

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА ДЕРОЊЕ**

**УВОД**

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14), члана 39. Став 1. Тачка 6. Статута општине Оџаци (Службени лист општине Оџаци" број: 17/08 и 27/10) и Мишљења Комисије за планове број: 350-12/2014-01 од 15.08. 2014 године, Скупштина општине Оџаци на 16. Седници одржаној 29.08. 2014. године донела је Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње (Службени лист општине Оџаци" број:14/12).

Одлуком о изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње утврђено је да се не приступа изради Концепта плана.

За потребе измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње не приступа се Изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину што је такође утврђено Одлуком о изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње.

У складу са Одлуком приступило се изради нацрта измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње.

Измене и допуне Плана обухватиће део грађевинског подручја насеља Дероње: катастарску парцелеу број: 759, површине 13 197 m<sup>2</sup>.

Средства за израду измена и допуна Плана обезбедиће се из средстава Европске уније кроз ИПА 2012 фондове, кроз пројекат "Овде смо заједно – европска подршка за инклузију Рома".

За потребе израде измена и допуна Плана прибављен је катастарско – топографски план парцеле број 759 К.о. Дероње израђен од Геодетске радње "Геометар" Апатин –Оџаци.

Циљ израде измена и допуна Плана генералне регулације је формирање парцела јавне намене и препарцелација земљишта у циљу доделе парцела и утврђивање правила уређења и грађења за објекте који су изграђени без грађевинске дозволе на катастарској парцели број: 759.

Простор који је обухваћен изменама и допунама Плана је насеље тзв. "Черга" се налази 30 објеката са укупно 95 становника ромске националности. Од укупног броја становника ромске националности у насељу, њих 30,9 % живи у делу блока 14 тзв. насељу"Черга". Сви објекти у овом делу насеља су изграђени на једној катастарској парцели (к.п. број 759 к.о. Дероње ), која обухвата површину од 1,31 хектар . Ова парцела је земљиште у јавној својини, власништво је Општине Оџаци.

Становништво насеља "Черга" су Ромске националности.

Према подацима добијеним од основне школе "Вук Караџић" из Дероња, основно школским образовањем обухваћено је 17 деце из насеља "Черга". Деца имају предмет ромски језик са елементима националне културе и традиције, као педагошког асистента који представља подршку ромској деци и наставницима у процесу наставе. У прешколској установи "Полетарац" од укупно 25 деце, 7 их је Ромске националности, а од тога 4 детета су из насеља "Черга". За 16 година од када је уведен Ромски језик у настави ове школе многи ученици су напредовали и завршили средње школе, неки и факултете. Добијају помоћ у виду стипендије од Покрајине и локалне самоуправе.

Из наведеног се може закључити да се стање у образовању Ромске популације у насељу постепено мења на боље, међутим њихов социо-економски статус још увек није задовољавајући.

Од укупно 29 породица из насеља "Черга", према подацима Центра за социјални рад Оџаци, 16 породица су корисници сталне новчане помоћи, а повремену новчану помоћ користи 9 породица. Према подацима утврђеним путем анкетирања на терену ни једно лице из насеља "Черга" нема стално запослење, а средства за живот добијају преко новчане помоћи, дечијих додатака, обављањем сезонских послова у пољопривреди и сакупљањем секундарних сировина.

#### Животна средина

Према подацима добијеним од Општинске управе Оџаци, Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне, имовинско – правне послове и заштиту животне средине, мониторинг животне средине (мерења загађености воде, ваздуха земшишта и нивоа буке) није вршен у овом делу насеља. На к.п. 759 к.о. Дероње нема евидентираних загађивача, док се у близини ове парцеле налази фарма у приватном власништву.

#### Инфраструктура

Овај део блока 14, насеље "Черга", има изграђен коловоз ширине 3,00 m за једносмерни саобраћај повезан са улицом Братства и Јединства и пешачку стазу са једне странеулице која је такође повезана са улицом Братства и Јединства.

Од комуналне инфраструктуре изграђена је и насељска водоводна мрежа, НН ваздушна мрежа, ТТ инсталације и гасна мрежа.

