

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-5/17

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ СТАРИ ЖЕДНИК

Скупштина Града Суботице, на 12. седници
одржаној дана 16. 11.2017. године,
донела је Одлуку о доношењу Плана
под бројем I-00-350-75/2017

Заменик председника Скупштине Града Суботице
Вељко Војнић, маст.инж.грађ.

Директор:
Предраг Радивојевић, дипл.инж.грађ.

Суботица, новембар 2017. године

НАРУЧИЛАЦ: **ГРАДСКА УПРАВА - ГРАД СУБОТИЦА**
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ И РАЗВОЈ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ: **ЈП „ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СУБОТИЦЕ”**

БРОЈ УГОВОРА: **299-5/17**

НАЗИВ ПЛАНА: **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА**
НАСЕЉЕ СТАРИ ЖЕДНИК

РУКОВОДИЛАЦ
ИЗРАДЕ: **БРАНИСЛАВА КИСЕЛИЧКИ**, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста

СТРУЧНИ ТИМ: **ЛАСЛО ЈУХАС**, дипл.инж.саоб.
СНЕЖАНА ДАВИДОВИЋ, дипл.инж.грађ.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.

РАДНИ ТИМ: **ГАБОР ПОША**, инж.геод.
ИМРЕ ПЕЧ, геометар
ОЛГА АНДРИЋ, архивар

РУКОВОДИЛАЦ
СЛУЖБЕ
УРБАНИСТИЧКОГ
ПЛАНИРАЊА: **ПЕТАР АНДРИЋ**, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста

САДРЖАЈ:**ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА****I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Решење о упису у Регистар привредних субјеката обрађивача Плана
- Лиценца одговорног урбанисте

ОПШТИ ДЕО

II ОПШТИ ДЕО	5
2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	5
2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА	7
2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	8
2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА	10
2.5.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	10
2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа	11
2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа	12
2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА	12

ПЛАНСКИ ДЕО

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	13
3.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	13
3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ	
3.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	14
3.3.1. Површине јавне намене	14
3.3.2. Површине за остале намене	15
3.3.3. Биланс површина планираног стања	16
3.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	16
3.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине	16
3.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине	17
3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	18
3.5.1. Саобраћајне површине	18
3.5.2. Јавне зелене површине	20
3.5.3. Зона објекта јавне намене	20
3.5.4. Зона спорта и рекреације	22
3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	22
3.6.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа	22
3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа	27
3.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .	28
3.8. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА	28

3.9.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА	29
3.9.1.	Услови и мере заштите културног наслеђа	29
3.9.2.	Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.	29
3.9.3.	Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	29
3.9.4.	Услови за евакуацију отпада	30
3.10.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ	31
3.11.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	31
IV	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	32
4.1.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА	32
4.1.1.	Зона породичног становања	32
4.1.2.	Зона рада	40
4.2.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	43
4.3.	УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ	43
4.4.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ	44
4.5.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	46
4.6.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	46
4.7.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	46
4.8.	УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	47
4.8.1.	Електроенергетске, гасне и ТТ инсталације	47
4.8.2.	Водовод и канализација	47
4.9.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА	47
4.9.1.	Правила за изградњу саобраћајне мреже	47
4.9.2.	Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина	49
4.10.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	50
4.10.1.	Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТТ мреже	50
4.10.2.	Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже	54
V	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	
•	Графички прилози постојећег стања	
5.1.	Извод из Просторног плана града Суботице	1:5000
5.2.	Постојећа детаљна намена површина у обухвату плана	1:2000
•	Графички прилози планских решења	
5.3.	Геодетска подлога са границом Плана	1:2000
5.4.	Детаљна намена површина у границама плана са поделом на карактеристичне целине	1:2000
5.5.	Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина	1:2000
5.6.	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	1:2000
5.7.	План спровођења	1:2000
5.8.	Карактеристични попречни профили улица	
VI	ДОКУМЕНТАЦИЈА	

О П Ш Т И Д Е О**II ОПШТИ ДЕО****2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације за насеље Стари Жедник ("Службени лист Града Суботица", број 15/17), приступило се изради Плана генералне регулације за насеље Стари Жедник (у даљем тексту: План). Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-8.1/2017 од 31.03.2017. године, о неприступању стратешкој процени утицаја уз План на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица- Градска управа, Секретаријат за инвестиције и развој, на основу Уговора бр. 299-5/17 закљученог између Града Суботице и Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање које је обрађивач Плана.

Носилац израде Плана је Град Суботица, Секретаријат за грађевинарство.

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 и 145/14) - у даљем тексту: Закон.

Нацрт Плана је израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/15) и садржи текстуални и графички део – у даљем тексту: Правилник.

У складу са чланом 48. Закона и члановима 44. и 45. Правилника, за потребе израде Нацрта Плана су прибављени подаци о постојећој планској документацији, подлогама, посебним условима за заштиту и уређење простора, стању и капацитетима комуналне, саобраћајне и остале инфраструктуре од надлежних комуналних предузећа, као и услови од органа, организација и предузећа из области које су од утицаја на израду Плана.

Плански основ за израду Плана је Просторни План града Суботице („Службени лист града Суботице” бр. 16/12) – у даљем тексту Просторни план.

2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

Планом генералне регулације обухваћен је простор од **сва 172 ha**. Граница Плана је у одређеној мери измењена у односу на границу из шематског приказа насеља Стари Жедник Просторног плана града Суботице, будући да се због тенденције опадања броја становника у предметном насељу смањила потреба за проширењем грађевинског рејона који је предвиђен Просторним планом града Суботице. (Број становника према попису из 2002. године износи 2230 становника, а према попису из 2011., 1947 становника.) Новом границом Плана смањене површине које су биле планиране за проширење зона становања.

На графичком прилогу 5.2. дата је граница планског подручја.

Почетна тачка описа грађевинског подручја насеља Стари Жедник је тачка **1** која се налази на Београдском путу, на пресеку источне линије парцеле 2189/1 и правца у продужетку северне границе парцеле 6649 К.О. Жедник. Линија наставља правцем северне линије парцела 6649 и 6650 до пресека са северном линијом парцеле 2164/5 где се налази тачка **2**. Од тачке **2**, граница наставља северном међом парцеле 2164/5, до краја, односно тачке **3** одакле се спушта уз североисточне међе парцела 2164/5, 2164/4, 2159 и 2160. На крају североисточне границе

парцеле 2160 – тачке **4**, граница се ломи и наставља у правцу северозападних међа 2166/1, 2166/4 и 2166/5, до тачке **5** одакле се до тачке **6** спушта источном међом парцеле 2166/5. Међа затим прелази преко парцеле 6664/1 одакле, на удаљености око 5,6м долази до тачке **7**. Од тачке **7** у правцу паралелном са северозападном међом парцеле број 2989/1 наставља до источне границе поменуте парцеле и тачке **8**. Од тачке **8** граница се спушта до краја источне границе парцеле 2989/1 и тачке **9**. Граница даље наставља јужним границама парцела број 2989/1 и 2974/2 до тачке **10** одакле се уз источну границу парцела 2976/2 и 2981 и преко парцеле 2982/2 спушта до тачке **11** која се налази на јужној међи парцеле 2982/2 око 54м од источне међе исте парцеле. Даље граница иде јужном међом парцеле 2982/2 до тачке **12** која се налази на источној међи парцеле 2982/1, на удаљеност од око 11,5м од источне границе исте парцеле. Од тачке **12-15** граница иде источним међама парцела број 3021, 3022/1, 3026/1, 3026/2, 3027, 3028, 3029, 3030 и 3031. Од тачке **15**, граница иде северозападном међом до тачке **16**, а затим североисточном међом парцеле број 3032/1 до тачке **17**. Граница даље наставља северозападном међом парцеле број 6665 дужином од око 240м до тачке **18**, а затим је пресеца према југоистоку до пресека са североисточном границом парцеле 3034 коју прати и наставља истим правцем дуж североисточних граница 3036 и 3037/2 до тачке **19**. Од тачке **19** граница наставља југоисточном међим парцеле 3037/2, затим прелази Београдски пут до тачке **20** која се налази на пресеку североисточне и југоисточне међе парцеле број 3107. Граница наставља истим правцем југоисточним међама парцела број 3106 и 3108/1 до тачке **21**. Затим пресеца парцелу 3111/2 до тачке **22** на пресеку североисточне и југоисточне међе парцеле број 2814. Граница иде целом дужином југоисточне међе парцеле 2814 до тачке **23**. Затим се југозападном границом исте парцеле протеже до тачке **24** од које југоисточним границама парцела 2815/3, 2815/2, 2816, 2818, 2839, 2840, 2837, 2838, 2835, 2836, 2834, 2833, 2831, 2830, 2829, 2826, 2827, 2825 и 2824 долази до тачке **25** која се налази на тремеђи парцела 2824, 2823/2 и 2822. Од тачке **25** граница наставља источном границом парцеле 2822 преко тачке **26** до тачке **27** одакле северном границом парцеле 2820/1 на удаљености од око 9м долази до **28** (преломне тачке те парцеле). Од тачке **28** пресеца парцеле 2820/1, 2820/2 и 2820/3 правцем паралелним са Београдским путем до тачке **29**. Северном границом парцела 2808 и 2809 долази до тачке **30**. Тачка **31** налази се на пресеку међе парцеле Београдског пута и јужне међе парцеле 2810. Од тачке **31** граница пресеца Београдски пут и води до тачке **32** која се налази на пресеку јужне међе парцеле 2740 и међе парцеле Београдског пута. Граница даље иде правцем јужне међе парцеле 2740 у дужини од око 542м, до тачке **33** од које пресеца парцелу 2740 и води до тачке **34** која се налази на пресеку југозападне међе парцеле 2727/2 и југоисточне међе парцеле 2714/4. Граница се наставља југоисточним међама парцела 2714/4, 2714/3, 2714/5, 2714/6, 2714/7, 2714/8, 2714/9, 2714/10, 2714/11, 2714/12, 2714/13, 2714/1, 2714/2, 2715/1, 2715/6, 2715/3, 2715/2, 2716/2, 2716/17, 2716/8, 2716/1, 2716/15, 2716/14, 2716/13, 2716/12, 2717, 2718/4 и 2718/3 до тачке **35**. Од тачке **35** наставља се југоисточним међама парцела 2718/3, 2718/2, затим пресеца парцелу 2352 и наставља југоисточним међама парцела 2353/20, 2353/19, 2353/18, 2353/16, 2353/15, 2353/14, 2353/13, 2353/12, 2353/11, 2353/10, 2353/9, 2353/8, 2353/4, 2353/3, 2363/6, 2353/7, пресеца улицу Владимира Назора и поново наставља дуж југоисточних међа парцела 2359/8, 2359/7, 2359/6, 2359/5, 2359/4, 2496/1 и 2356/3 до тачке **36**. Од тачке **36** граница пресеца парцеле 2356/3, 2356/2, 2356/1, 2494/13, 2494/12, 2494/19, 2494/9 и даље се наставља дуж јужних међа парцела 2494/102, 2494/8, 2494/97, 2494/93, 2494/7, 2494/84, 2494/45, затим пресеца парцелу 2494/6 и делом 2494/14, па се даље наставља дуж јужних међа парцела 2494/46, 2494/17, 2494/81, 2494/80, 2494/77, 2494/76, 2494/11, 2494/18, 2494/59, 2494/92, 2494/4, 2494/3, 2494/64, 2494/63, 2494/62 и 2494/2 до тачке **37**. Од тачке **37** граница се пружа дуж северне међе парцеле 2494/2 до тачке **38**. Од тачке **38** граница се пружа дуж североисточне међе парцеле 2498 до тачке **39**. Од тачке **39** граница пресеца локални пут Ђурђин-Жедник, па се даље пружа дуж северне међе парцеле 2513/12 до тачке **40**. Од тачке **40** граница пресеца парцелу 2513/12 и пружа се дуж западне међне линије парцеле 2513/7 до тачке **41**. Од тачке **41** граница се наставља дуж северне међе парцеле 2513/23 до тачке **42**. Од тачке **42** граница се пружа дуж западне међе парцеле 2513/6 до тачке **43**. Од тачке **43** граница се наставља дуж јужних међа парцела 2513/6 и 2513/5, а затим пресеца парцеле 2513/3 и 2513/2 до тачке **44**. Од тачке **44** границу чини западни део међе парцеле 2513/6 до тачке **45**.

Од тачке 45 граница пресеца парцелу 2513/6 до тачке **46**. Од тачке 46 граница се пружа дуж западне међе парцеле 2508/2 до тачке **47**. Од тачке 47 граница се наставља дуж северних међа парцела 2508/2 и 2508/4 до тачке **48**. Све наведене парцеле припадају катастарској општини К.О. Жедник.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Стари Жедник износи 172 ha.

2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Катастарске парцеле које се налазе у границама плана су: 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2164/4, 2164/5, 2165, 2166/1, 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2167, 2168/1, 2168/3, 2353/10, 2353/11, 2353/12, 2353/13, 2353/14, 2353/15, 2353/16, 2353/17, 2353/18, 2353/19, 2353/20, 2353/4, 2353/5, 2353/6, 2353/7, 2353/8, 2353/9, 2356/3, 2357, 2359/4, 2359/5, 2359/6, 2359/7, 2359/8, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395/2, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434/1, 2434/2, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494/1, 2494/10, 2494/100, 2494/101, 2494/103, 2494/104, 2494/15, 2494/16, 2494/20, 2494/21, 2494/22, 2494/23, 2494/24, 2494/25, 2494/26, 2494/27, 2494/28, 2494/29, 2494/30, 2494/31, 2494/32, 2494/33, 2494/34, 2494/35, 2494/36, 2494/37, 2494/38, 2494/39, 2494/40, 2494/41, 2494/42, 2494/43, 2494/44, 2494/47, 2494/48, 2494/49, 2494/5, 2494/50, 2494/51, 2494/52, 2494/53, 2494/54, 2494/55, 2494/56, 2494/57, 2494/58, 2494/60, 2494/61, 2494/65, 2494/66, 2494/67, 2494/68, 2494/69, 2494/70, 2494/71, 2494/72, 2494/73, 2494/74, 2494/75, 2494/78, 2494/79, 2494/82, 2494/83, 2494/85, 2494/86, 2494/87, 2494/88, 2494/89, 2494/90, 2494/91, 2494/94, 2494/95, 2494/96, 2494/98, 2494/99, 2495/1, 2495/10, 2495/3, 2495/4, 2495/5, 2495/6, 2495/7, 2495/8, 2495/9, 2496/1, 2497/1, 2497/10, 2497/11, 2497/12, 2497/13, 2497/14, 2497/15, 2497/16, 2497/17, 2497/18, 2497/19, 2497/2, 2497/20, 2497/21, 2497/22, 2497/23, 2497/24, 2497/25, 2497/26, 2497/27, 2497/28, 2497/3, 2497/4, 2497/5, 2497/6, 2497/7, 2497/8, 2497/9, 2505/1, 2505/2, 2506, 2507, 2508/2, 2508/3, 2508/4, 2508/6, 2509/1, 2509/10, 2509/2, 2509/3, 2509/4, 2509/5, 2509/6, 2509/8, 2509/9, 2510, 2511/1, 2511/2, 2512, 2513/10, 2513/11, 2513/12, 2513/13, 2513/14, 2513/15, 2513/16, 2513/17, 2513/18, 2513/19, 2513/21, 2513/22, 2513/23, 2513/24, 2513/25, 2513/26, 2513/3, 2513/8, 2513/9, 2514, 2515, 2516/1, 2516/10, 2516/11, 2516/12, 2516/13, 2516/14, 2516/15, 2516/16, 2516/17, 2516/18, 2516/19, 2516/2, 2516/20, 2516/21, 2516/22, 2516/23, 2516/24, 2516/25, 2516/26, 2516/27, 2516/28, 2516/29, 2516/3, 2516/30, 2516/31, 2516/32, 2516/33, 2516/34, 2516/35, 2516/36, 2516/37, 2516/38, 2516/39, 2516/4, 2516/40, 2516/41, 2516/42, 2516/44, 2516/45, 2516/46, 2516/47, 2516/48, 2516/49, 2516/5, 2516/50, 2516/51, 2516/52, 2516/53, 2516/54, 2516/55, 2516/56, 2516/57, 2516/58, 2516/59, 2516/6, 2516/60, 2516/61, 2516/62, 2516/63, 2516/64, 2516/65, 2516/66, 2516/67, 2516/68, 2516/69, 2516/7, 2516/70, 2516/71, 2516/72, 2516/73, 2516/74, 2516/75, 2516/76, 2516/77, 2516/78, 2516/79, 2516/8, 2516/80, 2516/81, 2516/82, 2516/83, 2516/84, 2516/85, 2516/86, 2516/87, 2516/88, 2516/89, 2516/9, 2517/1, 2517/10, 2517/11, 2517/12, 2517/13, 2517/14, 2517/15, 2517/16, 2517/17, 2517/18, 2517/19, 2517/2, 2517/20, 2517/21, 2517/22, 2517/23, 2517/24, 2517/25, 2517/26, 2517/27, 2517/28, 2517/29, 2517/3, 2517/30, 2517/31, 2517/32, 2517/33, 2517/34, 2517/35, 2517/36, 2517/37, 2517/38, 2517/39, 2517/4, 2517/40, 2517/41, 2517/42, 2517/43, 2517/44, 2517/45, 2517/46, 2517/47, 2517/48, 2517/49, 2517/5, 2517/50, 2517/51, 2517/52, 2517/53, 2517/54, 2517/55, 2517/56, 2517/57, 2517/6, 2517/7, 2517/8, 2517/9, 2518, 2519, 2520/1, 2520/2, 2521, 2522/1, 2522/2, 2523/1, 2523/2, 2523/3, 2523/4, 2523/5, 2523/6, 2523/7, 2523/8, 2523/9, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538/1, 2538/2, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583,

