

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-28/18

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ЂУРЂИН

Скупштина Града Суботице, на 26. седници
одржаној дана 23. 12 .2019. године,
донела је Одлуку о доношењу Плана
под бројем I-00-350-77/2019

Председник С.Г. Суботице
Тивадар Бунфорд, с.р.

Директор:
Предраг Радивојевић дипл.инж.грађ.

Суботица, децембар 2019. године

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАДСКА УПРАВА - ГРАД СУБОТИЦА СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ И РАЗВОЈ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
БРОЈ УГОВОРА:	299-28/18
НАЗИВ ПЛАНА:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ЂУРЂИН
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	АНА БУКВИЋ, дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб. СНЕЖАНА ДАВИДОВИЋ, дипл.инж.грађ. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
РАДНИ ТИМ:	ГАБОР ПОША, инж.геод.
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ:

I	ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
•	Решење о упису у Регистар привредних субјеката обрађивача Плана	
•	Лиценца одговорног урбанисте	
II	ОПШТИ ДЕО	
2.1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
2.2.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА.....	1
2.3.	ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.....	5
2.4.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА.....	7
2.4.1.	Постојеће стање – биланс површина.....	9
2.5.	ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА	
2.5.1.	Саобраћајна мрежа.....	10
2.5.2.	Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа.....	11
2.5.3.	Водоводна и канализациона мрежа.....	11
2.6.	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА...	11
2.7.	СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ.....	12
	ПЛАНСКИ ДЕО	
III	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	
3.1.	ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	12
3.2.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И БИЛАНС ПОВРШИНА	
3.2.1.	Концепција уређења простора.....	13

3.2.2.	Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско амбијенталним и другим карактеристикама.....	14
3.2.3.	Компатибилне намене (важе за све зоне).....	18
3.2.4.	Биланс површина планираног стања.....	19
3.3.	ПРАВИЛА, УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	21
3.4.	ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	21
3.4.1.	Површине јавне намене.....	21
3.4.2.	Површине за остале намене.....	22
3.4.3.	Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине и комплексе јавних објеката.....	22
3.5.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	24
3.5.1.	Саобраћајне површине.....	24
3.5.2.	Јавне зелене површине.....	25
3.5.3.	Урбанистички и други услови за изградњу објеката јавне намене..	29
3.5.3.1.	Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса.....	29
3.6.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	32
3.6.1.	Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа.....	32
3.6.2.	Водоводна и канализациона мрежа.....	36
3.7.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	38
3.8.	ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	38

3.9.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....	38
3.9.1.	Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа амбијенталне целине од културно историјског или урбанистичког значаја као и попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите.....	38
3.9.2.	Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.....	39
3.9.3.	Мере заштите животне средине.....	40
3.9.3.1.	Заштићена подручја.....	40
3.9.3.2.	Мере за заштитну зону еколошких коридора.....	41
3.9.3.3.	Концепт озелењавања унутар граница Плана.....	42
3.9.3.4.	Заштита пронађених геолошких и палеонтолошких докумената...	42
3.9.4.	Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.....	43
3.9.5.	Услови за евакуацију отпада.....	44
3.10.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	45
3.11.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ПРОПИСАНИМ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ	45
3.12.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	46
3.13	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	49
IV	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
4.1.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА.....	51

4.2.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНАМА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА.....	52
4.2.1.	ЗОНА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА.....	53
4.2.2	ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА....	62
4.2.3	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДНО ПОЉОПРИВРЕДНИХ ДОМАЋИНСТАВА.....	73
4.2.3.1.	Зона производње у склопу производно пољопривредних домаћинстава.....	84
4.3.	ЗОНА ПОСЛОВАЊА (КОМЕРЦИЈАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ).....	90
4.4.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА.....	96
4.5.	ЗОНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	104
4.6.	ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ.....	106
4.7.	ЗОНА ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА.....	108
4.8	ЗОНА ТУРИЗМА.....	109
4.9.	ЗОНА КОМУНАЛНОГ САДРЖАЈА –ГРОБЉЕ.....	112
4.10.	ЗОНА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ КОЈА ЈЕ ВАН ЕКСПЛОАТАЦИЈЕ.....	114
4.11.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	114
4.12.	УСЛОВИ ЗА АДАПТАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРЕНАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПРОСТОРУ ПЛАНА.....	115
4.12.1.	Зона становања.....	116
4.13.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ	
4.13.1.	Општи услови за изградњу објекта.....	118
4.13.2.	Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објекта.....	119
4.14.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	121

