		

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

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

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

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

жел.пруге и објекти	30 m
Индус. колосоци	14 m
Ауто путеви	30 m
Магистрални путеви	20 m
Рег. и локални путеви	10 m
Остали путеви	6 m
Водотоци	5 m
шеталишта и паркиралита	10 m
Остали грађ. објекти	10 m

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

### **Телекомуникациона инфраструктура**

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

- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m.
- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5m поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV.
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,5m а угао укрштања 90°. При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације, вертикално растојање мора бити веће од 0,3m а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Дубина полагања каблова за потребе КДС треба да је најмање 0,8m.
- Мрежу КДС полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин 1,5m), поред саобраћајница (на растојању најмање 1m од коловоза) или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи каблове КДС полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5m (за каблове напона до 10kV) и 1,0m (за каблове напона преко 10kV).
- При укрштању, најмање растојање мора бити 0,5m а угао укрштања 90°. При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3m а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.

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

- Самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, на стубове нисконапонске мреже, по условима надлежне Електродистрибуције у Новом Саду.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 3,5m. На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5,0m. Уколико се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно, на дубини најмање 0,8m.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1,0m.
- За напајање дистрибутивних појачивача потребно је обезбедити прикључак на електричну мрежу (220V, 50Hz).

### **Улично зеленило**

Основни задатак зелених површина у склопу уличних коридора је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејсажа. Од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом.

У свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила формирати једностране или двостране дрвореде или засаде шибља. У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2m од ивице коловоза, а шибље 2m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5m а у зависности од врсте креће се од 5-15m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту станова од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којима не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра као и смени фенолошких аспеката. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини траке улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове). Постојеће дрвореде неговати и заштитити.

Све уличне зелене површине треба заштитити, а дрвеће уништено при изградњи објеката надокнадити новим садницама, под условима и на начин који одређује општина, односно орган који издаје дозволу за градњу објеката, а на основу Закона о заштити животне средине. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о јавним путевима.

### **КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ**

Коридори постојећих железничких пруга: Банатско Милошево - Сента - Суботица (регионална број 3 у мрежи), Чока - Нови Кнежевац (локална број 32 у мрежи), спојни колосек станице Сента - одвојна скретница 22 (Чока) - одвојна скретница 23 - (Ором) (локална број 20 у мрежи), Кањижа - Хоргош (локална број 3 у мрежи) деоница Сента - Ада - Бечеј (ван експлоатације) задржаће се у својој ширини.

Планирана је изградња дела индустријског колосека у блоку 44 - крака према радној зони, као и изградња теретне станице јужно од насеља. Изградња ове станице условљена је претходном изградњом планиране железничке обилазнице, југозападно од Сенте, која је предвиђена новим Просторним планом општине Сента. Оваквим

решењем, насеље би се ослободило теретног железничког саобраћаја, а постојећа пруга и железничка станица у блоку 19 би остали у функцији путничког саобраћаја. Сви постојећи капацитети и нови објекти унутар коридора железнице могу се реконструисати, односно градити само уз услове, које прописује ЈП "Железнице Србије".

Пружни појас је простор између железничких колосека, као и лево и десно поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 m, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12 m, односно 14 m код далековода напона преко 220 kV, рачунајући од горње ивице шине.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно и други, уз претходну сагласност ЈП "Железнице Србије".

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

Размак између железничке пруге и пута потребно је да износи мин. 8 m (за постављање свих постројења и уређаја за обављање саобраћаја на прузи и путу) рачунајући од осовине крајњег колосека до најближе тачке горњег строја пута (банка).

У коридору железнице електроенергетска и телекомуникациона мрежа ће се у потпуности градити подземно, по правилима грађења за подземну мрежу и условима надлежног железничког предузећа.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200m, рачунајући од осе крајњих колосека. За објекте који се граде у заштитном пружном појасу обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност од ЈП "Железнице Србије", Сектор за стратегију и развој, а све у складу са Законом о железници ("Службени гласник РС", број 18/05).