За одвод атмосферских вода са коловоза изграђен је ригол за прикупљање и евакуацију ових вода ка депресији (бари) која се налази на најнижем делу терена у овом блоку. У време великих количина падавина и високог нивоа подземних вода ова депресија није довољна за прихват свих сувишних вода, те се због тога вода разлива према околним објектима. Из тог разлога Општина је издала Решење о локацијској дозволи број: 353-17/2013-01 од 08. 07. 2013. године, у којем је планирана изградња отвореног канала који би сувишне атмосферске и подземне воде евакуисао у мелиоративни канал који се налази изван насеља.

Анализом бонитета објеката утврђено је да:

- Просечна величина од укупно 30 објеката у насељу "Черга" је 50 m<sup>2</sup>. ( изузимајући 1 објекат који је у изградњи и 1 који је порушен)
- Сви објекти су приземни,
- 11 објеката (36,6%) је од слабог материјала - набоја и 19 објеката (63,4%) је од мешовитог материјала – черпић, блокови, цигла,
- 25 објеката ( 83,3%) је прикопчано на електричну енергију, а 5 објеката није (12,7 %),
- 24 објекта (80,0%) је прикопчано на водоводну мрежу, а 6 објеката није ( 20%),
- 16 објеката има купатило (53,33%) а 14 објеката нема (46,7%)
- 1 објекат има тт инсталације (0,3%) а 29 нема тт инсталација (99,7%)
- 1 објекат је у изградњи и
- 1 објекат је порушен
- 

#### **Техничка исправка графичког прилога број 4.2. Обележавања планираног јавног грађевинског земљишта у блоку број 5. Плана генералне регулације насеља Дероње**

Ова исправка се односи на померање регулационе линије планираног уличног коридора, тако што ће се регулациона линија померити ка југу а наведена ширина уличног коридора од 20m мерена од јужне међне линије катастарске парцеле број 3320.

#### **Техничка исправка текстуалног дела у поглављу Б/Правила грађења тачка 2.1. Правила грађења у зони породичног становања на страни 71. други став се брише и гласи:**

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом, или транспарентном оградом до висине од 1,8m. Зидане и друге врста ограде постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

---

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДЕРОЊЕ

---

Подаци и услови потребни за израду измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње добијени су од надлежних установа:

- Одлука о изради измена и допуна плана Генералне регулације насеља Дероње, објављена у "Службеном листу општине Оџаци" број: 16/14 од 01. 09. 2014. године,
- КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН, катастарске парцеле број 759 к.о. Дероње, геодетска радња "ГЕОМЕТАР" АПАТИН-ОЏАЦИ
- ЈП "СРБИЈАГАС", допис број: 07-01-6752/1 од 03. 12. 2014. године,
- ЈП "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Извршна јединица Сомбор, допис број:438065/2-2014 од 24. 12. 2014 године,
- "ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА" доо, Електродистрибуција Сомбор, допис број: 6.30.4-7620/2 од 12.12.2014. године,
- ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ" – ОЏАЦИ, допис број: 1202/2014 од 5. 12. 2014. Године,
- ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД "ОЏАЦИ", допис број: 553-1538/2014-05 од 08. 01. 2015. Године,
- ОПШТИНСКА УПРАВА ОЏАЦИ, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне, имовинско – правне послове и заштиту животне средине, допис број: 501-108/14-01 од 03. 12. 2014. Године,
- ОСНОВНА ШКОЛА "ВУК КАРАЏИЋ" ДЕРОЊЕ, допис: Социо-економски статус Ромских житеља у "Черги"(образовање),
- Ј.К.П. "УСЛУГА" Оџаци, допис број: 1986/14 од 28. 01. 2015. године,
- АНКЕТНИ ЛИСТОВИ, - подаци са терена обављеног 28. 11. 2014. године.

## **А) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **1. ПЛАН УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ФУНКЦИЈА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА**

Иза подтачке **1.1. Граница плана**, на страни 10, после текста додаје се подтачка **1.1.1. Граница обухвата измена и допуна плана** са текстом који гласи:

Граница обухвата измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње дефинисана је:

У делу блока 14 са севера, истока и југоистока границом грађевинског подручја, са југа међном линијом катастарске парцеле 760 са 787 и 761, граница скреће на север пресеца катастарску парцелу број 760 и прати међну линију катастарских парцела број 920 са 758, граница затим скреће у правцу југоистока пратећи међну линију катастарских парцела 758 и 757 до тремеђе катастарских парцела 758, 757 и 759, од тремеђе граница скреће на северо исток прати међну линију катастарске парцеле 759 са 757, 756, 755, 754/2, 753, 752, 751, 750, 749 и 748/2 иу истом правцу пресеца катастарску парцелу 3367/2 до границе грађевинског подручја.