4.15.	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	121
4.16.	УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	121
4.16.1	Електроенергетске, гасне и ТК инсталације.....	121
4.16.2	Водовод и канализација.....	121
4.17.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА1	
4.17.1.	Правила за изградњу саобраћајне мреже.....	123
4.17.2.	Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина.....	125
4.18.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	
4.18.1.	Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТК мреже.....	126
4.18.2.	Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже.....	133

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

VI ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ОПШТИ ДЕО

2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације за насеље Ђурђин („Службени лист Града Суботице", број 29/18), приступило се изради Плана генералне регулације за насеље Ђурђин (у даљем тексту: План). Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-86.2/2018 од 23.11.2018. 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. 299-28/18 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 генералне регулације је Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/19) - у даљем тексту: Закон.

План је израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/2019) 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).

2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански документ вишег реда је Просторни План града Суботице („Службени лист града Суботице" бр. 16/12).

Извод из Просторног Плана града Суботице – II Плански део

3.2.1. Мрежа насеља града Суботице

Типолошки, насеља у Граду могу се поделити по величини (број становника), по времену настанка и локације насеља, затим по основној матрици улица, по производним и културним садржајима.

По времену настанка насеља се групишу:

- 13. Градско насеље Суботица (опстало за време Турака)*
- 14. Бајмок, Чантавир, Шандор (Александрово) крај XVIII почетак XIX века*
- 15. Палић средина XIX века*
- 16. До краја I светског рата су се формирали: Горњи и Доњи Таванкут, Миргеш, Бачки Виногради, Шупљак, Ђурђин*
- 17. Насеља настала између два светска рата – добровољачка насеља – Вишњевац и Душаново поред Чантавира, Масариково испред Бачких Винограда, Мишићево, Рата близу Бајмока, на путу за Бачалмаш - Српски Шор, данашња Келебија, Нови Жедник.*
- 18. Насеља новијег датума Мала Босна, Биково, Габрић, Носа, Скендерево, Верушић, Мадарашки салаши настала углавном "скупљањем" салаша*

Оваква хронологија насељавања Града Суботице има изразите функционалне последице и задржаће се још увек у фази транзиције из пољопривредног у индустријски (мала и средња предузећа) сектор у руралном делу и из индустријског у услужни сектор у урбаном делу Града.

Генерално посматрано, у мрежи насеља Града Суботице, запажа се диверсификација функција села манифестована смањењем учешћа активног становништва у аграрним делатностима и повећањем учешћа запослених у секундарним и терцијарним делатностима. Тај процес је најизраженији у приградским насељима и оним која имају добру доступност градском центру. Очито је да се око градског насеља Суботице почео формирати прстен функционално трансформисаних села која је захватио социоекономски преображај.

Центри заједница насеља

На основу размештаја становништва, функција, саобраћајне повезаности и степена социоекономске трансформације у Граду Суботици издиференцирано је неколико целина које се карактеришу мање-више кохерентношћу и функционалном комплементарношћу. Такође је уочљива разлика у њиховом територијалном обухвату и положају у функционалној хијерархији.

У првој хијерархијској равни је градско насеље Суботица, око које је формиран периурбани прстен у чији састав улазе насеља на потезу према Хоргошу (Палић, Хајдуково, Бачки Виногради) и Келебија. То је зона највеће концентрације функција и становништва. У њој живи око 115.000 становника. У скорој будућности у функционалном смислу у агломерацију је потребно умрежити насеље Шупљак.