## **САОБРАЋАЈНИ КОМПЛЕКСИ И САДРЖАЈИ**

За саобраћајне комплексе и садржаје, као што су: аутобуска и железничке станице, теретни терминали, станице за снабдевање моторних возила горивима и комплекс пристаништа – РТЦ, важе основна правила грађења и уређења дата за зону радних садржаја, уз поштовање све законске регулативе, везане за конкретну област, односно садржај. Реконструкција и изградња у склопу постојећих комплекса ће се вршити на основу услова из Генералног плана, док ће се реализација нових комплекса, односно проширење постојећих, вршити на основу урбанистичког пројекта или, по потреби, плана детаљне регулације (ако постоји потреба разграничења јавног и осталог земљишта).

## **2.9. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

### **Парк**

Парк у центру Сенте треба детаљно реконструисати и уредити на основу урбанистичког пројекта и одговарајућег пројекта хортикултурног уређења. У складу са његовим положајем, наменом и значајем који има у насељу, парк треба опремити мрежом парковских путева и стаза и повезати са осталим композиционим елементима у парку: платоима са местима за одмор, игру и забаву деце. Такође, парк треба опремити одговарајућом инфраструктуром и вртно-архитектонским мобилијаром и хортикултурно уредити у вртно-пејсажном или мешовитом стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом, а парковске површине треба озеленити аутохтоним и декоративним садним материјалом.



Парк треба да оствари своје основне функције у смислу побољшања микроклимата и организације одмора и пасивне рекреације становништва. У парку до израде УП-а и техничке документације, на основу које ће бити спроведена његова реконструкција, треба константно вршити текуће одржавање.

### **Скверови**

Скверови као мање јавне зелене површине треба да задовоље неопходне пешачке токове, краткотрајни одмор становања и естетски доживљај. Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и зеленило. Препорука је да стазе и платои чине 35% сквера, зелене површине 60-65%, а објекти од 0-0,5%. Елементи сквера су различити вртно-архитектонски елементи и мобилијар, спољно осветљење и справе за игру деце.

### **Заштитно зеленило**

Заштитно зеленило формирати од група садница аутохтоног зеленила које треба да чине жбунасте и дрвенасте врсте (храст, врба, јова и друго). Избежавати алохтоне и инвазивне врсте.

Заштитно зеленило ће смањити неповољне услове микросредине у виду смањења удара доминантних ветрова, везати земљиште и заштитити га од ерозије.

Уз мелиоративне канале заштитно зеленило формирати у складу са условима водопривреде, уз обавезу остављања простора уз канал у ширини од мин. 7,0 m за његово одржавање.

## **2.10. РЕКА ТИСА И КАНАЛИ**

Река Тиса са обалом (насип и кеј) је природно добро у поступку заштите, дефинисано као еколошки коридор од међународног значаја, који је саставни део Паневропске еколошке мреже. Стога је за било какву изградњу, уређење и озелењавање овог простора неопходно претходно прибавити услове Завода за заштиту природе Србије. Ради очувања функционалности коридора, неопходно је одржавати природне физичке особине обале и приобалног појаса вегетације у природном или полуприродном стању.

Пожељно је регулисати и уредити обалу да се очувају или да се подижу што веће зелене површине. Пожељно је да поплочани или избетонирани делови обале који су стрмији од 45% буду прекидани мањим просторима који су ближе природном стању и на тај начин омогућавају кретање животињских врста кроз урбанизоване деонице приобаља. Приликом озелењавања приобалног дела неопходно је избегавати коришћење инвазивних врста. Учешће аутохтоних врста у дендро-материјалу треба да буде преко 50%, уз очување разноврсности физиогномије (спратовности) дрвенасте вегетације.

Такође, у зони реке Тисе и мелиорационих канала услов је да се у појасу ширине 7,0m од ивице водотока и канала не могу градити објекти, постављати ограде, садити трајне засаде и слично ради обезбеђивања радно инспекцијске стазе. У овом појасу се морају предвидети испусти за атмосферске воде, који ће се укопати на минимум 1,0 m испод површине, како би се осигурао континуитет радне стазе за пролаз.