Предложени простор обраде унутар границе измена и допуна плана има површину од приближно 2,0 ха.

### **1. 2. Намена површина и објеката и биланс површина у оквиру границе обухвата плана**

**У поднаслову 1.2. Намена површина, објеката и биланс површина у оквиру границе плана** на страни 12 у табели Биланс површина у оквиру граница плана, у делу исказаних планираних површине грађевинског подручја за грађевински реон насеља планиране површине породичног становања уличне коридоре се бришу и сада износе:

планирано породично становање површине 130,58 у процентима исказано је 60,62

планиране површине уличних коридора 36,97 у процентима исказано је 17,16.

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НАСЕЉА**

### **2.1. Генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора**

На страни 19, након петог става додаје се следећи текст:

За потребе побољшања услова становања бесправно изграђених стамбених објеката на делу блока 14. насеља Черга потребно је утврдити регулацију уличних коридора и правила уређења и грађења унутар зона поретежне намене.

### **2.2. Подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште**

На страни 20. у поднаслову **улични коридори**, у делу тексту "делови катастарских парцела број": испред наведене 759 додаје се 758.

У истом поднаслову након наведеног текста додаје се трећи став:

Реализација уличних коридора може се вршити фазно.

На страни 20. у поднаслову спортско рекреативне површине у делу текста "делови катастарских парцеле број": иза наведених додаје се 759.

На страни 21. у датој табели у делу исказаних вредности планираних намена улични коридори, спортско рекреативне површине и породично становање се бришу и сада износе:

планирано стање (ha) улични коридори 36,97 у процентима исказано је 17,16  
породично становања 13,58 у процентима исказано је 60,62.

### **2.3. Подела грађевинског реона на зоне и целине**

На страни 22. у другом ставу четрнеста алинеја блок број 14 мења се и гласи:

- блок број 14; намењен је породичном становању (зона А), површине 2,2ha, породичном становању (зона Д - насеље Черга), површине 1ha и спортско рекреативном површином од приближно 750 m<sup>2</sup>.

#### **2.3.1. Зона становања**

На страни 24. у четвртом ставу иза треће алинеје додаје се четврта која гласи:

- Зона Д - је зона где су затечени спонтано изграђени (нелегални) објекти породичног становање за које се утврђују правила уређења и грађења прилагођена затеченој ситуацији и повезивање са насељском саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

#### **2.3.4. Зона спорта и рекреације**

На страни 25. иза четвртог става додаје се пети став који гласи:

У блоку 14 планирана је спортско рекреативна површина за пасивну и активну рекреацију становника.

## **2.4. Правци, коридори, трасе и капацитети инфраструктуре**

### **2.4.1. Саобраћај**

На страни 29. текст у поднаслову "Улична мрежа насеља" у првом ставу друга реченица се мења и гласи:

Минимална регулациона ширина која треба да омогући изградњу неопходне инфраструктуре у зони породичног становања "Д" изузетно 7m.

У четвртом ставу на крају друге реченице се додају речи "изузетно 1,2m".

### **2.4.3. Атмосферска канализација**

На страни 30. Иза наведеног текста додаје се следеће:

Планом је предвиђена градња атмосферске канализације и црпних станица. Позиција црпне станице и положај атмосферске канализације утврдиће се пројектно–техничком документацијом.

## **3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ**

### **3.2.1. Спортско рекреативне површине**

На страни 35. након трећег става додаје се пети став који гласи:

Планирана је спортско рекреативна површина у делу блока 14. за потребе рекреације и опремање дела површина са мобилијаром за игру и забаву деце.

### **3.3. Инфраструктурни и други објекти**

#### **3.3.1. Саобраћај**

На страни 36. у трећем ставу пета алинеја се мења и гласи:

- саобраћајница нижег реда 7,0 m;
- девета алинеја се мења и гласи:
  - уличне тротоаре изводити са обе стране коловоза код главних и сабирних улица, по правилу уз регулационе линије, а код осталих, тротоари могу бити са једне стране улице уз регулациону линију или коловоз у зависности од просторних и саобраћајних услова улице. Минимална дозвољена ширина тротоара износи 1,5m (за два реда пешака) изузетно 1,2m. Изузетно у улицама са незнатном фреквенцијом возила, коловоз се може користити и за пешачки саобраћај уз одговарајућу саобраћајно-техничку регулативу.