У овој хијерархијској равни центар заједнице насеља је насеље Хајдуково.

У другој хијерархијској равни је центар заједнице насеља Бајмок у чијем су директном пољу утицаја Мишићево, а делимичном Ђурђин и Доњи и Горњи Таванкут са Миргешом.

Сличну хијерархију има агломерација која се развила на линији Стари Жедник – Нови Жедник – Чантавир са Бачким Душановом и Вишњевицем, а са Чантавиrom као центром заједнице насеља.

Тачке

Туристичке дестинације (тачке) су основа туристичке понуде. Тачке које се налазе у појединим подзонама биле би основ због којег се очекује долазак туриста у неки крај. Могу се поделити на природне и антропогене. У зони 1. то су бројни културни, историјски и архитектонски објекти; у зони 2. садржаји који су засновани на природним компонентама простора и у комбинацији са културним садржајем привлачно делују на посетиоце; у подзони 3. природни и антропогени садржаји (Палићко и Лудашко језеро, мајур, ергела...). Истовремено и ван предложених зона постоје поједине тачке које ће бити уврштене у заједнички систем туристичке понуде. Такви су атари насеља Бајмок (термални извори, спортски садржаји), салаши који је налазе у атарима бројних села (Биково, Стари Жедник и др.), поједини аутентични објекти у Граду који би својим значајем могли да привуку госте) и др.

Пројекат Суботички салаши. Ревитализација и рестаурација салаша у духу традиције овог краја у циљу јединствене понуде етно-културолошког садржаја. (где год постоји могућност а нарочито у атарима села Стари Жедник, Шупљак, Биково).

- Извод из Просторног Плана града Суботице – III Пропозиције просторног развоја

2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА ЗА КОЈА ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ САДРЖИ ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА

Овим планом утврђена су грађевинска подручја насеља, кроз израду шематских приказа уређења са описом граница, за насељена места: Келебија, Доњи Таванкут, Горњи Таванкут, Миргеш, Скендерово, Стари Жедник, Ђурђин, Мишићево, Мала Босна, Хајдуково, Бачки Виногради, Шупљак, Носа, Биково, Габрић, Вишњевац, Бачко Душаново, Верушић и Мадарашки салаши.

За ова насеља Просторним планом је дата основна намена површина, трасе и коридори основне комуналне инфраструктуре и у овом поглављу дефинисан скуп правила и елемената урбанистичке организације, уређења и грађења појединачних наменских зона унутар грађевинских подручја, са правилима за регулацију и грађење нових, као и реконструкцију постојећих објеката у складу са врстом и наменом објеката чија изградња је дозвољена у одређеној зони.

Правила грађења и регулације примењују се на све планом предвиђене зоне и типове градње и утврђују као правила парцелације, регулације и изградње објеката:

- за просторе унутар грађевинског подручја насеља за које није предвиђена израда урбанистичког плана,
- за просторе унутар насеља за које је израда урбанистичког плана предвиђена, као правила усмеравајућег карактера при изради истих

2.4.a) Врста и намена објеката који се могу градити у грађевинском подручју насеља

На подручју општине, у грађевинском подручју насеља, поред стамбених, могу се градити и сви други објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. Објекат компатибилне намене може добити одобрење за изградњу на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

2.4.б) Врста и намена објеката чија је изградња забрањена у грађевинском подручју насеља

Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Објекат не испуњава услове за изградњу уколико је на постојећој јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта, или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

2.4.1. Врста и намена објеката који се могу градити у наменским зонама насеља

У односу на величину, значај и степен развијености насеља, уважавајући организацију и уређење насеља реализовано кроз спонтани и усмерени урбани процес зацртан ранијим урбанистичким плановима, а према постојећем, односно планираном начину коришћења простора утврђена је подела насељског простора на урбанистичке, односно основне наменске целине - зоне:

- зона централних садржаја*
- зона становања*
- радна зона*
- спортско-рекреативна зона*
- зона туризма*
- зона комуналних садржаја*
- комплекси верских објеката*

Правила за изградњу објеката су дефинисана и груписана као скуп правила грађења за одређену врсту и намену објеката који се могу реализовати у зонама, у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима, јединствено за сва насеља и у складу са специфичностима типа насеља.