2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593/1, 2593/2, 2594/1, 2594/2, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637/1, 2637/2, 2637/3, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645/1, 2645/2, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653/1, 2653/2, 2653/3, 2653/4, 2654, 2655, 2656/1, 2656/2, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706/1, 2706/2, 2707/1, 2707/2, 2708, 2709, 2710/1, 2710/10, 2710/11, 2710/12, 2710/2, 2710/3, 2710/4, 2710/5, 2710/6, 2710/7, 2710/8, 2710/9, 2711, 2712/1, 2712/10, 2712/11, 2712/12, 2712/2, 2712/3, 2712/4, 2712/5, 2712/6, 2712/7, 2712/8, 2712/9, 2713/1, 2713/2, 2713/3, 2713/4, 2713/5, 2713/6, 2713/7, 2713/8, 2713/9, 2714/1, 2714/10, 2714/11, 2714/12, 2714/13, 2714/2, 2714/3, 2714/4, 2714/5, 2714/6, 2714/7, 2714/8, 2714/9, 2715/1, 2715/2, 2715/3, 2715/4, 2715/5, 2715/6, 2716/1, 2716/10, 2716/11, 2716/12, 2716/13, 2716/14, 2716/15, 2716/16, 2716/17, 2716/2, 2716/3, 2716/4, 2716/5, 2716/6, 2716/7, 2716/8, 2716/9, 2717, 2718/2, 2718/3, 2718/4, 2727/2, 2727/3, 2727/4, 2727/5, 2728/1, 2728/2, 2728/3, 2728/4, 2729, 2732, 2733/1, 2733/2, 2733/3, 2733/4, 2733/5, 2733/6, 2734/1, 2734/10, 2734/11, 2734/12, 2734/13, 2734/14, 2734/15, 2734/16, 2734/17, 2734/18, 2734/2, 2734/20, 2734/21, 2734/22, 2734/23, 2734/24, 2734/25, 2734/3, 2734/4, 2734/5, 2734/6, 2734/7, 2734/8, 2734/9, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739/1, 2739/10, 2739/2, 2739/3, 2739/4, 2739/5, 2739/6, 2739/7, 2739/8, 2739/9, 2740, 2810, 2814, 2815/2, 2815/3, 2816, 2817, 2818, 2820/1, 2820/2, 2820/3, 2822, 2823/1, 2823/2, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842/1, 2842/2, 2842/3, 2842/4, 2842/5, 2842/6, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880/1, 2880/2, 2881/1, 2881/2, 2881/3, 2881/4, 2881/5, 2881/6, 2881/7, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929/1, 2929/2, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968/1, 2968/2, 2968/3, 2968/4, 2968/5, 2969/1, 2969/2, 2969/3, 2969/5, 2970/1, 2971, 2972, 2973, 2974/1, 2974/2, 2976/1, 2976/2, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982/1, 2982/2, 2989/1, 3021, 3022/1, 3026/1, 3026/2, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032/1, 3032/2, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037/1, 3037/2, 3037/3, 3037/4, 3104, 3105/1, 3105/2, 3106, 3107, 3108/1, 3108/2, 3108/3, 6649, 6650, 6663 и 6664/2 К.О. Жедник.

2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Стари Жедник је насеље смештено на лесној заравни око 12 км јужно од Суботице, са обе стране државног пута ПВ-303 (Београдски пут) и државног пута ПА-100 (Чантавирски пут)

Насеље Стари Жедник је у највећој мери оформљено на основу ранијих урбанистичких планова са карактеристичном ортогоналном уличном мрежом и са регулационом ширином улица која задовољава потребе насеља оваквог карактера. Основна карактеристика овог насеља је да главне улице у уличној мрежи чине државни пут П В-303 (Београдски пут) и државни пут ПА-100 (Чантавирски пут) пут док су остале улице стамбеног карактера. Уз Београдски пут је концентрисан највећи број јавних садржаја: црква, амбуланта, месна заједница, пошта, аутобуска станица.

Најпрепознатљивији објект насеља Стари Жедник представља Црква светог Марка Еванђелисте, римокатоличка црква грађена од 1910.–1912. године која се налази источно од Београдског пута. Са северне и западне стране цркве налази се уређени парк, а са источне неизграђен простор чији се један део користи као пијаца са неколико пијачних тезги, док је преостали простор неуређена травната површина. У северном делу уређеног парка налази се посластичарница и аутобуско стајалиште. Оно што представља проблематичну тачку насеља

Стари Жедник је управо простор аутобуског стајалишта. Наиме, наспрам уређеног парка око цркве, налази се саобраћајно острво које садржи аутобуско стајалиште у супротном смеру. Ова саобраћајница је предвиђена искључиво за заустављање аутобуса, али се не користи тако. У пракси се користи као повез Улице Хероја Пинкија и Владимира Назора чинећи пету саобраћајницу која се улива у једну раскрсницу чиме угрожава саобраћај. Са јужне стране цркве налази се пољопривредна апотека, а на преосталом простору блока смештено је Добровољно ватрогасно друштво (Улица Матка Вуковића).

Западно од Београдског пута, наспрам поменуте цркве, налазе се централни садржаји – месна заједница, пошта и амбуланта. Ови садржаји су смештени у приземним објектима који задовољавају функционалне потребе ових делатности.

Други јавни и комунални садржаји који се не налазе непосредно уз Београдски пут налазе се у блоку дефинисаном улицама Владимира Назора, Пионирском, Жарка Зрењанина и Ивана Милутиновића и то су: основна школа, Дом културе, спортски терени, парк и водозахват.

У Основној школи „Пионир“ одржава се настава за ученике од првог до осмог разреда. Школа има 142 ђака и 20 наставника. Осим школске наставе у објекту школе смештено је и одељење предшколске наставе формирано у 2 групе од по 16 полазника и 2 васпитачице. Постојећи објект задовољава потребе школе.

Уз постојећи комплекс школе налази се уређени јавни парк са дечјим игралиштем и спортски терен.

У оквиру овог блока смештен је и водозахват. Водозахват чине два бунара, хидрофор и инсталација за дезинфекцију. Водозахват није опремљен системом за кондиционирање воде. Укупни капацитет задовољава санитарно-хигијенске потребе насеља.

Објект Дома културе се налази у непосредној близини школе у парку оивиченом улицама Матије Губца, Пионирском и Змај Јовином. Објект Дома културе је у функцији и задовољава потребе насеља. У објекту се одржавају наступи фолклора у оквиру манифестације „Дужијанца“ као и друге врсте активности становника Старог Жедника.

Гробље је смештено уз Чантавирски пут. Простор гробља има потребне капацитете и није потребно његово проширење.

У Улици Хероја Пинкија смештена је зона мале привреде која се због потребе додатних садржаја овим Планом проширује.

У блоку дефинисаном улицама Радета Кончара, Едварда Кардеља и Владимира Назора налази се градска парцела која се користи као обрадиво земљиште. Исти случај се дешава у блоку оивиченом улицама: Братства и јединства, Владимира Назора и Првوماјском. Намена ових блокова је непримерена простору у ком се налази. Оваква појава се дешава на још појединим парцелама на рубу насеља.

Највећи део простора у границама Плана је намењен и користи се као породично становање у склопу кога је најчешће организовано пољопривредно домаћинство.

Преовлађујућу врсту изградње на простору чине породични стамбени објекти са помоћним и пратећим објектима на парцели. Објекти су грађени уз постојеће регулисане саобраћајнице. У самом центру насеља грађевинске линије стамбених објеката се поклапају са регулационим линијама док су на другим местима увучене од 3,0 до 5,0 м у односу на регулациону линију улице.

Стамбени објекти су углавном приземни и једносpratни, грађени од чврстог и мешовитог материјала и релативно одржавани. Помоћни објекти на парцелама су у извесном броју грађени од чврстог материјала, али је приметан извешан број помоћних објеката грађених од мешовитог, па и од слабог материјала – ћерпича, од којих су поједини дотрајали и у рушевном стању.

Планско решење засниваће се на уређењу целокупног простора при чему ће се сагледати могућност функционалног оплемењивања простора могућим наменским објектима и садржајима који ће се уклопити у концепцију просторног уређења и грађења целокупног обухваћеног простора.

Табела - БИЛАНС ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		Површина (ха)	(%)
КОМПЛЕКСИ СА ЈАВНИМ ОБЈЕКТИМА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА	Комплекс школе и обданишта	1,39	0,81
	Комплекс Дома културе	0,84	0,49
	Месна заједница, амбуланта и пошта	0,25	0,14
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО		4,96	2,88
ЗОНА СПОРТА (спортски терени)		3,2	1,86
КОМУНАЛНА ЗОНА	Водозахват	0,38	0,22
	Гробље	4,57	2,66
	Ватрогасна служба	0,35	0,20
	Површина са аутобуском станицом	0,17	0,11
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		21,95	12,76
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):		38,06	22,13%

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		По (ха)	(%)
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА		95,17	55,33
ЗОНА РАДА		3,09	1,80
ЗОНА ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА		1,36	0,79
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ (пољопривредна делатност)		34,32	19,95
УКУПНО ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :		133,94	77,87%
УКУПНО (А+Б):		172	100%

2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

2.5.1. Саобраћајна мрежа

Границом плана обухваћен је простор насеља Стари Жедник. Саобраћајна мрежа насеља Стари Жедник је правилна ортогонална улична мрежа оформљена на основу ранијих урбанистичких планова. Регулациона ширина улица износи од 12 m до 24 m у складу са рангом улице у целокупној уличној мрежи. Важан део уличне мреже чине улице Београдски пут и Чантавирски пут кроз које пролазе државни путеви, затим улица Раде Кончара као Локални пут као и улице Владимира Назора, Жарка Зрењанина и Првوماјска које функционишу као сабирне улице у уличној мрежи насеља.

Планом генералне регулације обухваћене су деонице државних путева које пролазе кроз улице Београдски и Чантавирски пут. Кроз улицу Београдски пут пролази државни пут II реда бр. 100 и планом су обухваћене деонице 10006 од почетног чвора 1103 Суботица (Бачка Топола) до завршног чвора 10004 Стари Жедник и деоница 10007 од почетног чвора 10004 Стари Жедник до завршног чвора 10005 Бачка топола (Бачки Соколац) између оријентационих

стационажа км 46+269 и км 47+521. На овој деоници државног пута према постојећем стању потребне су корекције код оријентационе стационаже км 46+891 где се налази петокрака раскрсница државног пута са улицама Раде Кончара и Владимира Назора. Ширина изграђеног коловоза износи 7 м, док регулациона ширина Београдског пута у просеку износи 24 м и потребне су само мање корекције.

Кроз улицу Чантавирски пут пролази државни пут IIБ реда бр. 303 и планом је обухваћена деоница 30301 од почетног чвора 10004 Стари Жедник до завршног чвора 105 петља Чантавир између оријентационих стационажа км 0+000 и км 0+982. На деоници која је обухваћена планом потребно је извршити корекције на елементима хоризонталне кривине код оријентационе стационаже км 0+156 и код раскрснице на оријентационој стационажи км 0+365 због петокраке раскрснице улица Чантавирски пут, Бориса Кидрича и Змај Јовина. Ширина изграђеног коловоза износи 5,7 м, док регулациона ширина улице према постојећем стању износи свега 12 м и она мора бити коригована у складу са рангом овог пута исто као и ширина коловоза.

Планом генералне регулације потребно је смањити број прикључака локалних саобраћајница на државне путеве и предвидети побољшање саобраћајног решења на раскрсницама и прикључцима који се задржавају у складу са просторним могућностима.

Кроз Улицу Раде Кончара пролази Локални путни правац Стари Жедник – Ђурђин са изграђеном ширином коловоза од 6 м и регулационом ширином улице од 14 м. Регулациона ширина улице у централном делу насеља мора бити коригована.

Од осталих улица у уличној мрежи насеља мора се поменути улица Владимира Назора која има сабирни карактер и повезује западни и источни део насеља. У улици је изграђен коловоз ширине 3 м и у складу са просторним могућностима потребно је исту доградити.

У свим осталим улицама у насељу је изграђен коловоз са савременим застором, док је изграђеност пешачких стаза местимична.

На подручју насеља изграђено је аутобуско стајалиште на повезу између улица Београдски и Чантавирски пут која се подједнако користи за аутобуски саобраћај у међуградском и приградском аутобуском саобраћају. Аутобуска стајалишта се налазе ван коловоза и према тренутној техничкој регулацији овај повез се користи искључиво за аутобуски саобраћај. Сама локација аутобуских стајалишта обезбеђује аутобусима подједнако повољан долазак и одлазак у свим правцима. Положај аутобуског стајалишта са аспекта приступачности становништву је неповољан јер се налази 1.4 км од удаљенијих делова насеља, те аутобусима у приградском саобраћају потребно је обезбедити бар још једно стајалиште на подручју насеља.

Јавни паркинзи за путничка возила изграђена су једино на крајевима улице Матије Гупца код продавнице и испред културног дома у близини школе. Оба паркинга је потребно реконструисати и прилагодити безбеднијем свакодневном коришћењу.

2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

На простору у границама Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Целокупна ЕЕ мрежа је изведена надземно, а средњенапонска мрежа изведена је на 10 kV напонском нивоу. Напајање потрошача електричном енергијом обезбеђено је путем 7 дистрибутивних трафостаница 10/0,4 kV СТС типа (стубна трафостаница).