## **4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА**

**У поднаслову 4.1 Стратешка процена утицаја планских решења на животну средину** на страни 47 након трећег става додаје се 4. став и гласи:

За потребе израде Измена и допуна плана генералне регулације насеља Дероње, неће се приступити изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину, на основу Мишљења о неприступању изради процене утицаја на животну средину Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне, имовинско-правне послове и заштиту животне средине Општинске управе општине Оџаци (" Службени лист општине Оџаци" бр. 16/14).

## **Б) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

На страни 68. у другом ставу, првој алинеји код набрајања блокова додаје се број "14"

### **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Иза подтачке **2.1. Правила грађења у зони породичног становања** на страни 71. После наведеног текста додаје се подтачка:

### **2.1.1. Правила грађења у зони породичног становања зона "Д"**

#### **Правила парцелације**

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски и пешачки приступ) минималне ширине 3,0m. Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле 6,0m. На парцели мора се имати обезбеђен пешачки приступ објекту слободан или преко анфорта минималне ширине 1,5m. Уколико се на парцели обавља делатност иста мора имати колски приступ минималне ширине 2,5m. Најмања површина грађевинске парцеле је 120m<sup>2</sup> а максимална површина грађевинске парцеле је 450 m<sup>2</sup>.

Графички прилог број 10. Предлог препарцелације, површине дефинисане за породично становање зона "Д" на катастарској парцели број 759 је саставни део измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње.

Одступања од утврђених елемената препарцелације – површина формираних грађевинских парцела је до 10%.

#### **Правила регулације**

У зони "Д" породичног становања дозвољена је изградња породичних стамбених објеката са највише две стамбене јединице организоване у једном или два стамбена објекта.

Обављање делатности на парцелама породичног становања је дозвољена у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатности које се обављају у објектима буком, вибрацијама и другим негативним дејствима не могу угрожавати становање, што је регулисано Одлукама и Правилницима.

Објекат се може поставити на грађевинској парцели:

- у прекинутом низу (објекат на парцели додирује само једну међну линију грађевинске парцеле);
- слободно стојећи (објекат не додирује ни једну међну линију грађевинске парцеле);

Реконструкција постојећих објеката који су изграђени на међној линији са суседном парцелом, извођењем радова на истом мора се обезбедити стабилност суседног објекта а током трајања радова не може се ометати коришћење истог.

За слободностојеће објекте минимална удаљеност бочног задњег зида од међне линије суседа је од 1.0m до 1,5.

За објекте у прекинутом низу минимална удаљеност објекта од међних линија суседа је од 0,0 до 1,5m.

Удаљеност грађевинске линије од регулационе је минимално 0,0m

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

Уколико објекат има пословну намену која захтева приступ корисника услуга, кота пода приземља пословног простора је максимално 0.20m виша од коте тротоара, разлика између коте пода пословног простора и коте тротоара решити унутар објекта.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Максимална спратност објеката је П+Пот, висина објекта не може прећи 8,0m.

Објекти не могу имати подрумске и сутеренске просторије због високог нивоа подземних вода.

Власници објеката су у обавези да обезбеде прикупљање и одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу а затим до улице.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДЕРОЊЕ

---

Паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Грађевинске и катастарске парцеле се могу оградавати унутар блока жичаном оградом, тако да ограда се поставља по међи а стубови ограде су на парцели власника ограде. Ограда је прозирна-транспарентна. Зидана ограда унутар блока се омогућава под условом да се предходно прибави сагласност власника парцеле односно објекта према којој се ограда поставља. Висина ограде је максимално 1,8m. Ограда на регулацији уличног коридора може бити зидана или транспарентна максималне висине 1,8m. Ограда се поставља на регулационој линији тако да ограда и капије буду на парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Максимални индекс заузетости је 50%

Максимални индекс изграђености је 1,4.

На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости односно изграђености већи од наведеног, дозвољена је реконструкција до затеченог индекса заузетости односно изграђености.

Прикључке на комуналну инфраструктуру изводити по правилу подземно, уз сагласност надлежног предузећа и установа.