2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Опис границе планског документа

Планом генералне регулације обухваћен је простор од **цца 161,13 ha**. Граница Плана се делимично преузима из шематског приказа насеља Ђурђин, Просторног плана града Суботице, али се највећој мери коригује, углавном према постојећим међама или према постојећем стању на терену. Будући да након детаљне анализе насеља је уочено да велики део простора чине неизграђене површине (пољопривредне), а не постоји тенденција за градњом на њима, из тих разлога коригована граница ће да заобиђе ове површине и смањи грађевински рејон. Грађевински рејон Ђурђина се смањује у односу на шему насеља из ПГР-а за **цца 52 ha**

Почетна тачка описа грађевинског подручја насеља Ђурђин је тачка 1 која се налази на регулацији пута Ђурђин-Суботица, на пресеку катастарских парцела бр. 2692/9, 4236/4 и 2685 К.О. Ђурђин. Граница насеља је дефинисана је преломним тачкама које су означене ознакама од 1 до 128.

На графичком прилогу 5.3 дата је граница планског подручја. Укупна површина грађевинског подручја насеља Ђурђин износи цца 161,13 ha.

Попис катастарских парцела:

Катастарске парцеле које се налазе у границама плана су: 1818/10, 1820/1, 1820/3, 1820/4, 1820/5, 1820/6, 1820/7, 1821, 1822, 1823/1, 1823/2, 1824, 1825/1, 1825/2, 1835, 1836/1, 1836/2, 1836/3, 1837, 1838, 1839, 1840/1, 1840/10, 1840/11, 1840/12, 1840/13, 1840/14, 1840/15, 1840/16, 1840/17, 1840/18, 1840/19, 1840/2, 1840/20, 1840/21, 1840/3, 1840/4, 1840/5, 1840/6, 1840/7, 1840/8, 1840/9, 1841, 1842, 1843/1, 1843/2, 1844/1, 1844/2, 1845, 1846/1, 1869/2, 1869/3, 1869/4, 1869/42, 1869/43, 1869/5, 1869/6, 1869/7, 1869/8, 2472/1, 2472/2, 2472/4, 2472/5, 2472/6, 2473/1, 2473/2, 2473/3, 2474/1, 2474/2, 2477/1, 2477/2, 2477/3, 2478/1, 2478/2, 2478/3, 2479/1, 2479/2, 2479/3, 2480/1, 2480/2, 2480/3, 2480/4, 2490, 2491/1, 2491/2, 2491/3, 2491/5, 2491/6, 2491/7, 2492/1, 2492/2, 2494/1, 2494/2, 2494/3, 2494/4, 2494/5, 2494/6, 2495/1, 2495/10, 2495/11, 2495/12, 2495/13, 2495/14, 2495/15, 2495/16, 2495/17, 2495/18, 2495/19, 2495/2, 2495/20, 2495/21, 2495/22, 2495/23, 2495/24, 2495/25, 2495/26, 2495/27, 2495/28, 2495/29, 2495/3, 2495/30, 2495/4, 2495/5, 2495/6, 2495/7, 2495/8, 2495/9, 2496/1, 2496/2, 2496/3, 2496/4, 2496/5, 2496/6, 2496/7, 2497/1, 2497/2, 2497/3, 2498/1, 2498/10, 2498/11, 2498/12, 2498/13, 2498/14, 2498/15, 2498/16, 2498/2, 2498/3, 2498/4, 2498/7, 2498/8, 2498/9, 2499, 2500/1, 2500/10, 2500/2, 2500/3, 2500/4, 2500/5, 2500/6, 2500/7, 2500/8, 2500/9, 2501, 2502, 2503, 2508, 2510, 2511/1, 2511/2, 2511/3, 2511/4, 2511/5, 2511/6, 2512/1, 2512/10, 2512/11, 2512/12, 2512/3, 2512/4, 2512/5, 2512/6, 2512/7, 2512/8, 2512/9, 2517/1, 2517/2, 2517/3, 2517/4, 2518/1, 2518/2, 2518/3, 2518/4, 2519/1, 2519/10, 2519/11, 2519/2, 2519/4, 2519/5, 2519/6, 2519/7, 2519/8, 2519/9, 2520/3, 2522/1, 2522/2, 2523/1, 2523/2, 2523/3, 2524, 2525/1, 2525/2, 2525/3, 2525/4, 2525/5, 2526, 2527/1, 2527/2, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2541/2, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549/1, 2549/2, 2549/3, 2549/4, 2549/5, 2549/6, 2550/1, 2550/2, 2550/3, 2550/4, 2550/5, 2550/6, 2550/7, 2550/8, 2550/9, 2551, 2552, 2553/1, 2553/10, 2553/11, 2553/12,