У реку Тису, отворене канале и водотоке је забрањено испуштати било какве воде, изузев условно чистих атмосферских вода и пречишћених отпадних вода, које морају бити у рангу II класе вода, према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода ("Сл. гласник СРС", број 5/68). Исто тако морају се задовољити одредбе Правилника о опасним материјама, које се не смеју уносити у воде ("Сл. гласник СФРЈ", број 3/66 и 7/66).

Поред канала треба садити меке лишћаре (топола, врба и слично) у складу са Законом о водама ("Сл. гласник РС", број 46/91) и водопривредним условима.

Евентуална изградња нових канала или измештање и промена регулације постојећих, ради задовољавања општедруштвеног интереса, вршиће се на основу плана детаљне регулације и услова надлежног водопривредног предузећа.

Изградња саобраћајних и сличних објеката (мост, прелази преко канала, изградња приступних саобраћајница, итд), као и полагање инфраструктуре на водном и каналском земљишту, који не захтевају промену регулације, вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног водопривредног предузећа.

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ**

#### **3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**

##### **а) Намена и врста објеката**

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски, породични и вишепородични стамбени објекти и у комбинацијама.

Други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне нису дозвољене.

Врста објеката: објекти се граде као слободностojeћи, двојни, објекти у прекинутом низу или као објекти у непрекинутом низу.

##### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а мин. површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>.

Услови за образовање грађевинских парцела намењених (и) становању на осталом грађевинском земљишту су исти као за зону становања.

##### **в) Положај објеката на парцели**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у приземној или сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

#### **г) Урбанистички показатељи**

Степен искоришћености земљишта је максимално 50%.

Индекс изграђености је максимално 2,5.

#### **д) Дозвољена спратност и висина објеката**

У зони централних садржаја максимална дозвољена спратност главних објеката је П+4+Пк, а других објеката (помоћни и сл.) је П. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 20,0 m.

#### **ђ) Међусобна удаљеност објеката**

Минимална међусобна удаљеност два објекта јавне намене је половина висине вишег објекта. Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

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

Други објекти на парцели (помоћни, економски и сл.) се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле су исти као и у оквиру зоне становања.

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

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, односно на сваких 70 m<sup>2</sup> корисне површине главних објеката друге намене (пословне и сл.), а за јавне објекте и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

#### **з) Заштита суседних објеката**

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

#### **и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

#### **ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката**

Обавезно је очување архитектонских облика и традиционалних грађевинских материјала на објектима у зони центра. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру зоне.

Препоручују се малтерисане фасаде са декоративним и другим карактеристичним елементима које поседују поједини објекти.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40<sup>0</sup>, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

### **к) Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција објеката у оквиру зоне централних садржаја, а који су евидентирани као културна добра (погледати граф. приказ број 9) може се одобрити по предходно прибављеним условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице. За остале објекте услови су исти као у оквиру зоне становања.

### **л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови**

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

## **3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА**

### **а) Намена и врста објеката**

Главни објекти: породични и вишепородични стамбени објекти, пословни, производни и верски објекти и у комбинацијама. Могућа је изградња два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, ако су задовољени сви остали услови прописани за ову зону (урбанистички показатељи, међусобна удаљеност објеката и др.), као и услов да у случају накнадне деобе парцеле оба објекта имају могућност приступа јавном путу (директно или преко приватног пролаза).

Други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишни објекти, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња 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 (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично). Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује само за пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину (обавезна израда процене утицаја објеката и радова на животну средину у складу са Законом за заштиту животне средине и у складу са "Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину".

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

## **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m (2x8,0m), а минимална површина је 400,0 m<sup>2</sup> (2x200,0 m<sup>2</sup>);
- за објекат у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m<sup>2</sup>;

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбени објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m;
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката минимална површина парцеле је 600,0 m<sup>2</sup>.

## **в) Положај објеката на парцели**

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија најчешће се поклапа са регулационом линијом. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у приземној или сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

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

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од бочне границе парцеле.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).