Источи део предметног простора пресеца далековод 110 kV бр. 133/3 ТС Бачка Топола 1 – ТС Суботица 3.

Дистрибутивна гасоводна мрежа је изграђена у целом насељу Стари Жедник, заједно са трасом кабловске канализације намење за КДС мрежу.

На предметном простору постоји изграђена углавном подземна телекомуникациона инфраструктура, која се састоји од комутационих система, кабловске ЕК канализације, мреже оптичких каблова, каблова месне ЕК мреже и осталих ЕК објеката (изводи, улични кабинети, контејнери).

2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа

На предметном простору јавна водоводна мрежа је изграђена, сем делова уз државне путеве на југу и истоку насеља, те се водоснабдевање становништва одвија путем прикључака на њу.

Део канализационе мреже насеља је изграђен (главни колектор), али није у функцији до изградње УПОВ-а. Израђена је пројектно техничка документација за канализациону мрежу целог насеља. Канализација за фекалне отпадне воде је планирана у свим улицама и треба да евакуише све употребљене воде са предметног терена до насељског уређаја за пречишћавање отпадних вода (УПОВ). Систем каналисања је сепаратни.

2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА

У оквиру предметног простора постоји уређено зеленило. Око објекта школе уређен је јавни парк у чијем склопу се налази и дечје игралиште. Слободне површине око Дома културе су такође уређене зеленилом и посебно доприносе амбијенту овог објекта. Исто тако, у Улици Владимира Назора наспрам блокова 25, 26 и 27 постоји уређени појас зеленила ширине око 20m. Овај појас даје веома пријатан и свечан карактер улици.

На осталим деловима насеља зеленило је само делимично формирано. Простор око цркве је делимично уређен према Београдском путу, док је са друге стране зелена површина неуређена иако овај простор има добар потенцијал за садњу зеленила. Исто се односи и на улично зеленило. Дрвореди су веома мањкави. Зеленило постоји и у двориштима породичних стамбених објеката. Ове површине су негде боље, а негде слабије уређене и одржаване.

У оквиру предметног простора не постоје делови природе који су заштићени на основу одговарајућег закона.

П Л А Н С К И Д Е О**III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА****3.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану детаљне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне целине (блокове) и наменске зоне.

У циљу лакшег сналажења, простор је у Плану подељен на четрдесетједан блок (блокови 1-41) који представљају грађевинске блокове раздвојене регулацијама постојећих и планираних саобраћајница или блокове дефинисане другачијом наменом.

Простор унутар границе плана подељен је на наменске зоне - површине јавне намене и површине остале намене.

3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Основни циљ израде Плана је привођење простора намени – дефинисање и разрада површина намењених за радну зону, становање, централне и комуналне функције које су утврђене планским документом вишег реда, односно Просторним Планом.

Планом су одређене површине јавне намене у складу са урбанистичким нормативима и правилима за одређене јавне службе и комуналне делатности и дефинисана правила уређења јавних зелених површина. Поред тога одређене су и површине остале намене које првенствено подразумевају садржаје становања и радне зоне. Примењени типови становања су усаглашени са окружењем и потребама рационалног коришћења и планираном организацијом простора.

У циљу реализације планираних решења, а у складу са решењима дефинисаним планом вишег реда, неопходно је регулисање како постојећих тако и планираних саобраћајница, као и реконструкција и надградња постојећих саобраћајних решења и то у погледу колског и пешачког саобраћаја.

Планом је превасходно предвиђено дефинисање грађевинског рејона, утврђивање радне зоне, привођење простора намени дефинисаној Просторним планом, регулисање и уређење постојећих и планираних саобраћајница (продор нове улице између Улице Владимира Назора и Улице Радета Кончара, продор нове улице између Чантавирског пута и Змај Јовине улице, продужетак Улице Хероја Пинкија између блокова 1 и 6, продор између блокова 5 и 6, као и продор између блокова 5 и 11, односно 6 и 12), а све као предуслов за изградњу саобраћајне и неопходне комуналне инфраструктуре.

Планом генералне регулације су валоризоване постојеће физичке структуре, утврђени објекти који се задржавају и дефинисани простори за грађење нових објеката.

Грађење нових објеката унутар обухваћеног простора утврђено је на принципима усклађивања са карактером и наменом простора, вредностима наслеђених урбаних и архитектонских структура, како у погледу обликовања, димензија, диспозиције и типа изградње, тако и у погледу односа према створеном окружењу, уз перманентно побољшање квалитета животног простора кроз примену савремене архитектонске праксе у грађењу.

Концепција озелењавања простора унутар границе Плана је усмерена на повећање процента зелених површина, подизањем нових засада, реконструкцијом и планским обнављањем постојећег зеленила, уз идеју повезивања свих зелених површина у систем преко линијског зеленила.

Планираним решењима ће се постићи рационалнија организација и уређење насеља и то усклађивањем постојећих садржаја са потребама социјалног и економског развоја.

3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Као што је напоменуто, простор унутар границе Плана је према положају подељен на карактеристичне целине - грађевинске блокове. Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану генералне регулације према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, простор је подељен на карактеристичне целине (блокове) и наменске зоне - површине јавне намене и површине остале намене.

Објекти компатибилне намене могу бити заступљени у потпуности на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне.

3.3.1. Површине јавне намене

Површине јавне намене су простори одређени планом за уређење или изградњу јавних објеката и комплекса јавне намене као и уређење јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса.

Планиране регулационе линије које раздвајају површине јавне намене од површина остале намене су обележене и дефинисане преломним тачкама, односно аналитичко-геодетским подацима, тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина.

Јавне површине

- Постојеће и планиране саобраћајнице
- Заједничке блоковске површине на којима су изграђени паркинзи и уређене зелене површине. У ове површине спадају и острво са аутобуским стајалиштем као и зелена површина уз Улицу Матка Вуковића. (компатибилне намене на заједничкој блоковској површини су објекти јавне намене, спорт и рекреација, зелене површине парковског карактера)
- јавни парк (парк уз комплекс школе и комплекс Дома културе)
- спортски терени
- Водозахват
- Гробље

Објекти јавне намене

- Објекат школе
- Објекат месне заједнице, месне канцеларије и поште
- Објекат амбуланте
- Објекат Дома културе (компатибилне намене су остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине, као и пословање, трговина, угоститељство као пратећи садржај.
- Објекат ватрогасне службе

3.3.2. Површине за остале намене

Површине за остале намене унутар обухвата Плана представљају изграђено земљиште, као и земљиште намењено за изградњу објеката, а које није планом одређено као површина јавне намене.

У склопу Плана су утврђене следеће површине остале намене:

- А) зона породичног становања
- Б) радна зона
- В) зона верског објекта

А) зона породичног становања

Ова зона обухвата блокове или делове блокова изграђене објектима породичног становања који се задржавају и делове на којима се планира изградња породичних објеката. То су блокови: 3-38, 40 и 41.

Компатибилне намене у овој зони су објекти јавне намене (спорт и рекреација, социјална и здравствена заштита, култура...) који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства, забаве, услужног занатства и верски објекти.

Б) радна зона

Ова зона обухвата део неизграђеног земљишта уз Чантавирски пут (блок 24), простор са источне стране Београдског пута на улазу у насеље (Блок 1), као и део неизграђеног земљишта уз новопланирану улицу (продужетак Улице Хероја Пинкија – блок 6). Исто тако, Блок 13 уз Чантавирски пут представља радну зону према постојећој намени – дрвара.

Компатибилне намене у овој зони могу бити објекти јавне намене (спорт и рекреација, као и социјална и здравствена заштита у одређеним блоковима који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства, услужног и производног занатства.

В) зона верског објекта

Ова зона обухвата простор постојеће цркве св. Марка Еванђелисте, парк око ње, као и парцеле на којима је изграђен жупни дом, односно објекат за становање свештеника. Компатибилне намене у овој зони су објекти у служби основног објекта цркве (културни садржаји, продаја свећа, икона...) као и намена становања која је већ заступљена.

Табела - БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		Површи на (ха)	(%)
КОМПЛЕКСИ СА ЈАВНИМ ОБЈЕКТИМА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА	Комплекс школе и обданишта	1,39	0,81
	Комплекс Дома културе	0,84	0,49
	Месна заједница, амбуланта и пошта	0,25	0,14
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО		4,82	2,88
ЗОНА СПОРТА (спортски терени)		3,2	1,86
КОМУНАЛНА ЗОНА	Водозахват	0,38	0,22
	Гробље	4,57	2,66
	Ватрогасна служба	0,33	0,19
	Површина са аутобуском станицом	0,19	0,10
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		24,04	13,98
У К У П Н О ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):		40,12	23,33%

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		По (ха)	(%)
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	Породично становање средњих густина	46,34	26,94
	Породично становање малих густина	62,81	36,52
ЗОНА РАДА		21,46	12,48
ЗОНА ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА		1,26	0,73
У К У П Н О ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :		132,06	76,77%
У К У П Н О (А+Б):		172	100%

3.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

На основу утврђеног режима коришћења простора проистеклог из дефинисаних правила уређења простора у границама Плана, извршена је подела земљишта на наменске зоне:

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ које обухватају простор величине сса 39,94 ха
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине сса 132,06 ха.

Подела земљишта обухваћеног планом према наменским зонама са регулацијом јавних површина – улица и површина за јавне објекте од општег интереса је дефинисана на графичком прилог бр. 5.4.

3.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине

Као што је наведено, Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне и од површина за остале намене

тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени: регулације саобраћајница, заједничких блоковских површина, површина за објекте.

3.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине

Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине од грађевинског земљишта за остале намене је дефинисано постојећим и планираним регулационим линијама улица. Регулационе линије су одређене преломним тачкама са аналитичко-геодетским елементима за обележавање односно дефинисање граница парцела.

Аналитичко-геодетски подаци за обележавање граница грађевинског земљишта намењеног за јавне површине и изградњу објеката јавне намене утврђени су удаљеностима од постојећих регулационих и међних линија или координатама преломних тачака у свему као на графичком прилогу 5.5.

R1	392838.069	90096.761	R40	394331.215	90400.627
R2	393005.975	89549.003	R41	394282.729	90218.121
R3	393009.127	89541.645	R42	394206.250	90282.070
R4	393065.011	89563.328	R43	394231.506	90199.742
R5	393119.077	89463.802	R44	394321.046	90512.649
R6	393354.542	90042.589	R45	394324.385	90509.695
R7	393482.117	89743.726	R46	394330.017	90496.619
R8	393552.721	89773.607	R47	394326.619	90487.941
R9	393427.289	90073.123	R48	394351.040	90423.708
R10	393772.235	89880.016	R49	394359.427	90414.365
R11	393765.706	89882.596	R50	394376.362	90395.498
R12	393948.468	90210.019	R51	394507.736	90337.317
R13	393940.851	90214.526	R52	394514.044	90351.507
R14	394200.563	90457.384	R53	394612.473	90612.462
R15	394098.248	90503.830	R54	394619.049	90609.762
R16	394086.398	90393.481	R55	394679.763	90463.772
R17	394056.825	90453.400	R56	394676.972	90457.274
R18	394082.825	90510.831	R57	394875.319	90536.420
R19	393891.289	90597.777	R58	394863.304	90531.626
R20	393884.366	90595.444	R59	394699.266	90466.169
R21	393957.172	90337.463	R60	394692.766	90468.961
R22	393874.512	90302.107	R61	394673.669	90516.819
R23	393881.147	90286.568	R62	394660.632	90511.717
R24	393886.641	90288.925	R63	394631.996	90615.092
R25	393863.712	90297.488	R64	394634.667	90621.598
R26	393750.179	90248.927	R65	394711.152	90653.084
R27	393739.074	90244.178	R66	394867.489	90716.098
R28	393624.431	90195.142	R67	394880.623	90523.464
R29	393870.419	90281.855	R68	394519.719	90378.889
R30	393867.796	90275.286	R69	394541.680	90325.448
R31	393911.897	90608.190	R70	394698.611	90266.403
R32	394214.309	90470.912	R71	394967.077	90164.618
R33	394221.568	90473.050	R72	394805.204	90225.880
R34	394204.103	90329.687	R73	394736.290	90232.822
R35	394232.775	90435.757	R73A	394552.812	90294.766
R36	394241.616	90449.250	R74	394562.341	90298.950
R37	394302.077	90473.309	R75	394705.475	90244.536
R38	394308.457	90470.468	R76	394540.250	90288.400
R39	394330.765	90410.148	R77	394527.378	90293.898

R78 394463.205 90942.375
 R79 394388.262 90680.761
 R80 394768.028 90220.756
 R81 394795.061 90080.152
 R82 394807.976 90087.128
 R83 394785.535 90203.850

R84 394789.283 90212.676
 R85 394795.144 90229.704
 R86 394796.157 90232.370
 R87 394782.073 90234.673
 R88 394966.568 90319.950
 R89 394969.927 90312.689

3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.5.1. Саобраћајне површине

Саобраћајна мрежа насеља Стари Жедник је правилна ортогонална улична мрежа оформљена на основу ранијих урбанистичких планова. Регулациона ширина улица износи од 12 м до 24 м у складу са рангом улице у целокупној уличној мрежи. Планом су извршене корекције регулационих ширина улица на местима где се за то указала потреба и отворене су четири нове улице ради боље повезаности улица у уличној мрежи као и због промене намене околног простора.

Важан део уличне мреже чине улице Београдски пут и Чантавирски пут кроз које пролазе државни путеви ПА реда бр. 100 и ПБ реда бр. 303.

Кроз улицу Београдски пут пролази државни пут ПА реда бр. 100 и планом су обухваћене деонице 10006 од почетног чвора 1103 Суботица (Бачка Топола) до забршног чвора 10004 Стари Жедник и деоница 10007 од почетног чвора 10004 Стари Жедник до забршног чвора 10005 Бачка тополя (Бачки Соколац) између оријентационих стационова км 46+269 и км 47+521. На овој деоници државног пута планирана је изградња прикључка сервисне саобраћајнице која повезује појединачне парцеле на подручју зоне рада у оквиру блока 1. Нови прикључак је планиран код оријентационе стационаже км 46+500 и планом је предвиђена изградња трака за лева скретања и трака за искључење са државног пута. Траке за искључење/укључење саобраћајног прикључка сервисне саобраћајнице на км 46+500 потребно је прецизирати приликом израде пројектне документације. Код оријентационе стационаже км 46+798 коначне елементе раскрснице (траке за лева скретања, разделна острва и друго) улица Београдски и Чантавирски пут (чвор 10004) потребно је дефинисати током израде пројектне документације у зависности од саобраћајног оптерећења раскрснице у моменту реконструкције исте. Код оријентационе стационаже км 46+891 где се налази петокрака раскрсница државног пута са улицама Раде Кончара и Владимира Назора. Планом је предвиђено да би се елиминисала петокрака раскрсница затварање улице Владимира Назора непосредно пре раскрснице са улицом Београдски пут, и улица би практично постала „слепа“ од раскрснице до улице 1. Нова. Улица Владимира Назора са раскрсницом би била повезана кроз улице 1. Нова и Раде Кончара. Дужина „слепог“ крака улице Владимира Назора износи око 100 м.