2553/13, 2553/14, 2553/15, 2553/16, 2553/17, 2553/18, 2553/19, 2553/2, 2553/20, 2553/3, 2553/5, 2553/6, 2553/7, 2553/8, 2553/9, 2554/1, 2554/2, 2555/1, 2555/2, 2556/1, 2556/2, 2556/3, 2556/4, 2556/5, 2556/6, 2557/1, 2557/2, 2557/3, 2558, 2559/1, 2559/2, 2559/3, 2560/1, 2560/2, 2560/3, 2560/4, 2561/1, 2561/2, 2561/3, 2562/1, 2562/2, 2562/3, 2562/4, 2562/5, 2563, 2564/1, 2564/10, 2564/11, 2564/12, 2564/13, 2564/14, 2564/15, 2564/16, 2564/17, 2564/18, 2564/2, 2564/3, 2564/4, 2564/6, 2564/7, 2564/8, 2564/9, 2566, 2569, 2570/1, 2570/2, 2570/3, 2571/1, 2571/2, 2571/3, 2571/4, 2571/5, 2572/1, 2572/2, 2572/3, 2572/4, 2572/5, 2572/6, 2577, 2578/1, 2578/2, 2578/3, 2579/1, 2579/10, 2579/2, 2579/3, 2579/4, 2579/5, 2579/6, 2579/7, 2579/8, 2580, 2581/1, 2583, 2584/1, 2584/10, 2584/11, 2584/12, 2584/13, 2584/14, 2584/15, 2584/16, 2584/17, 2584/18, 2584/2, 2584/3, 2584/4, 2584/5, 2584/6, 2584/7, 2584/8, 2584/9, 2585/1, 2585/2, 2585/3, 2585/4, 2585/5, 2585/6, 2585/7, 2585/8, 2585/9, 2586/1, 2586/10, 2586/11, 2586/12, 2586/13, 2586/14, 2586/15, 2586/16, 2586/17, 2586/18, 2586/2, 2586/20, 2586/21, 2586/22, 2586/24, 2586/25, 2586/26, 2586/27, 2586/28, 2586/29, 2586/3, 2586/30, 2586/31, 2586/32, 2586/33, 2586/34, 2586/35, 2586/36, 2586/39, 2586/4, 2586/40, 2586/41, 2586/42, 2586/43, 2586/44, 2586/45, 2586/46, 2586/47, 2586/48, 2586/49, 2586/5, 2586/50, 2586/51, 2586/52, 2586/53, 2586/54, 2586/55, 2586/56, 2586/57, 2586/58, 2586/59, 2586/6, 2586/60, 2586/61, 2586/62, 2586/63, 2586/64, 2586/65, 2586/66, 2586/67, 2586/68, 2586/69, 2586/7, 2586/70, 2586/71, 2586/72, 2586/73, 2586/75, 2586/76, 2586/77, 2586/78, 2586/79, 2586/8, 2586/80, 2586/9, 2587/1, 2587/10, 2587/11, 2587/12, 2587/13, 2587/14, 2587/15, 2587/16, 2587/17, 2587/18, 2587/19, 2587/2, 2587/20, 2587/21, 2587/22, 2587/3, 2587/4, 2587/5, 2587/6, 2587/7, 2587/8, 2587/9, 2588/1, 2588/10, 2588/11, 2588/12, 2588/13, 2588/14, 2588/15, 2588/16, 2588/17, 2588/18, 2588/19, 2588/2, 2588/20, 2588/3, 2588/4, 2588/5, 2588/6, 2588/7, 2588/8, 2588/9, 2589/1, 2589/2, 2589/3, 2590, 2591, 2592/1, 2592/2, 2593, 2594, 2595, 2596/1, 2596/10, 