Изградња вишепородичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта (без испада) може се дозволити на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, а 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу је минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

### **г) Урбанистички показатељи**

Степен искоришћености парцеле је максимално 40%.  
Индекс изграђености је максимално 1,2.

### **д) Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност главних објеката (стамбени, пословни и др) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Други објекти на парцели (економски и помоћни) су максималне спратности П, а максималне укупне висине до 5,0 m, односно, 7,0 m за пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешнице за машине и возила и сл. Дозвољена је изградња подрумске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **ђ) Међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом). У изузетном случају, када су на грађевинској парцели планирана два стамбена објекта породичног типа, њихова међусобна удаљеност износи минимално 3,0 m за приземне објекте, односно 4,5 m за спратне објекте.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други јавни објекат у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који јавни објекат. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

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

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m, а изузетно може бити и мање, односно, објекат се гради на међи само уз сагласност суседа.

Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0m од заједничке границе парцеле.

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

Услови за изградњу помоћних и економских објеката, углавном, су већ наведени у претходним тачкама (намена, спратност, положај на парцели, међусобна удаљеност).

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m. Ограде на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и другог сличног материјала, висине најмање 1,5 m. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни се не могу отворати ван регулационе линије.

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

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању са пољопривредном производњом колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

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

### **з) Заштита суседних објеката**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске 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 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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

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

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.



## **и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем-уличним коридором.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

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

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Кућни-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (prozора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести подземним прикључком, а по потреби и надземним где је месна мрежа надземна.

## **ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката**

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40<sup>0</sup>, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

## **к) Услови за обнову и реконструкцију објеката**

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

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити објекти на суседној парцели;
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

## **л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови**

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

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

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

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3 m од било ког објекта и границе парцеле.

Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом, а одатле на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро уређен и негован травњак.

### 3.3. ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ

#### а) Намена и врста објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни и породични стамбени објекти и у комбинацијама.

Други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.

Делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и услужне делатности, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

#### б) Услови за образовање грађевинске парцеле

- минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m;
- минимална површина парцеле је 400,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат и у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>;

#### в) Урбанистички показатељи

- Степен искоришћености парцеле је максимално 50%
- Индекс изграђености је максимално 1,5
- Максимална спратност П+1+Пк
- обезбедити минимално зелених површина 30%

**Сви остали услови су исти као у оквиру зоне становања.**

### 3.4. ЗОНА МИНИ ФАРМИ СА СТАНОВАЊЕМ

#### а) Намена и врста објеката

Главни објекти: сточне стаје и живинарници, пословни, производни, складишни и породични стамбени објекти.

Други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.

Делатности које се могу дозволити у овој зони су: држање и узгој животиња до 50 условних грла (једно условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500kg, рачунајући највећу тежину производне категорије животиња), као и друге производне, пословне и услужне делатности, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

#### б) Услови за образовање грађевинске парцеле

- минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- минимална површина парцеле је 800,0 m<sup>2</sup>;

- за двојни објекат и у низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 600,0 m<sup>2</sup>;

#### **в) Урбанистички показатељи**

- Степен искоришћености парцеле је максимално 50%
- Индекс изграђености је максимално 1,0
- Максимална спратност П+1+Пк
- обезбедити минимално зелених површина 30%

**Сви остали услови су исти као у оквиру зоне становања.**

### **3.5. ВОЋАРСКО-ВИНОГРАДАРСКА ЗОНА СА СТАНОВАЊЕМ**

#### **а) Намена и врста објеката**

Главни објекти: пословни, производни, складишни и породични стамбени објекти и у комбинацијама.

Други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.

Делатности које се могу дозволити у овој зони су: воћарска и виноградарска пољопривредна производња, као и друге производне, пословне и услужне делатности, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

#### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

- минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m;
- минимална површина парцеле је 350,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат и у низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, а минимална величина парцеле је 250,0 m<sup>2</sup>;

#### **в) Урбанистички показатељи**

- Степен искоришћености парцеле је максимално 40%
- Индекс изграђености је максимално 1,2
- Максимална спратност П+1+Пк
- обезбедити минимално зелених површина 50%

**Сви остали услови су исти као у оквиру зоне становања.**

### **3.6. ЗОНА РАДНИХ САРДЖАЈА**

#### **а) Намена и врста објеката**

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама. У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња и једне стамбене јединице у оквиру породичног стамбеног објекта, односно, пословно-стамбеног објекта.