На државни пут ПА реда бр. 100 према постојећем стању и планираном решењу код следећих стационова се налазе прикључци:

- км 46+500 – планирани прикључак сервисне саобраћајнице
- км 46+798 – раскрсница са државним путем ПБ реда бр. 303 (чвор 10004)
- км 46+891 – раскрсница са улицом Раде Кончара
- км 46+914 – раскрсница са улицом Владимира Назора – укида се
- км 47+008 – прикључци комерцијалних објеката
- км 47+062 – раскрсница са улицом Матије Гупца
- км 47+171 – раскрсница са улицом Змај Јовина
- км 47+301 – раскрсница са улицом Жарка Зрењанина
- км 47+442 – раскрсница са улицом Кизур Иштвана

Кроз улицу Чантавирски пут пролази државни пут ПБ реда бр. 303 и планом је обухваћена деоница 30301 од почетног чвора 10004 Стари Жедник до завршног чвора 105 петља Чантавир између оријентационих стационажа км 0+000 и км 0+982. Код чвора 10004 код оријентационе стационаже км 0+000 планирано је побољшање постојеће раскрснице са одвајањем токова за лева и десна скретања на овом путном правцу непосредно испред раскрснице. На деоници која је обухваћена планом извршена је корекција на елементима хоризонталне кривине код оријентационе стационаже км 0+156 као и корекције регулационе линије улице код ове кривине. Радијус планиране хоризонталне кривине износи 100 м. Код раскрснице на оријентационој стационажи км 0+365 због петокраке раскрснице улица Чантавирски пут, Бориса Кидрича и Змај Јовина планирана је корекција геометрије целокупне раскрснице ради правилнијег угла укрштања, као и корекција трасе коловоза у улици Бориса Кидрича. Планиране измене на раскрсници изискују и промене регулационих линија улица.

Зона рада у блоку 1 прикључује се на јавну саобраћајну мрежу преко планиране сервисне саобраћајнице поред државног пута ПА реда бр. 100 код оријентационе стационаже км 46+500 и преко прикључака на улицу Хероја Пинкија.

Прикључење зоне рада у блоку 13 на државни пут ПБ реда бр. 303 потребно је извршити преко једног прикључка наспрам прикључка улице Жарка Зрењанина код оријентационе стационаже км 0+565. Коначни елементи прикључка биће одрђени током израде пројектне документације у сагласности са условима надлежног управљача пута.

У циљу побољшања и рационализације датих техничких решења на државним путевима као и због постизања максималне безбедности саобраћаја могуће су измене датог решења, као и примена кружних токова с тим да примењено решење мора да задовољава саобраћајне захтеве и мора бити усаглашено са надлежним управљачем путне мреже.

На државни пут ПБ реда бр. 303 према постојећем стању и планираном решењу код следећих стационажа се налазе прикључци:

- км 0+054 – раскрсница са улицом Херој Пинкија и пролазом аутобуског стајалишта
- км 0+149 – раскрсница са улицом Матка Вуковића
- км 0+347 – реконструисана раскрсница са улицом Бориса Кидрича и Змај Јовина
- км 0+365 – укинута раскрсница са улицом бориса Кидрича и Змај Јовина
- км 0+565 – раскрсница са улицом Жарка Зрењанина
- км 0+623 – раскрсница са улицом 4. Нова и некатегорисаним путем
- км 0+669 – приступ гробљу

Приступ гробљу на оријентационој стационажи км 0+669 користи се искључиво као службени улаз (дозвољен је приступ искључиво возилима јавног комуналног предузећа за сахрањивање, возилима за одржавање јавне хигијене и слично).

Кроз улицу Раде Кончара пролази Локални путни правац Стари Жедник – Ђурђин са изграђеном ширином коловоза од 6 м и регулационом ширином улице од 14 м. Ради омогућавања изградње преостале саобраћајне и комуналне инфраструктуре планирана је корекција регулационе ширине улице у централном делу насеља и она сада износи 18 м.

Од осталих улица у уличној мрежи насеља мора се поменути улица Владимира Назора која има сабирни карактер и повезује западни и источни део насеља. У улици изграђен је коловоз ширине 3 м и у складу са просторним могућностима планирана је доградња исте на ширину од 5.5 м.

На подручју насеља изграђено је аутобуско стајалиште на повезу између улица Београдски и Чантавирски пут која се подједнако користи за аутобуски саобраћај у међуградском и приградском аутобуском саобраћају. Аутобуска стајалишта се налазе ван коловоза и према тренутној техничкој регулацији овај повез се користи искључиво за аутобуски саобраћај. Сама локација аутобуских стајалишта обезбеђује аутобусима подједнако повољан долазак и одлазак у свим правцима. Положај аутобуског стајалишта са аспекта приступачности становништву је неповољан јер се налази 1.4 км од удаљенијих делова насеља, те аутобусима у приградском саобраћају потребно је обезбедити бар још једно стајалиште на подручју насеља по могућности у улици Владимира Назора.

Јавни паркинзи за путничка возила изграђена су једино на крајевима улице Матије Гупца код продавнице и испред културног дома у близини школе. Оба паркинга је потребно реконструисати и прилагодити безбеднијем свакодневном коришћењу. Изградња паркинга за путничка возила на јавној површини такође је могуће у близини јавних установа и планиране пијаче у улици Матка Вуковоћа.

На планом обухваћеном подручју могућа је изградња пешачких и бициклистичких стаза у складу са расположивим простором у појединим улицама у складу са условима и уз сагласност надлежног управљача путева.

3.5.2. Јавне зелене површине

Обавеза инвеститора, односно пројектанта, је да приликом изградње нових објеката дефинише слободне површине унутар грађевинских блокова, у складу са чим се формирају и подижу нове зелене површине и планира допунско озелењавање, те повезивање зелених површина преко линеарног зеленила улица у хомогену целину.

Јавне зелене површине унутар граница одређених планом генералне регулације сврставају се у следеће категорије зеленила:

А. Улично зеленило

В. Зеленило око јавних објеката

А) Улично зеленило

Улично зеленило унутар граница одређених Планом представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила свих осталих категорија.

Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се задржавају уз примену адекватних мера заштите и одржавања, а допуну и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину. Постојеће старе и оштећене саднице потребно је заменити новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови. При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторним могућностима - ширина зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

Код подизања дрвореда користити следећи садни материјал:

Acer sp. - јавори

Celtis occidentalis - амерички копривић

Fraxinus augustifolia - пољски јасен

Koelreuteria paniculata - келреутерија

Tilia argentea - сребрна липа

Quercus robur pyramidalis - пирамидални храст односно посебно обликоване саднице за дрворед

Crataegus sp. - глогови

Hibiscus syriacus - хибиск итд.

Приликом садње користити аутохтоне врсте прилагодљиве окружењу. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница уз пешачки прелаз могу се користити партерна уређења са цветницама.

У ову групу зеленила се може уврстити и блоковско зеленило око вишепородичних објеката које је повезано са уличним зеленило, а представља јавну (заједничку блоковску) површину.

Б) Зеленило око јавних објеката

У ову групу спадају зелене површине у склопу блока око комплекса основне школе, комплекса Дома културе и површине око објекта цркве.

Карактер оваквих зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности. Овде се ради о зеленилу које служи јавном коришћењу али има и несумњив естетски ефекат. Стога ове површине представљају украс насеља.

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене, користити декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Поред своје декоративности, врсте морају задовољити критеријум отпорности (често се налазе у непосредној близини саобраћајница, у директном контакту са штетним гасовима). Допуштено је и постављање жардињера, садња у издигнутим садним јамама, употреба декоративног мобилијара, занимљивих елемената попличавања. Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може апсолутно доминирати без обзира на величину парцеле, наглашавајући значај институције.

Зеленило око јавних објеката потребно је одржавати на адекватном нивоу. Ове површине је потребно озеленити декоративном неинвазивном листопадном и четинарском вегетацијом.

3.5.3. Зона објеката јавне намене

Зоне јавне намене обухватају просторе који су изграђени или су намењени за изградњу објеката од општег интереса.

Реконструкција и доградња недостајућих садржаја уз постојеће јавне објекте на основу правила грађења из предметног плана дозвољена је у случају да су комплекси јавне намене издвојене засебне просторне целине уз услов поштовања урбанистичких параметара, као и прописа и норматива за одређену намену објеката.

Појединачне интервенције у оквиру комплекса школе, објекта месне заједнице, амбуланте или Дома културе: реконструкција, адаптација или инфраструктурно опремање ће се вршити на основу правила уређења и грађења дефинисаним Планом као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање Локацијских услова.

У случају изградње нових садржаја или потребе за проширењем комплекса јавне намене неопходна је даља разрада на основу Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори за изградњу и детаљно утврдити услови за реконструкцију или доградњу објеката јавне намене, а у складу са важећим прописима и дефинисаним нормативима за одређену намену објеката.

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори, тргови и паркови.

За постојеће просторе јавне намене и изградњу објеката од општег интереса обухвата у оквиру урбанистичке зоне утврђују се следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50%

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне ЈАВНИХ ОБЈЕКТАТА и ПОВРШИНА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА је мин 30%.

Сви јавни објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката.

У циљу уклапања у непосредно окружење потребно је испоштовати затечени начин постављања објеката у непосредном окружењу у односу на улични фронт.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу јавних објеката првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника с тим да се на парцели-компексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...) а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима - тенис терени, спортска игралишта, базени и сл.

Међусобна удаљеност наспрамних објеката мора да буде минимално половину висине вишег објекта, односно да не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Спратност објекта одређује се у зависности од непосредног окружења, постојећих објеката као и према садржајима унутар самог објекта, а може бити од П (приземље) до П+2 (приземље + два спрата).

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за мин. 15 цм. а највише 1,20 м уколико се не гради подрум или сутерен, а морају се испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Уколико хидротехнички услови дозвољавају у склопу објекта се може градити подрум или сутерен.

Паркинг простор за кориснике комплекса јавних објеката, по правилу решавати у комплексу, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркинг простор се мора уредити на парцели ван јавне површине у зависности од намене и капацитета објекта и то тако да за четири корисника буде обезбеђено једно паркинг место плус 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м². Од укупног броја планираних паркинг места за кориснике 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом. Смештај службених возила у склопу комплекса, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења простора парцеле.

Заједничка гаража може бити само у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 0,5 м уколико то услови парцеле дозвољавају). Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

Грађење јавних објеката из области за које се на основу Закона о експропријацији (Сл. гласник број 53/95, 23/2001) може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на простору грађевинског земљишта остале намене – унутар формираних гређевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

3.5.4. ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

У оквиру постојеће зона спорта и рекреације, изградња објеката и садржаја мора бити у складу и према важећим прописима и нормативима с обзиром на број корисника, а према планираним садржајима у оквиру затворених и отворених површина.

У зони се могу градити и туристичко-угоститељски објекти, комерцијални, комунални и стамбено-пословни објекти, с тим да њихова заступљеност не буде већа од 20% на нивоу зоне.

За зону се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	0,5
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 25% (рачунају се само објекти)

Укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено врстом планиране спортске активности, прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору као и мах. бројем корисника и гледалаца на трибинама.

У циљу уклапања у непосредно окружење потребно је испоштовати затечени начин постављања објеката у непосредном окружењу у односу на улични фронт.

Организација парцеле и изградња објеката може се вршити на основу Планом предвиђене документације уз поштовање утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, односно према врсти спортске активности и броју корисника, стим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила, како запослених тако и осталих корисника

Трафостанице

За различите потребе опслуживања града, зависно од природе комуналне делатности (јавни садржаји, испорука и пружање комуналних услуга, радна зона и становање) и на основу конкретних услова и потреба поред простора унутар регулације улица и површина за објекте јавне намене дозвољена је изградња трафо станица и на парцелама Инвеститора. У склопу ових

простора је планирано лоцирање грађевинских објеката са потребним уређајима, инсталацијама и опремом.

3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.6.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

Електроенергетска мрежа

Према подацима из Услови за израду Плана генералне детаљне регулације за насеље Стари Жедник, под бројем **87.1.0.0.-Д.07.09.-158084/2-17** од 29.06.2017. године које је доставила **ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА**, посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом за постројеће и планиране објекте.

Основни објекат за снабдевање је трансформаторска станица ТС 35/10 kV „Стари Жедник“ преко 10 kV извода „Жедник – Слобода“. Инсталисана снага 10 kV извода „Жедник – Слобода“ је 2,26 MVA. У самом насељу Стари Жедник и његовој околини (грађевински и ванграђевински рејон) изграђено је 9 дистрибутивних трафостаница 10/0,4 kV и 2 трафостанице у приватном власништву, док се на простору унутар граница Плана налази 7 дистрибутивних трафостаница 10/0,4 kV СТС типа (стубна трафостаница).

Планирани садржаји ће се напајати ел. енергијом из постојећих и нових трафостаница, које ће се градити на предметном простору, а тип и снага трафостаница ће зависити од конкретних енергетских потреба потрошача.

Сходно томе, предвиђа се изградња следећих електроенергетских објеката:

- изградња нових дистрибутивних трафостаница типа МБТС, или СТС, напона 20(10)/0,4 kV и потребне снаге,
- изградња 20(10) kV прикључних водова за нове трафостанице (по принципу улаз-излаз) који би се градили од нових трафостаница до најближих постојећих 20(10) kV извода у циљу повезивања нових ТС на средњенапонску мрежу, а по потреби изградња и нових 20(10) kV извода из енергетских ослонаца - ТС 35/10 kV. Нови расплет 20(10) kV кабловских водова требало би да омогући двострано напајање дистрибутивних ТС, као и сучељавање 20(10) kV извода из више ТС 35/20 и ТС 110/20 kV чиме би се постигло сигурније напајање и боља расподела оптерећења.
- изградња потребног броја 0,4 kV кабловских извода из нових и постојећих дистрибутивних трафостаница

У складу с горенаведеним, будући купци би се електричним енергијом напајали из енергетских ослонаца из ТС 35/10 kV „Стари Жедник“, што је и предвиђено Студијом дугорочног плана и концепцијом развоја средњенапонске мреже Електродистрибуције Суботице до 2025. године.

Што се тиче постојећих ЕЕ објеката, у циљу модернизације електроенергетске мреже, потребно је надземну нисконапонску и средњенапонску мрежу каблирати, постројеће трафостанице по потреби реконструисати уз дозвољено повећање снаге, како би се задовољиле електроенергетске потребе постојећих али и будућих потрошача на простору обухвата Плана.

Развојним планом за изградњу и реконструкцију ЕЕО „Електродистрибуције Суботица“ у будућности је предвиђено гашење свих ТС 35/10 kV. Снагу угашених ТС 35/10 kV преузеће постојеће ТС 110/20 kV, а у плану је и превођење 35 kV далековода на 20 kV ниво, или уз одговарајућу реконструкцију, на ниво 110 kV.

Што се тиче потреба појединих блокова предвиђеним овим Планом за електричном енергијом, она пре свега зависи од површине и од намене простора. Нормативи код изградње дистрибутивних трафостаница су следећи:

- за зону пословања – комерцијалних функција макс. спратности П+1+Пк потребно је обезбедити простор за једну МБТС са трансформатором снаге 1х630 kVA за 1 ha површине,
- за зону производње и привреде макс. спратности П+1 потребно је обезбедити простор за једну МБТС са трансформатором снаге 1х630 kVA за 1 ha површине, а ако је производни комплекс на више хектара граде се МБТС снаге 2х630 kVA са СН мерењем.