2596/11, 2596/12, 2596/13, 2596/14, 2596/15, 2596/16, 2596/17, 2596/2, 2596/3, 2596/4, 2596/5, 2596/6, 2596/7, 2596/8, 2596/9, 2597/1, 2597/10, 2597/11, 2597/12, 2597/13, 2597/14, 2597/15, 2597/16, 2597/17, 2597/18, 2597/19, 2597/2, 2597/3, 2597/4, 2597/5, 2597/6, 2597/7, 2597/8, 2597/9, 2598/1, 2598/2, 2599/1, 2599/2, 2599/3, 2599/4, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604/1, 2604/2, 2605, 2606/1, 2606/2, 2606/3, 2606/4, 2606/5, 2606/6, 2607, 2608/1, 2608/2, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618/1, 2618/2, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625/1, 2625/2, 2625/3, 2626/1, 2626/2, 2626/3, 2627/1, 2627/2, 2629/1, 2629/2, 2629/3, 2630/1, 2630/10, 2630/11, 2630/12, 2630/13, 2630/14, 2630/15, 2630/16, 2630/17, 2630/18, 2630/19, 2630/2, 2630/20, 2630/21, 2630/22, 2630/23, 2630/24, 2630/25, 2630/26, 2630/27, 2630/28, 2630/29, 2630/3, 2630/30, 2630/31, 2630/32, 2630/33, 2630/34, 2630/35, 2630/36, 2630/37, 2630/38, 2630/39, 2630/4, 2630/40, 2630/41, 2630/42, 2630/43, 2630/44, 2630/45, 2630/5, 2630/6, 2630/7, 2630/8, 2630/9, 2631/1, 2631/10, 2631/2, 2631/3, 2631/4, 2631/5, 2631/6, 2631/7, 2631/8, 2631/9, 2632/1, 2632/10, 2632/11, 2632/2, 2632/3, 2632/4, 2632/5, 2632/6, 2632/7, 2632/8, 2632/9, 2633/1, 2633/2, 2634, 2635/1, 2635/10, 2635/2, 2635/3, 2635/4, 2635/5, 2635/6, 2635/7, 2635/8, 2635/9, 2636/1, 2636/10, 2636/11, 2636/12, 2636/13, 2636/14, 2636/15, 2636/16, 2636/17, 2636/18, 2636/19, 2636/2, 2636/20, 2636/21, 2636/22, 2636/23, 2636/24, 2636/25, 2636/26, 2636/27, 2636/28, 2636/29, 2636/3, 2636/8, 2636/9, 2637/1, 2637/10, 2637/11, 2637/12, 2637/13, 2637/14, 2637/15, 2637/16, 2637/17, 2637/18, 2637/19, 2637/2, 2637/3, 2637/4, 2637/5, 2637/6, 2637/7, 2637/8, 2637/9, 2638, 2640, 2641/1, 2642, 2643, 2644/1, 2644/10, 2644/11, 2644/2, 2644/3, 2644/4, 2644/5, 2644/6, 2644/7, 2644/8, 2644/9, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654/1, 2654/2, 2654/3, 2655, 2656, 2657, 2658/1, 2658/2, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663/1, 2663/2, 2663/3, 2663/4, 2663/5, 2663/6, 2663/7, 2663/8, К.О. Ђурђин.