Други објекти на парцели: гараже, оставе, силоси, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине, као што су: млинови, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта и слично.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

Величина парцеле у зони радних садржаја, која је превасходно намењена изградњи привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0 m<sup>2</sup>, са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m.

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

У зависности од одређеног технолошког процеса производње у оквиру радног комплекса грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде увучена за минимално 5 m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимално 1m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 5m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

### **г) Урбанистички показатељи**

Максималан дозвољен степен искоришћености земљишта на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 70%.

Максималан дозвољен индекс изграђености је 2,1.

### **д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- пословни: макс. П+1+Пк
- пословно-стамбени и стамбени: макс. П+1
- производни: макс. П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње
- складишни: П
- помоћни: П.

## **ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу.

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у прекинутом низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

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

На грађевинској парцели радног комплекса поред примарних (пословних, производних и складишних) објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

При одређивању локације стамбеног објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу парцеле са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора-гараже за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже, односно прикључења на исту), треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2 m. Ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са суседима. Капије и врата на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

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

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7m<sup>2</sup> по бициклу.

### з) Заштита суседних објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

### и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем-уличним коридором, минималне ширине: колски прилаз минимално 3,5 m а пешачки прилаз минимално 1,5 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката у радном комплексу на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из Електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције. Трафостанице градити као зидане, монтажано-бетонске или стубне, на сопственој парцели, за рад на 20 kV напонском нивоу. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

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

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести прикључним каблом са телекомуникационе, КДС и интернет мреже у улици (у потпуности градити подземно). Телекомуникациону мрежу унутар комплекса каблирати.

#### **ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а нагиб крова у складу са врстом кровног покривача.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

#### **к) Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови живота и рада на суседним парцелама.

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

#### **л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови**

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима.

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6 м од било ког објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

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



Изградња објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3m од било ког објекта и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити, а у склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас мин. ширине 10m.

### **3.7. СЛОБОДНА РАДНА ЗОНА**

Ово је зона у којој се предвиђају значајније интервенције у простору (промена регулације, обимне реконструкције и нова изградња), те је за читав овај простор неопходна предходна израда плана детаљне регулације, којим ће се разграничити јавно од осталог грађевинског земљишта, одредити тачна намена и садржај појединих целина и дефинисати правила уређења и грађења за сваку целину.

Правила грађења ће се базирати на правилима грађења датим овим Планом за зону радних садржаја, која ће кроз израду регулационог плана бити модификована и прилагођена конкретним захтевима корисника простора, наравно, у оквирима законске и планске регулативе.

На овом простору важи забрана нове градње до израде плана детаљне регулације, а дозвољава се само санација, адаптација и реконструкција изграђених објеката у границама постојећих габарита.

### **3.8. ДЕПОНИЈА ШЕЋЕРАНЕ**

Овај специфичан садржај ће се реализовати на основу одговарајућег урбанистичког пројекта, уз обавезну израду процене утицаја на животну средину.

Основни урбанистички параметри за овај простор су:

- макс. степен искоришћености земљишта са објектима, платоима и саобраћајницама 70%
- максимални индекс изграђености 0,7
- максимална спратност објеката П
- обезбедити минимално зелених површина 30%

Генерални план насеља Сента је израђен у 5 (пет) примерака у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у архиви Скупштине општине.

Три примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и три примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад, Желњзничка б/III.

Један примерак донетог Плана у дигиталном облику чува се у Министарству надлежном за послове урбанизма.

Генерални план насеља Сента ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Сента".

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Сента  
Скупштина општине Сента

Број: 350-12/V-08  
Дана: 09.05.2008.

Председник Скупштине Општине  
Борбељ Ференц

## **Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**