Нове трафостанице предвиђене су као слободностојеће, пре свега МБТС типа, али и СТС типа у блоковима где је потребна мања снага и где је економски неоправдана изградња ТС типа МБТС, као и у деловима где је изграђена надземна мрежа на оба напонска нивоа, и изградња истих се планира према новонасталим потребама за обезбеђењем ел. енергије у појединим деловима комплекса. Постојеће стубне станице као и надземна енергетска мрежа на оба напонска нивоа се задржава као таква све док према новонасталим потребама за ел. енергијом на тим деловима комплекса не буде требало повећати постојеће капацитете. Стубне трафостанице које не могу да задовоље потребе за напајањем потрошача се у том случају демонтирају и граде се нове типа МБТС, а постојећа надземна мрежа се на тим деоницама каблира (изводи подземно).

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Планом, потребно је испоштовати услове градње у односу на постојеће електроенергетске објекте поштујући све техничке услове и нормативе у нискоградњи везане за изградњу и реконструкцију електроенергетске мреже, и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних електроенергетских објеката.

Посебно је потребно обратити пажњу на постојање 110 kV далековода, као и 10 kV далековода на предметном простору. Ширина заштитног појаса за далековод 110 kV износи 25 m обострано од крајњег фазног проводника, док је за далековеде 10 kV напонског нивоа тај појас широк 5 m, такође обострано.

У овом појасу је забрањена изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88, Сл. лист СРЈ бр. 18/92), као и условима А.Д. „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ“ БЕОГРАД, односно ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА.

Препорука је да се градња објеката планира ван заштитног појаса далековода, а у случају потребе градње у овом појасу, препорука је да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода буде 12 m, при чему је Инвеститор у обавези да изради Елаборат у коме је дат тачан однос далековода и објеката, уз задовољење свих закона и правилника коју регулишу ову област.

Приликом планирања изградње садржаја у близини далековода 110 kV неопходно је придржавати се следећих техничких услова:

- приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV,
- испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета,
- забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV,
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода,
- нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом,

- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелација терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати,
- сме металне инсталације (електро-инсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначавању потенцијала,
- пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавестити представнике „Електромрежа Србије“ А.Д.

За потребе израде ПДР-а прибављени су Претходни услови и мишљење на План генералне регулације за насеље Стари Жедник од стране А.Д. „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ” БЕОГРАД, 11000 Београд, Кнеза Милоша 11, бр. **130-00-UTD-003-244/2017-002**.

Полагање 20(10) и 0,4 kV кабловских водова треба предвидети у зеленом појасу постојећих улица, односно у зонама између коловоза и тротоара где год је то могуће, док је за изградњу дистрибутивних трафостаница потребно предвидети одговарајућа места, унутар блокова, где год постоји могућност за то.

За повезивање инфраструктурних коридора са једне и друге стране улице поставити одговарајући број заштитних цеви као попречну везу-повез два инфраструктурна коридора.

Трафостанице се могу градити као МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница), ЗТС (зидана трафостаница) или СТС (стубна трафостаница). Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 м.

Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији
- да постоји могућност лаког прилаза ради монтаже и замене опреме
- могуће опасности од површинских и подземних вода и сл.
- присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС
- утицају ТС на животну средину.

Приликом изградње планираних садржаја, неопходно је оставити могућност, како за постојеће тако и за будуће објекте, приступа возилима електродистрибутера, како за изградњу тако и за одржавање и благовремено реаговање при евентуалном наступу сметњи у погону или хаварија.

Јавна расвета које је већ изведена задржава се, уз могућност проширења и реконструкције постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер светилки решити путем нисконапонског подземног кабла. За расветна тела користити одговарајуће светилке како би се добио потребан ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

Изградња јавне расвете у свим својим видовима ће пратити свеукупну планирану изградњу објеката.

Гасоводна мрежа

Према подацима који располажемо везано за издавање правила грађена и других услова за изградње гасоводне инфраструктуре, као и према сазнањима којима располажемо, гасоводна мрежа је изграђена у целом насељу Стари Жедник. Такође, изграђена је и главна мерно регулациона станица (ГМРС) Нови Жедник која би снабдевала дистрибутивну гасоводну мрежу (ДГМ) у насељима Нови Жедник и Стари Жедник.

Како је Инвеститор ове гасоводне мреже (ПС „Телефонија“ АД Београд) сада у стечају, и није дала тражене услове за овај План, тренутно техничко стање ДГМ у насељу, као и правни и власнички статус исте нам нису познати.

Паралелно са изградњом ДГМ, грађена је кабловска канализација по истој траси (у истом рову) за потребе градње КДС мреже.

Топлификација објеката као и снабдевање овим енергентом објеката на предметном простору може се планирати, када то буде технички и правно могуће, прикључењем на постојећу или нову гасоводну мрежу која ће се изградити у планираним улицама у оним деловима где буде постојао интерес за прикључење објеката, и повезати са постојећом гасоводном мрежом.

Приликом реализације корекције регулације улица односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза), потребно је узети у обзир положај дистрибутивне гасне мреже, и у случају потребе извршити измештање или заштиту исте.

Потребно је такође обратити пажњу код подизања дрвореда у простору за зеленило, на прописну удаљеност дрвећа и другог растиња на земљишту изнад и поред ДГМ-а у складу за законским одредбама.

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су Претходни услови за израду Плана генералне регулације за насеље Стари Жедник од стране ЈП „СРБИЈАГАС“ из Новог Сада, ул. Народног фронта бр. 12, издати под бројем **07-01-2497/1** од дана 27.06.2017. године.

Телекомуникациона мрежа

У границама обухвата предметног Плана, постојећа телекомуникациона (ТК) инфраструктура (инфраструктура електронских комуникација – ЕК) „Телекома Србија“ састоји се од:

- комутационих система,
- кабловске ЕК канализације,
- мреже оптичких ЕК каблова,
- каблова месне ЕК мреже (подземни),
- остали ЕК објекти (изводи, улични кабинети, контејнери).

Да би се омогућило прикључење планираних објеката на предметном простору на јавну ТК мрежу, потребно је на предметном простору изградити ТК инфраструктуру (ТК кабловску канализацију) у делу у којем је она неизграђена и повезивати је са постојећом ТК инфраструктуром. Такође, постојећа ТК кабловска канализација ће се према новонасталим захтевима за прикључење објеката на јавну телекомуникациону мрежу по потреби реконструисати и проширити.

ТК водови ће се полагати од најближе постојеће слободне концентрације-резерве у кабловима телекомуникационе мреже Суботице до свих новопланираних објеката на предметном простору делом у постојећој а делом и у новоизграђеној кабловској канализацији. Прикључак свих објеката на ТК мрежу планирати подземним путем.

Потребно је приликом планирања саобраћајница у оквиру комплекса обухваћеног Планом обострано, где год је то могуће, предвидети коридоре за полагање ТК каблова, као и полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење ТК каблова, односно за изградњу ТК инфраструктуре за прикључење постојећих и планираних објеката на телекомуникациону мрежу. Тип каблова који ће се полагати до крајњег корисника ће бити накнадно дефинисан, према потребама крајњих корисника.

Каблове односно цеви полагати у зеленом појасу између саобраћајница и пешачких стаза. За повезивање инфраструктурних коридора са једне и друге стране улице поставити одговарајући број заштитних цеви као попречну везу-повез два инфраструктурна коридора.

Планирано је повезивање нових објеката изградњом оптичких каблова до улаза објекта или до корисника, класична децентрализација, као и реконструкција приступне мреже заменом постојећих каблова новим типовима каблова.

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Планом потребно је испоштовати услове градње у односу на постојеће телекомуникационе објекте, поштујући све техничке услове и нормативе у нискоградњи везане за изградњу и реконструкцију

телекомуникационе мреже и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних ТК објеката.

Сходно томе, потребно је предвидети и простор за потребе изградње будућих базних станица мобилне телефоније, уличних кабинета и осталих ТК објеката, као и за изградњу приводних оптичких каблова до истих. Као привремено решење за повезивање постојећих и нових базних станица мобилне телефоније на ТК мрежу, потребно је предвидети РР коридоре који захтевају оптичку видљивост међу базним станицама које су на тај начин повезане, док би повезивање оптичким кабловима представљало трајно и коначно решење. Све ове услове потребно је обезбедити за све оператере мобилне телефоније у Србији.

Постојећи објекти и ТК каблови на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката морају се адекватно заштити или изместити, и у циљу заштите постојеће ТК инфраструктуре потребно је пре почетка израде пројектне документације и извођења било каквих радова на предметном подручју прибавити одговарајуће техничке услове односно сагласности од “Телекома Србија” а.д.

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су 04.07.2017. године од **ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ, РЕГИЈА НОВИ САД, И. Ј. СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и мишљење на концепт Плана генералне регулације за насеље Стари Жедник, под бројем **7048-229022/2-2017**.

3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа

На предметном простору јавна водоводна мрежа је изграђена сем делова уз државне путеве на југу и истоку насеља, те се водоснабдевање становништва одвија путем прикључака на њу. Мрежа је прстенастох типа и снабдева се са изворишта у централном делу насеља (улица Ивана Милутиновића). Извориште се састоји од два бунара, хидрофора и опреме за дезинфекцију бунарске воде. Укупни капацитет бунара задовољава санитарно-хигијенске потребе насеља.

На постојећој јавној водоводној мрежи су уграђени противпожарни хидранти (подземни и надземни) и могу да послуже као један могући извор за покривање противпожарних потреба, али не и за директно снабдевање водом за унутрашње противпожарне потребе.

Део канализационе мреже насеља је изграђен (главни колектор), али није у функцији до изградње УПОВ-а. Израђена је пројектно техничка документација за канализациону мрежу целог насеља.

Канализација за фекалне отпадне воде је планирана у свим улицама и треба да евакуише све употребљене воде са предметног терена до насељског уређаја за пречишћавање отпадних вода (УПОВ). Систем каналисања је сепаратни.

3.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Пре почетка изградње на парцели потребно је да су испуњени минимални услови за прикључење на јавну саобраћајну површину.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

3.8. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Регулациона линија је линија која раздваја површину јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине ће се вршити на основу датих регулационих линија са елементима за обележавање који су приказани на графичком прилогу бр. 5.5.

Планом се предвиђа отварање нових улица продор трасе улица 1. нова, 2. нова, 3. нова и 4. нова, а утврђују се регулационе линије за:

- Улицу Братства и јединства
- Зелене површине у Улици Владимира Назора
- Улицу Радета Кончара
- Део Улице Жарка Зрењанина
- Трг Слободе
- Матка Вуковића
- Чантавирски пут

Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза и тротоара у профилу улице у односу на осу саобраћајница.

У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења.

У односу на дефинисану нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката тако да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

3.9.1. Услови и мере заштите културног наслеђа

Унутар простора обухваћеног планом генералне регулације не налази се ниједно непокретно културно добро које поседује споменичне вредности, нити објекат од значаја: градитељског, културног или историјског за које би било потребно прописати мере споменичне или урбанистичке заштите сходно члану 27. Закона о културним добрима.

3.9.2. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-8.1/2017 од 31.03.2017. године, о неприступању стратешкој процени утицаја уз План на животну средину

На простору Плана обезбедиће се услови заштите животне средине ради оптималног функционисања целокупног простора, спречавањем свих облика угрожавања животне средине и обезбеђивањем нивоа квалитета средине, према одговарајућим стандардима и критеријумима, прописаним законима и подзаконским актима:

- **Закона о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09 и 72/09-др закон, 43/11 одлука УС),

- **Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/10),

- **Закон о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 36/09),
- **Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 54/92 и 72/10) и других важећих прописа у овој области.

У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:

- Планиране улице извести у утврђеним регулационим ширинама, са свим планираним саобраћајним површинама – коловози, тротоари, бициклистичке стазе. Саобраћајнице изградити од тврдог материјала (асфалт, бетон) у циљу спречавања стварања прашине и блата.
- Постојеће и планиране зелене површине уредити и одржавати у складу са функцијом (улично зеленило, зеленило око јавних објеката ...).
- Одвођење отпадних вода на простору решавати путем јавне канализационе мреже коју је потребно изградити у циљу спречавања загађења подземних вода и реципијента. Квалитет вода које се упуштају у канализациону мрежу треба да је у складу са прописаним квалитетом који утврђује надлежна водопривредна организација.
- Простор опремити планираном инфраструктуром у целости, што подразумева изградњу свих планираних инфраструктурних објеката и водова.
- Комунални отпад депоновати у одговарајуће посуде у сопственом дворишту у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле за јавне, вишепородичне и пословне објекте а у складу са прописима за одређену намену објекта – врсту делатности, са одвожењем на градску депонију организовано путем надлежног комуналног предузећа.

3.9.3. Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора Плана подразумевају придржавање одредби прописаних следећим законским и подзаконским актима:

- **Закон о заштити од пожара** (“Службени гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015);
- **Закон о одбрани** (“Службени гласник РС” бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09 – др. закон) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области;
- **Закон о ванредним ситуацијама** (“Службени гласник РС” бр. 111/2009, 92/2011 и 93/2012);
- **Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара** (“Службени лист СФРЈ” бр. 39/91);
- **Правилник за електроинсталације ниског напона** (“Службени лист СРЈ” бр. 28/95, 21/97 и 63/98);
- **Правилник о заштити објеката од атмосферских пражњења** (“Службени лист СРЈ” бр. 11/96);
- **Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју** (“Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Као мера заштите од пожара неопходно је планирати приступе ватрогасним возилима до сваког објекта што се обезбеђује саобраћајницама.

Угроженост од пожара на простору у границама плана отклониће се путем постојећих хидраната који су уграђени на јавној водоводној мрежи, као и придржавањем услова за обезбеђење противпожарне заштите приликом пројектовања и изградње објеката у складу са њиховом наменом (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација) грађењем саобраћајница оптимално димензионисаних у односу на ранг саобраћајнице и процењени интензитет саобраћаја, у погледу ширина коловоза, радијуса кривина и др. и обезбеђењем адекватног колског приступа комплексу и објектима.

Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII MCS. Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Као мера заштите становништва од ратних дејстава код изградње објеката у зависности од намене простора неопходно је придржавати се важећих прописа.

Ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“ бр.93/2012) престале су да важе одредбе које се односе на надлежност Јавног предузећа за склоништа за утврђивање услова и мера заштите од ратних дејстава.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа. Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

3.9.4. Услови за евакуацију отпада

Инвеститори и власници објеката дужни су да обезбеде контејнере за одношење отпада и предају их надлежном предузећу на управљање.

Одлагање смећа врши се у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за јавне објекте а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа

Контејнере лоцирати тако да буду ван главних токова кретања лако доступни моторним возилима ради несметаног пражњења.

Такође, до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа. Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 м и дужине до 12 м.

Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 м, ширина око 2,55 м и висина око 3,9 м, а димензије простора који заузима један контејнер износе 1х1,5 м.

Места за контејнере су од тврде подлоге (бетон, асфалт...). Одвођење атмосферских отпадних вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у слободни околни простор.

У циљу заштите од погледа контејнерско место се може оградити зимзеленим дрвећем, шибљем или оградом, висине до 1,8 м.

3.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“ бр. 33/06) и Правилника о техничким стандардима, планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

- Приликом пројектовања и изградње зграда јавне и пословне намене, објекта за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и стамбених и стамбено-пословних зграда са десет и више станова потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедио несметан приступ лицима са посебним потребама;

- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

3.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

На основу Закона о планирању и изградњи, а у складу са стратегијом Агенције за енергетску ефикасност неопходно је радити на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова, тј. да унапреде енергетску ефикасност у зградарству чиме би се смањила потрошња свих врста енергије.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије. Смањење енергетских губитака се постиже: елиминисањем „хладних мостова“, топлотном изолацијом зидова, кровова и подова, заменом столарије, односно употребом модерних прозора и врата који имају добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије. Ефикасно коришћење енергије подразумева употребу нових система грејања и хлађења који су релативно ниски потрошачи енергије, а могу се напајати из алтернативних и обновљивих извора енергије, као што су соларна и геотермална енергија. Топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима становања током читаве године.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње и спољно осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Неке зграде, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из примене ових мера. Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење зграде.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства и како је прописано Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС“ бр.61/11). Енергетска својства

утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

4.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ И МАЛИХ ГУСТИНА

Према карактеру простора у ком се налази парцела, као и према величини парцеле за градњу, породично становање је подељено на два типа – породично становање средњих густина и породично становање малих густина.

Зона породичног становања средњих густина простире се на укупној нето површини од сса 46,34 ha (блокови 4, 5, 7-11, 16, 19-28, 37 и 41), а зона породичног становања малих густина (блокови 5, 6, 12, 14, 15, 17, 18, 29-36, 38 и 40) простире се на укупно сса 63,00 ha нето површине.

Врста и намена објеката који се могу градити

У зонама породичног становања средњих и малих густина дозвољена је изградња следећих објеката:

- **ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ**

Садржи по правилу једну стамбени јединицу, а највише 3 стамбене јединице.

- **ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ**

Стамбени део објекта садржи максимално 2 стамбене јединице. Пословни део објекта треба да је функционално одељен од стамбеног дела објекта. Максимална површине је 50% бруто површине објекта.

- **ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ,**

Дозвољени су садржаји из области терцијарних делатности (трговина, услуге, администрација, угоститељство, забава); здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације); социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица); пољопривреде (пољопривредна аптека, ветеринарска станица); услужни сервиси (бензинске и гасне станице, праонице возила, аутомеханичарске радионице); пословно-складишне и остале делатности.

Пословни, односно стамбено-пословни објекат, може се градити уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону, а чија намена неће имати штетних утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, и за које је Проценом утицаја на животну средину потврђено да се уз предузете мере заштите објекат одређене пословне намене може градити у зони породичног становања.

- **ДРУГИ ОБЈЕКТИ** (објекти који су изграђени на истој парцели са породичним стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектом

За парцеле на којима се планира изградња два или више објеката (не рачунајући помоћне објекте) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Дозвољене делатности у пословним и пословно стамбеним објектима

Делатности које се могу планирати у зони у склопу пословних и стамбено-пословних објеката су из области:

трговине (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),

услужног занатства (пекарска, посластичарска, обућарска, кројачка, фризерска, фотографска радња и друге занатске радње),
услужних делатности (фотокопирница, видеотека, хемијска чистионеница и др.),
угоститељства (хотел, мотел, пансион, ресторан, таверна, ђевабџиница, кафе бар, пицерија и сл.),
здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације са стационаром сл.),
социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
забаве (билијар салони и др.),
спорта (теретане, вежбаоне, аеробик сале и др.),
пословно-административних делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланте за кућне љубимце и сл.,
друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

У зонама становања МАЛИХ ГУСТИНА дозвољена је изградња производних објеката из области:

производни погони мале привреде (хладњача, прерада ратарских производа, воћа, поврћа, производња алкохолних и безалкохолних пића, производња лековитог, зачинског и ароматичног биља, и др.)
производно занатство,
магацини, складишта као самостална делатност или везани уз пољопривредну делатност, занатску радионицу или производни погон
погони широког производног и прерађивачког спектра,
погони из области пољопривредне производње (стакленици за производњу цвећа и поврћа) и погони за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа),
за које се, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 135/04 и 88/2010.) 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 („Сл. гласник РС”, бр. 114/2008.), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу израђене студије Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде и другог не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратних негативних утицаја производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити, или свести на законом утврђене дозвољене норме.

Други објекти на парцели

Дозвољене намене других објеката у зонама породичног становања средњих и малих густина:

- ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ СТАНОВАЊА, ОДНОСНО ПОСЛОВАЊА;

Помоћни објекат је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

- ПОСЛОВНИ ИЛИ ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ ОБЈЕКТИ

Пословни или пословно-складишни објекат може се градити на парцели чија је површина већа од 750 m² (за пословни објекат), односно 1000 m² (за пословно-складишни објекат) уколико врстом и катактером делатности не може да угрози животну средину и услове становања

разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које није потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које Проценом утврђена могућа штетна дејства ни предвиђеним мерама заштите могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђује околине од загађења. Уколико се пословни или пословно-складишни објекат гради као други објекат на парцели, поставља се у дубини парцеле иза стамбеног објекта чије постављање је условљено на утврђеној грађевинској линији.

Други објекти на парцели чија изградња је дозвољена искључиво у зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА:

- ОБЈЕКТИ МАЛЕ ПРИВРЕДЕ И ПРОИЗВОДНОГ ЗАНАТСТВА

Дозвољене делатности су из области производног занатства, производних објеката на нивоу малих предузећа и пословних објеката, стоваришта грађевинског материјала, дрваре, робно-транспортне услуге и сл. за које није прописана израда Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу извршене Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака загађења ваздуха, земљишта, воде, емитовања буке, вибрација, топлоте, не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратних негативних утицаја производне делатности, негативно дејство може у потпуности уклонити, односно свести на Законом утврђене дозвољене норме.

- ЕКОНОМСКИ ОБЈЕКТИ

Економски објекти (сточне стаје, живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме, пољски нужници и др.) могу се градити на парцелама пољопривредног типа домаћинства, а у оквиру економског дворишта, које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле.

Грађење економских објеката на парцели са елементима пољопривредног домаћинства у оквиру економских дворишта која се непосредно граниче са економским деловима суседних парцела, не може бити на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1,0 м.

Помоћни објекти уз економске објекте су: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Грађење економских објеката у делу парцеле који се непосредно граничи са стамбеним двориштем суседне парцеле не може бити на растојању мањем од утврђеног минимума за међусобно растојање економских од стамбених објеката на истој и суседним парцелама а то је 20,0 м. Изградња објеката за смештај стоке у непосредној близини комплекса јавне намене (школе, обданишта, здравствене установе и др.) условљава се на удаљености од мин. 50,0 м од границе парцеле са јавним објектима од општег интереса.

Пољопривредна производња типа повртаства, воћарства или цвећарства, са мањим допунским објектима за производњу (стакленици, мини погони за прераду пољопривредних производа - воћа, поврћа и др.) постављеним и изграђеним у складу са условима парцеле и окружења, може се организовати у склопу окућнице пољопривредног домаћинства.

На парцелама у зони породичног становања малих густина у економским објектима могу да се држе: копитари до три грла, а њихов подмладак до четири месеца старости, до три ноја, до шест кунића, живине до 20 комада и товних пилића до 60 комада под условима и на начин прописан Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња на територији општине Суботица („Службени лист општине Суботица”, бр. 16/96, 27/98, 4/99, 29/99, 13/2000, 30/2001). Саднице постављати на удаљености довољној да ширином своје крошње не засењује нити на било који начин угрожава објекте и помоћне објекте на суседној парцели.

Изградња другог објекта на парцели, независно од врсте и намене условљења је уклапањем у утврђени највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле, обезбеђењем колског приступа преко припадајуће парцеле најмање ширине 2,5 м, као и обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

Забрањене делатности у зонама породичног становања

У зонама породичног становања средњих и малих густина ни под којим условима није дозвољена изградња следећих објеката:

- било који објекти у којима се одвијају делатности које су у стамбеним зонама, односно насељеним местима уопште, Законом и прописима забрањене.
- било који објекти у којима се одвијају делатности које врстом и карактером делатности могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које Проценом утврђена могућа штетна дејства ни предвиђеним мерама заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђује околине од загађења.
- мини фарми и мини кланица

Услови за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има облик правоуганика или трапеза, и да има приступ са јавног пута.

Изузетно за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објеката на парцели прилагођава облику парцеле у складу са условима за дати урбанистички блок или са изгледом уличног потеза.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђених минималних, односно максималних површина парцеле и ширина уличног фронта, а према величинама датим у табелама.

Услови за димензионисање парцела

Начин постављања објекта	Намена објекта	ЗОНА СРЕДЊИХ ГУСТИНА		ЗОНА МАЛИХ ГУСТИНА	
		Мин. површина парцеле (м ²)	Мин. ширина парцеле (м)	Мин. површина парцеле (м ²)	Мин. ширина парцеле (м)
Слободностојећи објекти	Породични стамбени објекат (1 стан)	500	10,0	1000	12,0
	породични стамбени објекат (2 стана)	600	10,0	1000	15,0
	породични стамбени објекат (3 стана)	800	18,0	1250	20,0
	породични стамбено-пословни објекат и пословни објекат	600	15,0	1000	18,0
	стамбени објекат са објектом складишне или магацинске делатности	1000	15,0	1000	18,0
Објекти у непрекинутом низу	породични стамбени објекат са 1 стамбеном	250	8,0	300	10,0

	јединицом				
	породични стамбени објекат са 2 стамбене јединице	400	10,0	500	12,0
Објекти у прекинутом низу и двојни објекти	породични стамбени објекат (1 стан)	300	12,0	400	15,0
	породични стамбени објекат (2 стана)	500	12,0	700	15,0
	породични стамбени објекат (3 стана)	800	15,0	1000	18,0
	породични стамбено-пословни објекат и пословни објекат	600	12,0	750	15,0

Парцелација и препарцелација грађевинских парцела утврђује се пројектом препарцелације и парцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних Планом.

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два стамбена објекта, где површина и ширина парцеле не задовољавају утврђене елементе у табелама, уз задовољење одређених норматива и критеријума, одобриће се парцелација у циљу решавања имовинско-правних односа (део парцеле) и за потребе легализације за објекте за које је легализација пријављена и одобрена у законском року.

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 2000 м², а у зони малих густина 3000 м², за изградњу свих врста објеката чија је изградња дозвољена у зони.

За изградњу и уређење комплекса намењених спорту и рекреацији у зонама породичног становања малих и средњих густина утврђена је максимална величина грађевинске парцеле од 10000 м², уз услов да је индекс заузетости до 20%, а индекс изграђености до 0,5.

У циљу реализације планског решења, парцеле које нису условне у погледу ширине уличног фронта, облика или приступа на јавну површину, условљено је њихово припајање постојећој или постојећим суседним парцелама које су директно ослоњене на јавну површину – улицу у складу са прописаним параметрима у погледу минималне и максималне величине парцеле у зони.

Постојеће катастарске парцеле у зони породичног становања које испуњавају Планом дефинисане минималне димензије, или димензије које одступају до 10% од минималних, а налазе се у блоковима који су већим делом оформљени унутар зона становања, постају грађевинске парцеле. На парцелама које одступају до 10% од минималних димензија, дозвољава се изградња новог објекта или адаптација, реконструкција и доградња постојећег уз услов да спратност буде највише П+1 и испоштоване прописане међусобне удаљености између суседних објеката. За парцеле које треба да се формирају парцелацијом или препарцелацијом не важи ово одступање.

Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је утврђеним растојањима грађевинских линија објекта од регулационе линије, односно бочних и дворишних међних линија парцеле.

Међусобна удаљеност слободностојећих стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката је најмање 5 м. Међусобна удаљеност слободностојећих објеката било које намене утврђује се у односу на висину објекта (минимална половина висине вишег објекта, односно четвртина висине вишег објекта, ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи

отворе) уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања стамбених објеката (најмање половина трајања дневног осунчања).

Утврђено растојање између уличне грађевинске и регулационе линије по правилу износи 5,0 м, док је у појединим улицама утврђено према позицији већине изграђених објеката у уличном потезу.

Гараже породичних стамбених објеката, и одређене врсте пословних објеката (трговинске и услужне радње и угоститељски објекти) могу се градити на регулационој линији. Изузетно, растојање грађевинске од регулационе линије може бити и на удаљености већој од утврђене минималне, а највише 15,0 м, уколико то намена и начин коришћења објекта захтевају, а дубина парцеле омогућава и ако се тиме битно не нарушава утврђени урбани ред у блоку, уличном потезу, као ни начин коришћења суседних парцела. Услов за грађење објеката на грађевинским линијама постављеним на удаљености од регулационе линије већим од напред утврђених је да дворишна грађевинска линија од дворишне границе парцеле буде удаљена мин 20,0 м.

За грађење објеката на угаоним парцелама растојање грађевинских линија од обе регулационе линије треба да је најмање 5,0 м, а само изузетно може бити мање – до 3,0 м, у случају постојећих парцела као и нових парцела које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама и ширинама мањим од Планом утврђених у табелама за димензионисање парцела.

Грађевинска линија за постављање помоћних, пословних, пословно-складишних и објеката услужног и производног занатства планираних као другог објекта на парцели са породичним стамбеним објектом, утврдиће се локацијском дозволом, а на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле утврђен је према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама.

- слободностојећи објекти

на делу бочног дворишта претежно северне оријентације 2,0 м

на делу бочног дворишта осталих оријентација 3,0 м

- двојне објекте и објекте у прекинутом низу 4,0 м

- први или последњи објекат у непрекинутом низу 3,0 м

Слободностојећи објекти се могу градити и ближе линији суседне парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације, тј. на растојању од 1,0 м, у случају да је растојање објекта на делу бочног дворишта јужне оријентације на суседној парцели најмање 4,0 м, тј. да је међусобна удаљеност објеката 5,0 м.

Објекат се може градити и на линији једне од суседних парцела уколико је то наслеђен начин градње у блоку, а у том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта најмање 4,0 м, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је половина висине вишег објекта.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 м.

Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 м, и то само на нижој коти.

Грађење пословног и пословно-складишног објекта као другог објекта на парцели, условљено је на растојању од границе бочне суседне парцеле од најмање 1,0 м.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено-пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености до 3,0 м, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине најмање 1,8 м.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од 3,0 м и више, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За грађење нових и реконструкцију постојећих објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 м, на забатним зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи - стаклени зидови (копилит стакло, стаклене призме, полигал и сл.) који служе искључиво за нужно осветљење просторије.

У свему осталом придржавати се Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС” бр. 50/11).

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле (однос бруто површине под објектима и површине парцеле) у зони породичног становања средњих густина износи 35%, а у зони породичног становања малих густина 30%.

За парцеле у зони средњих густина веће од 1000 м² индекс се утврђује као за површину парцеле од 1000 м², а за парцеле у зони малих густина веће од 2000 м² индекс се утврђује као за површину парцеле од 2000 м².

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта на парцели (породичног стамбеног, стамбено-пословног или пословног) је од П (приземље) до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), с тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина главног објекта (растојање од нулте коте објекта до коте слемена) је највише 12,0 м, односно до коте венца највише 9,0 м.

Максимална спратност других објеката који се као засебни граде на парцели са породичним објектом је П (приземље), с тим што изнимно, пословни и пословно-производни објекти који се планирају као засебни могу бити спратности максимално П+1 (приземље и спрат) уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели и суседним парцелама. Висина ових објеката је највише 7,5 м до коте венца.

Помоћни објекат који се гради уз главни објекат (гаража, летња кухиња...) је максималне спратности П (приземље), а максимална висина од нулте коте до коте стрехе венца је 3,0 м.

Намена етажа породичних стамбених и стамбено-пословних објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

Подрум – за помоћне, пратеће евентуално радне просторије (котларница, простор за смештај огрева, остава, склониште, гаража, евентуално радионица)

Сутерен – за помоћне и радне просторије (котларница, смештај огрева, остава, гаража, радионица, и сл.)

Приземље – за стамбене или пословне просторије

Високо приземље – за стамбене или изузетно пословне просторије

Спрат – за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансиони, пословна представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалне одељености од стамбеног простора, одвојеног приступа и других услова

Поткровље и мансарда – за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије (у смислу просторија за обављање рада ван просторија послодавца и сл.) за делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта

Унутар објекта се може извршити пренамена таванског простора у стамбене или пословне просторије само у случају када се поменутом интервенцијом не би прекршили урбанистички параметри и услови (дозвољена спратност и висина).

Код изградње објеката са подрумом у зони породичног становања неопходно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање подрумске етаже.

Утврђивање коте приземља

- приземље (П) подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0,15 м, а максимално 1,20 м од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- високо приземље (ВП) подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута више од 1,20 м, а највише 2,20 м од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- подрум (По) подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање. Површина подрума не урачунава се у корисну површину објекта.
- сутерен (Су) подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање. Површина сутерена се урачунава у корисну површину објекта.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели по правилу треба да је решен са јавног пута – улице, и то када је парцела директно ослоњена на јавну површину или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од 2,5 м односно 4,0 м за приступ пољопривредном дворишту.

У циљу обезбеђења услова приступа економском дворишту и изграђеним објектима у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз минималне ширине 2,5 м (препоручена ширина је 3,0 м). Уколико се ради о ивичној градњи (традиционалним низовима) пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине најмање 3,0 м и висине 4,0 м, како би се обезбедио приступ ватрогасним возилима, возилима хитне помоћи и камионима у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објеката на парцели. Приступ задњем дворишту парцеле се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта.

Смештај сопствених возила за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне, објекте решавати у склопу парцеле изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то:
- једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или гаражно место по једном локалу испод 70 м² или једно паркинг место за 70 м² пословног простора.

Осим за сопствене потребе, код грађења пословних и пословно-складишних објеката потребно је обезбедити потребан број паркинг места и за потребе осталих корисника

Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом чија је висина највише 1,6 м према улици и 1,8 м према суседним парцелама.

Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле, ограде треба да су прозрочне (транспарентне), максималне висине од 1,6 м, с тим да парапет ограде висине до 0,6 м (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, камен, бетон...).

У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити и зидане од опеке, блокова, бетонске плоче и сл. до висине 1,6 м или на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, пословни, економски део, економски приступ, стамбени приступ, окућница), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и сличних материјала максималне висине од 1,8 м.

4.1.2. ЗОНА РАДА

Зоне рада обухватају просторе намењене производњи – КОМПЛЕКСИ ПРОИЗВОДЊЕ УНУТАР ЗОНЕ РАДА и ПРОСТОРЕ НАМЕЊЕНЕ МАЛОЈ ПРИВРЕДИ са делатностима из области производног занатства и широког дијапазона производне и прерађивачке делатности на нивоу малих предузећа.

Врста и намена објеката

У оквиру ПРОИЗВОДНИХ ЗОНА дозвољава се изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности (производње, производног занатства и других делатности рада - робно транспортне услуге, складиштење и сл.).

Уз производне и друге делатности рада (складиштење, робно-транспортне услуге), на нивоу зоне може бити заступљено и пословање до мах. 50% на нивоу зоне.

У зони намењеној производњи није дозвољена изградња самосталних стамбених објеката. Становање је изетно дозвољено у склопу пословно – стамбеног објекта (мах. 2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде изведен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине пословно-стамбеног објекта. Изградња комплекса и објеката производње предвиђена је само у блоку 1 и делу блока 6.

У оквиру зоне МАЛЕ ПРИВРЕДЕ дозвољена је изградња објеката у области производног занатства, производних објеката на нивоу малих предузећа и пословних објеката. Становање у оквиру зоне је дозвољено искључиво у склопу пословно-стамбених објеката и може бити заступљено до мах 30% на нивоу зоне.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони рада се могу градити и: угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације, комунални објекти, као и сервисни објекти (заједничке гараже, пумпне и гасне станице), верски објекти.

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони РАДА је:

- слободностојећи (објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

У оквиру зоне РАДА, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели (пратећи, помоћни).

Положај објеката на парцели

Изградња производних и складишних објеката је условљена минималном удаљеношћу грађевинске од регулационе линије на 5,0 м.

Код пословних објеката, који су планирани уз улице које имају формирану потребну ширину регулације, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом. У осталим случајевима грађевинска линија мора да је повучена минимално 5,0 м у односу на регулациону линију.

Код изградње објеката комбинованих намена примењују се услови прописани за производне и складишне, односно пословне објекте.

Минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 1,0 м, али под условом да су задовољени услови противпожарне заштите и да је међусобни размак између објеката већи од 5,0 м, односно већи од половине висине вишег објекта.

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

За зону РАДА се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА РАДА - ПРОИЗВОДЊА И МАЛА ПРИВРЕДА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

У зони ПРОИЗВОДЊЕ И МАЛЕ ПРИВРЕДЕ, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је 50 %.

Максимални степен искоришћености парцела је **70%** (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне индустрије и мале привреде је **мин 30%**.

Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони РАДА је **П+1 (приземље + спрат)**, за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословних објеката је **П+2+Пк** (приземље + два спрата+ поткровље).

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних, сервисних и складишних објеката је **П (приземље)** са чистом **висином од 4–6 м**. Максимална спратност ових објекат је **П+1 (приземље + спрат)**, а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката у зони рада је 5,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта. Пословни објекат не сме директно заклањати осунчање другом пословном објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти и то: пословно-стамбени, административно-управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско - рекреативни објекти и др.

У оквиру производно-пословних комплекса, дозвољена је изградња **пословно – стамбеног објекта**, (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде извођен истовремено или након изградње пословних или радних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине објекта.

Парцеле намењене за обављање радне делатности (производни погони, складишни простори, радионице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом висине до 2,2 м односно према условима које одреди надлежни орган.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Сем уређења пешачких и колских приступа као и приступа за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица (у оквиру комплекса који су намењени за јавно коришћење), подразумева се извођење интерне саобраћајнице, као и потребне манипулативне површине по правилу све са тврдим застором.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...) а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима (тенис терени, спортска игралишта, базени).

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркинг простор за кориснике пословног објекта може се уредити у делу парцеле према улици – испред објекта, повлачењем грађевинске линије објекта у дубину парцеле у односу на регулациону линију улице у потребној ширини, уколико се тиме не нарушава начин градње у уличном потезу, блоку и створени урбани ред.

За пословне и остале објекте свих врста обезбедити – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисног простора.

Смештај возила – камиона и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

4.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна да они у конструктивном смислу не угрожавају услове за изградњу објеката на суседним парцелама.

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних међа дефинисаних планом.

У случају да се гради непрекинути низ на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветљењу и вентилацији помоћних просторија.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни

дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да су такви да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања).

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној парцели треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат, обавеза провере стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, као и обавеза заштите суседног објекта.

4.3. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ

На постојећим објектима на простору Плана, у складу са њиховом наменом и прописаним правилима грађења утврђеним за грађење у одређеној зони, **дозвољена је реконструкција, доградња, адаптација и санација**. У зонама за које су утврђена правила уређења и грађења планом одређене интервенције се морају одвијати према утврђеним правилима из планског документа. Нарочиту пажњу посветити заштити суседних објеката.

Реконструкција постојећих стамбених објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објекта са променама конструктивних елемената, спољњег изгледа објекта и другог, дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни, тако да објекат може бити стамбено-пословни (пословање је мање од 50% бруто површине), пословно-стамбени (пословање је више од 50% бруто површине објекта) и пословни објекат.

Доградња објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, према регулационој линији – до грађевинске линије положајно утврђене правилима за зону, блок, улични потез, према граници бочне суседне парцеле – до утврђене минималне удаљености од границе парцеле и објеката на суседним парцелама и према правилима утврђеним за зону, и према дворишту – до минималне удаљености од објеката на сопственој и суседним парцелама у складу са правилима грађења.

Доградња над постојећим стамбеним или пословним објектом дозвољена је уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности објеката у зони и максималног индекса изграђености парцеле утврђеног за зону, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруши архитектонско – обликовна форма и пропорције објекта.

Доградња у смислу подградње се дозвољава само изузетно, уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту, замене уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, без промене конструктивних елемената, спољњег изгледа објекта и другог.

У склопу адаптације је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме у складу са планираном делатношћу чије је обављање дозвољено у зони.

Претварање пословног простора у стамбени у стамбенопословном објекту или пословном објекту дозвољава се уколико становање као намена није у колизији са врстом делатности која се у објекту одвија.

Пословни објекти могу се и доградити до 10% у циљу допуне неопходних садржаја у циљу функционисања комплекса.

4.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ

Општи услови за изградњу објеката

Стамбени простор – стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру породичног објекта организовати према функцији и важећим нормативима.

Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,6м.

Пословни објекти треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима према важећим прописима за одређену намену или делатност.

Стандардна светла висина пословних, радних просторија не може бити мања од 3,0м, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности.

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене.

Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VIII степен Меркали-Канкали-Зибергове скале.

Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су: - максимални ниво 108.34 м. н.в. а минимални ниво 105.85 м. н.в. (кота места мерења 110.15 м.н.в.). Наведени подаци су оријентациони, обзиром да су циклуси екстрема дужи од посматраног периода.

Код грађења објеката на међи водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну атмосферску канализацију.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).

У случају изградње гараже у сутерену објекта, пад рампе за приступ гаражи оријентисан је према објекту, а одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин.

Саобраћајне површине - приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт или поплочање разним типским елементима.

Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких возила и машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу.

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у

обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала са овог подручја.

Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни.

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, метала, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина.

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

- на делу објекта према предњем дворишту – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – **0,60 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – **0,90 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од дворишне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине дворишне фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 м треба да се решавају унутар габарита објекта.

4.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

У односу на намену објекта чије је грађење дозвољено у зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове од надлежних органа и организација које су законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

Грађење објекта од значаја за одбрану земље ће се вршити у складу са одредбама Закона о ванредним ситуацијама, односно у складу са условима које пропише надлежни орган за ову област.

Грађење објекта у складу са врстом и наменом вршити уз поштовање свих важећих прописа из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносним и другим прописаним условима и посебним условима у складу са специфичношћу објекта.

4.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-103/17 од 26.06.2017.

У поменутих условима су утврђене препоруке да се дати параметри користе као мере ограничења употребе простора у поступку планирања и изградње, као и да се приликом прорачуна конструкције објекта морају применити одредбе које се односе на прорачун, а садржане су у Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

4.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Након усвајања Плана од стране Скупштине града Суботице, План генералне регулације ће се спроводити на начин и по поступку утврђеном Законом о планирању и изградњи.

Израда пројекта парцелације и препарцелације је обавезна за:

- издавања грађевинског земљишта намењеног за јавне површине
- као и формирање грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са Планом.

Израда урбанистичког пројекта обавезна је у случају изградње нових садржаја или потребе проширења комплекса јавне намене (објекат школе, објекат Дома културе, површина јавне намене око објекта цркве уз Улицу Матка Вуковића, објекат месне заједнице, јавна површина са објектом аутобуског стајалишта)

- за промену и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности утврђује се израда Урбанистичког пројекта према процедури за израду урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.

- Изградња објеката на свом осталом грађевинском земљишту јавне и остале намене ће се вршити на основу правила уређења и грађења из ППР-а

У случају формирања другачије функционалне расподеле од планом дефинисаних површина и комплекса објеката јавне намене обавезује се даља разрада предметног простора Планом детаљне регулације.

- У случају изградње комплекса у зони рада на парцелама већим од 5000 m².
- У случају изградње, доградње и реконструкције државних и локалних путева могуће је спровођење Планом детаљне регулације уколико је потребно да се обезбеди додатно јавно земљиште

4.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

4.8.1. Електроенергетске, гасне и ТК инсталације

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, гасоводну, и ТК мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ – ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, ЈКП „СУБОТИЦАГАС” и “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” Извршна јединица Суботица у Суботици.

4.8.2. Водовод и канализација

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на јавну водоводну мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежног предузећа ЈКП „Водовод и канализација,, Суботица у складу са Одлуком о јавној канализацији (Сл.лист Града Суботице бр. 29/15) и Одлуке о снабдевању водом (Сл. лист Града Суботице 24/14).

Предвидети водомер за сваког потрошача засебно. Водомер се смешта у прописно водомерно окно.

У случају да се на једној парцели смешта више потрошача (становање, пословање и сл) предвидети водомере за сваког потрошача посебно, а све водомере сместити у једно водомерно

окно. У овим случајевима се предвиђа изградња раздвојене мреже за санитарну и противпожарну потрошњу. Обе мреже се могу полагати у исти ров.

До изградње јавне водоводне мреже водоснабдевање се решава индивидуално из бушених бунара који захватају воде првог водоносног хоризонта.

Удаљеност бунара од стамбених објеката и од суседних граница је најмање 3.0 m.

Прикључење на јавну канализациону мрежу вршити по могућности у ревизиона окна. Дно прикључног канала (кућног прикључка) мора бити издигнут од коте дна сабирног канала (по могућности прикључивати се у горњу трећину).

До изградње јавне канализационе мреже одвођење употребљених вода се решава индивидуално- путем водонепропусних септичких јама.

Удаљеност водонепропусне септичке јаме од стамбених објеката и од суседних граница је најмање 1.0m а од од бунара 8.0 m

Одвођење атмосферских вода решити унутар поједине парцеле разливањем и упијањем у слободни околни простор или путем прикључка на отворене канале, путне канале, риголе и сл, с тим да не дође до оквашавања зидова суседног објекта или плављења суседне парцеле.

Канализациона мрежа у оквиру обухвата плана је планирана по сепаратном систему.

Условe и одобрење за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу затражити од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице.

4.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА

4.9.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже

- Изградњу, доградњу и реконструкцију државних путева потребно је урадити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011) и Законом о јавним путевима ("Сл. гласник РС", бр. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013) као и са осталим важећим правним регулативама. Одвод атмосферских вода са коловоза планирати преко затвореног канализационог система или преко одводно-упојне риголе поред државних путева усаглашено са изграђеном канализационом мрежом и просторним могућностима за смештај затвореног или отвореног одвода. Реконструкција у коридору државног пута, геометрија раскрсница, дужина трака за лева скретања, хоризонтална и вертикална сигнализација као и остали елементи на државном путу биће прецизно дефинисана приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

- На обухваћеном простору Планом генералне регулације могућа је реконструкција раскрсница на свим локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба повећања безбедности саобраћаја или пропусне моћи .

- За све планиране интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) државног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП “Путеви Србије” за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011 и 132/2014). Паралелно постављене инсталације са државним путем морају бити удаљени од ивице реконструисаног коловоза најмање 1.5 m, искључиво изван коловоза државног пута, уз претходно прибављене пројектне услове од надлежног управљача пута, с тим да наведена удаљеност не односи на рубне зоне насеља и ванградске деонице.

- Услови за паралелно вођење инсталација:

- предметне инсталације планирати на удаљености мин. 3.0 m од крајње тачке попречног профила – ножице насипа тупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање, изузетно 1.5 m од ивице реконструисаног коловоза, искључиво изван коловоза државног пута, уз претходно прибављене пројектне услове од стране управљача државног пута (изузев атмосферске канализације),

- инсталације се не могу водити у коловозу државних путева, већ их предвидети у зеленом инфраструктурном појасу (постојећем или планираном),
- на местима где није могуће задовољити услове из претходних ставова мора бити пројектована и изведена адекватна заштита тупа предметног пута
- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкени, по косинама насипа или усека, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отварање клизишта.

- Услови за укрштање инсталација са предметним путем:
 - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод тупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,
 - заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3.0 m са сваке стране,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1.35 – 1.5 m,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1.0 – 1.2 m,
 - укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација минимално 10.0 m.

- Остале саобраћајнице градити или доградити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у минималној ширини од 6,0 (5,0)m, уз могућност фазног извођења. Изградња коловоза и свих осталих саобраћајница треба да је у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011). Одвод атмосферских вода са коловоза планирати преко затвореног канализационог система или преко одводно-упојне риголе.

- Бициклистичке и пешачке стазе градити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили за бициклистичке и пешачке стазе, као и у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). Бициклистичке стазе за двосмерно кретање градити тако да слободни профил износи 2,50 m, само изузетно 2,10 m, а за једносмерно кретање тако да слободни профил износи 1,50 m, а само изузетно 1,30 m. Пешачке стазе градити тако да слободни профил за двосмерно кретање пешака износи минимум 2,0 m, а за једносмерно кретање 1,25 m. Бициклистичке и пешачке стазе градити у регулационој ширини улице ван слободног профила коловоза и са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз.

- Аутобуска стајалишта се на основу Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС" бр. 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013) на јавном путу по правилу морају изградити ван коловоза јавног пута. На основу Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/2004, 56/2005 и 11/2006) стајалиште не сме да се гради на унутрашњим странама кривина пута, на местима где је извучена пуна линија на средини коловоза, односно у зонама које су на путу обележене саобраћајним знацима опасности. Аутобуска стајалишта планирати тако да имају надстрешнице и издигнуту површину за путнике која је повезана са тротоаром у улици.

- Паркирање на јавним површима планирано је у непосредној близини јавних установа, али јавна паркинг места за путничка возила могу да се граде и на осталим местима где се укаже потреба, ван катастарских парцела државних путева. За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне површине. Димензије паркинг места и пролаза прилагодити меродавном возилу чије су димензије дефинисане Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја

морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/2011).

- Сходно члану 31. Закона о јавним путевима ("Сл. гласник РС", бр. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013) оградe, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Општи услови за објекте који су у поступку озакоњења, изграђени делом на јавној површини:

- Сви објекти који су у поступку озакоњења и својим положајем прелазе постојеће или планиране регулационе линије улица могу се легализовати уколико не нарушавају изградњу планиране саобраћајне и комуналне инфраструктуре у предметној улици. Објекат може да прелази регулациону линију највише 1.0 m, односно да површина његовог дела на јавној површини не сме да прелази 20 m². Изузетак од овог правила могу бити појединачни случајеви за које ће решење издавати Секретаријат за грађевинарство по претходно прибављеном мишљењу обрађивача, комисије за планове и сагласности надлежног управљача путне мреже.

У оваквим случајевима вршиће се исправка регулационих линија и граница суседних катастарских парцела на основу елабората геодетских радова који се израђује у складу са прописима о државном премеру и катастру. Пре израде елабората геодетских радова, власник катастарске парцеле треба да реши имовинско правне односе. Обзиром да је суседна катастарска парцела јавна површина у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац. Власник парцеле, након израде елабората геодетских радова, подноси захтев за исправку граница парцеле и доказ о решеним имовинско правним односима органу надлежном за послове државног премера и катастра.

4.9.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина

Није дозвољена садња инвазивних врста, а на нашим подручјима инвазивним врстама се сматрају следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Приликом садње дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима.

Присутне зелене површине потребно је допуњавати и обнављати. Подизати нове зелене површине по одређеним принципима и у планираним односима према намени а у складу са Одлуком о јавним зеленим површинама („Службени лист општине Суботица" број 16/96).

Водити рачуна о одржавању, очувању и санирању постојећих зелених површина.

Сав садни материјал треба да је квалитетан, да има одговарајућу старост и да је прилагођен условима.

Планира се озелењавање слободних површина и засади високог растиња, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина...) планираног производног процеса на комплексу.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Дрвеће и шибље садити на минималној удаљености од појединих инсталација и то :

Водовода 1,5 m

Канализације 1,5 m

НН вод 2,5 m

ТК мрежа	1,0 m
Гасовода	2,0 m

Дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4,5-7 m у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе минимум 4-5 година старости.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и орезивање шибља и крошњи дрвећа.

Уз ограде комплекса, односно границе са суседним парцелама обавезно, с обзиром на намену комплекса (комуналне делатности), успоставити заштитни зелени појас минималне ширине 5,0 m.

4.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.10.1. Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТК мреже

За све планиране интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) државног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП “Путеви Србије” за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/2005, 123/2007) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 и 24/2011).

Електроенергетска мрежа

Снабдевање објеката на простору обухваћеном планом планирано је делом из постојећих трафостаница које се налазе ван обухвата Плана, односно из новопланиране трафостанице одговарајуће снаге која ће се изградити на обухваћеном простору у складу са фазама реализације комплекса, код изградње појединачних објеката.

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

Трафостанице градити као стубне или монтажне бетонске за рад на 20 kV напонском нивоу. У деловима где је изграђена надземна ЕЕ мрежа и где је економски неоправдано градити трафостанице МБТС типа, предевиђена је изградња струбних трафостаница (СТС тип). Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији
- да постоји могућност лаког прилаза ради монтаже и замене опреме
- могуће опасности од површинских и подземних вода и сл.
- присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС
- утицају ТС на животну средину.

Код надземне мреже 0,4-20 kV при земљаним радовима на месту укрштања забрањено је постављање насипа од земље, због умањења сигурносне висине ел. проводника изнад земље.

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа каблирати.

Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Све електроенергетске водове (20 и 0,4 kV) извести путем подземних каблова.

Каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1,0 m од коловоза и 0,5 m од пешачких стаза.

Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,8 m.

Каблове испод коловоза, тротоара или бетонских површина полагати у заштитне цеви или кабловице са резервним отворима.

За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал).

Изнад трасе каблова код промене правца трасе и других промена те на 50 m равне линије треба поставити кабловске ознаке са одговарајућим симболима.

Све електро радове извести према важећим техничким прописима и нормативима и СРПС стандардима водећи рачуна о минималним дозвољеним одстојањима од осталих инсталација и објеката.

Уколико се планирани објекти намеравају градити изнад постојећих траса 0,4 и 20 kV каблова исте је потребно изместити.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона 1, 10 и 20 kV односно 1,0 m за каблове напона 35 kV. Укрштање електроенергетског и ТК кабла се врши на одстојању од најмање 0,5 m. Уколико не могу да се постигну ови размаци, на тим местима се електроенергетски кабел провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, у насељеним местима најмање 30°, а ван насељених места најмање 45°. На местима укрштања електроенергетских и ТК каблова поставити одговарајуће ознаке.

Хоризонтално одстојање између електроенергетског подземног кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,5 m за каблове 35 kV, односно 0,4 m за каблове нижег напонског нивоа. Вертикално одстојање између електроенергетског кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,4 m за каблове 35 kV, односно 0,3 m за каблове нижег напонског нивоа, без обзира да ли је кабел испод или изнад водоводне односно канализационе цеви. У изузетним случајевима ово одстојање може бити и мање од наведених под условом да се подземни електроенергетски кабел механички заштити провлачењем кроз заштитну цев. Угао укрштање треба да је 30°-90°. Водоводне и канализационе цеви се не могу градити изнад или испод електроенергетског кабла, изузев код укрштања. Електроенергетски каблови могу бити на месту укрштања испод или изнад водоводне односно канализационе цеви, а делови који служе за одржавање водоводних и канализационих цеви (шахтови, сливници и сл.) морају бити удаљени од места укрштања најмање 2,0 m

Најмањи размак између електроенергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде 0,8 m у насељу и 1,2 m ван насеља. Размаци се могу смањити до 0,3 m ако се кабел полаже у цев дужине минимално 2 m са обе стране укрштања, односно целом дужином паралелног вођења. Хоризонтално одстојање између електроенергетских објеката и гасовода не сме бити мање од 1 m.

Укрштање електроенергетских водова са државним путем врши се механичким подбушивањем испод трупа пута, у прописаној заштитној цеви која је увећана за по 3,0 m са сваке стране. Минимална дубина водова од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5 m. Паралелно вођење електроенергетских каблова са државним путем може се извести на минималном растојању од 3,0 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Укрштање електроенергетског вода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 m мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви.

Паралелно вођење електроенергетских кабова са железничком пругом је могуће у инфраструктурном појасу, ван пружног појаса.

За заштиту од атмосферског пражњења на планираним објектима предвидети класичну громогранску инсталацију и извести је према важечим техничким прописима за громобранске инсталације.

Светилке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

За расветна тела користити одговарајуће светилке како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

Напајање новопланираних канделабер светиљки јавне расвете решити путем нисконапонских подземних каблова. Електроенергетску мрежу полагати најмање 1,0 m од темеља објеката и од саобраћајница.

При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.

Управљање расветом планирати централно и аутоматски са могућношћу искључења сваке друге светиљке и могућношћу полуноћног осветљења.

Гасоводна мрежа

Топлификација предвиђених објеката на обухваћеном простору, која је планирана прикључењем на планирани гасоводни систем, условљена је изградњом уличне гасоводне мреже, израдом посебних правила грађења и других услова, као и прибављањем Сагласности за прикључење и Одобрења за прикључење којима ће се дефинисати услови за сваки појединачни планирани објекат од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Све радове на изградњи гасоводне мреже на простору обухваћеном планом извести према важећим техничким прописима и нормативима за ову врсту инсталација, и на основу важећих Правилника.

Гасовод ниског притиска се води подземно. Дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице, у зависности од услова терена. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака коловоза, тротоара. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2m	0,4m
- водовод, канализација	0,2m	0,4m
- ниско и високо напонски електро каблови	0,3m	0,6m
- телефонски каблови	0,3m	0,5m
- технолошка канализација	0,2m	0,4m
- бетонски шахтови и канали	0,2m	0,4m
- жељезничка пруга и индустријски колосек	1,8m	8,0m
- високо зеленило	-	1,5m
- темељ грађевински објеката	-	1,0m
- локални путеви и улице	1,0m	0,5m
- државни путеви II реда	1,5m	3,0m
- бензинске пумпе	-	5,0m

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао између осе цевовода и осе препреке мора да износи између 60° и 90°, док се код укрштања дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши полагање гасовода у заштитну цев.

Називна величина заштитне цеви мора бити таква да је размак између спољашње ивице заштитне цеви најмање 50 mm. Дебљина зида се одређује прорачуном.

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

Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.

При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Укрштање и паралелно вођење гасовода са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа, а на следећи начин:

пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m;

пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;

пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 m до 2,0 m у зависности од могућности на терену.

Укрштање и паралелно вођење у односу на укопане инсталације треба пројектовати да се задовоље сви услови власника предметних инсталација. Код укрштања настојати да се гасовод укопа изнад других инсталација, у противном гасовод треба положити у заштитну цев.

Гасни прикључак

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Гасне прикључке изводити према следећим условима:

траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна

цевовод мора бити безбедан од оштећења

цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6 m до 1,0 m а изузетно на мин 0,5 m односно максимум 2,0 m

најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m

положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен

почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев

при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења

укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.

гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње

положај главног запорног цевног затварача се означава

при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

Услове и сагласност за прикључење на гасну мрежу потребно је затражити од надлежне службе за дистрибуцију гаса.

Телекомуникациона мрежа

За прикључење објеката на ТК мрежу планирати полагање нових ТК водова од постојеће ТК канализације.

Целокупну ТК мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. ТК мрежа ће се у потпуности градити подземно.

Дубина полагања ТК каблова треба да је најмање 0,8 m.

ТК мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растања мин. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТК каблове полагати испод пешачких стаза.

Телефонску инсталацију извести према важећим техничким прописима и нормативима као и према Упутству о изради телефонских инсталација и увода (ПТТ Весник бр. 3/75).

При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви а угао укрштања треба да буде 90°.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 20 kV односно 1,0 m за каблове напона преко 35 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

Паралелно вођење и укрштање ТК каблова са гасоводном мрежом извести на међусобном растојању од најмање 0,4 m када је реч о подземним кабловима и наставцима (ово растојање може бити у изузетним случајевима и 0,2 m при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања), односно 2 m када је реч о кабловским разделницама (ово растојање може бити у изузетним случајевима 1 m уколико је гасовод одговарајуће означен).

Укрштање оптичког кабла са водоводним цевима треба да буде тако да угао укрштања буде од 45° до 90°, а међуслој 15-30 cm у зависности од материјала и пречника водоводне цеви. ТК кабл на овом месту поставити у заштитну цев због заштите истог приликом евентуалних радова на водоводу.

Минимално хоризонтално растојање ТК каблова од водоводних цеви треба да буде 1,00 m.

Хоризонтална удаљеност оптичког кабла од канализационог вода треба да износи најмање 0,5 m а вертикално најмање 0,3 m.

За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова.

4.10.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже

Предметни комплекс је снабдевен довољном количином здравствено исправне, питке воде из јавне водоводне мреже за санитарну потрошњу и делом противпожарну заштиту.

Изградњу нове јавне водоводне мреже (где год је то потребно) или реконструкцију постојеће (због неодговарајућег капацитета или материјала цевовода) вршити у складу са „Студијом избора водоснабдевања за насеља Чантавир, Вишњевац, Нови и Стари Жедник (пројекат Е-781/09 од 2010. године, „Аква-пројект“)

Јавна канализациона мрежа (санитарно-фекална и атмосферска) се по правилу гради као гравитациона.

Дуж трасе канализације уградити ревизиона окна-шахтове. Шахтове градити на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима (највећи допуштен размак између шахти је 160xD)

Дно прикључног канала мора бити издигнуто од коте дна сабирног канала (по могућности прикључивати се у горњу трећину).

Целокупну канализациону мрежу градити по сепаратном систему.

Одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода је решено прикључењем на планирану јавну канализациону мрежу.

Систем канализације јавне канализационе мреже је сепаратни.

У случају изградње већих комплекса предвидети ретензије за атмосферске воде одговарајуће запремине (за атмосферске воде чије количине су веће од 1 l/s/ha).

Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, отворене канале, ригол или слободне околне површине.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина морају се предвидети одговарајући објекти за издвајање масти, уља и других нечистоћа (сепаратор – таложник) пре испуштања у јавну канализацију.

Зависно од потреба, код загађивача предвидети уређај за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију.

Квалитет ефлуента који се испушта у јавну канализациону мрежу мора испуњавати услове прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС 67/11 и 01/16) и Одлуке о јавној канализацији (Сл. лист града Суботице 29/15).

Одвођење атмосферских вода са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете.

Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.

Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 m слоја земље изнад цеви, док код канализационе мреже тај слој мора да буде најмање 0,8 m земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

• Графички прилози постојећег стања

- | | |
|---|--------|
| 5.1. Извод из Просторног плана града Суботице | 1:5000 |
| 5.2. Постојећа детаљна намена површина у обухвату плана | 1:5000 |

• Графички прилози планских решења

- | | |
|---|--------|
| 5.3. Геодетска подлога са границом Плана | 1:5000 |
| 5.4. Детаљна намена површина у границама плана са поделом на карактеристичне целине | 1:5000 |
| 5.5. Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина | 1:5000 |
| 5.6. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом | 1:5000 |
| 5.7. План спровођења | 1:5000 |
| 5.8. Карактеристични попречни профили улица | |

VI ДОКУМЕНТАЦИЈА

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

VI ДОКУМЕНТАЦИЈА