2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Насеље Ђурђин налази се југозападно од Суботице, на удаљености од 20 километара. До 1950. године Ђурђин је био насеље салашарског типа, већим делом раштркано, уз неколико „шорова“, салаша и три мање скупине салаша по називу Мала Пешта, Павловац и Ђурђински салашаи. Од 1950. године почела је интензивнија стамбена изградња према урбанистичком плану, тако да насеље добија све више карактеристике урбане средине са улицама које се секу под правим углом.

Насеље се налази на надморској висини од 112-115 метара. Североисточна страна подручја Ђурђина је изразито равна, док су југоисточна, јужна и југозападна страна благо заталасане и представљају најистуреније тачке Телечке висоравни. Правцем север-југ кроз подручје Ђурђина протиче Криваја, која настаје од три поточића, Бајмочког, Капоњског и Павловачког. Они се стапају у поток Криваја и теку заједно на југ према Бачкој Тополи.

Интензивном обрадом земљишта, структура флоре је сведена на културне биљке, и само у ужим појасевима поред Криваје задржале су се аутохтоне врсте претежно трава. Од високог растиња преовлађује багрем (акација). Фауну чине врабац, гугутка, дивљи голуб „гривнаш“, јаребица, препелица, лисица, твор, зец, хрчак, ласица и касније насељене врсте дивљачи од којих преовлађује фазан и срне.

Простор обухваћен Планом одликује се уједначеном физичком структуром (компактно). У погледу морфологије насеља могу уочавају се пет целине са израженим сопственим карактеристикама.

1. Централни део насеља простире се између Улице Босе Милићевић и Улице Владимира Назора. Већи део овог простора је изграђен и састоји се од блокова на којима се налазе парцеле мањих површина (ширине сса 16.5 m) и на којима се налазе слободностојеће породичне куће. Куће су сконцентрисане дужином улице док унутрашњост блока чине пољопривредно земљиште из чега проистиче да пољопривредно земљиште чини више од 90% површине овог дела насеља. Због ужих парцела и веће густине насељености, овај део насеља се може окарактерисати као насеље компактног, збијеног типа. Улице су претежно правилно регулисане, са адекватним регулационим ширинама, али је саобраћајна и комунална инфраструктура веома оскудна.

Централни део насеља осим породичног становања састоји се и од објеката пословног стамбеног карактера, комплекс православне цркве као и од објеката јавних функција. Објекти наведених намена највише су сконцентрисани дуж Улице Бориса Кидрича која представља и „централну“ саобраћајницу насеља.

2. Други део насеља је јужно од Улице Владимира Назора. Овај део блока није баш урбанистички уређен. Уз улице Владимира Назора и Јована Микића је формиран ред кућа а остатак овог дела насеља се састоји од пољопривредних парцела велике квадратуре са јако малим процентом насељености. У овом делу блока се од јавних функција налази комплекс Основне школе „Владимир Назор“ са спортским теренима.

3. Трећи део насеља је северно од Улице Босе Милићевић и Улице Народног фронта. Део насеља који заузима овај простор спада и железничка пруга Суботица болница – Црвенка – Опаци (која више није у функцији) као и део простора уз Улицу Мишићевски пут. Изграђеност у овом делу је „комбинована“ у смислу да су неки делови гушће изграђени али постоје и делови са великим и празним (неизграђеним) парцелама. У овом делу насеља постоје изграђен комплекс комерцијале и производње у функцији пољопривреде и овај простор омогућава развој исте. У овом делу се налази водозахват, комплекс католичке цркве као и простор за изградњу будућег гробља јер житељи Ђурђина немају у насељу простор за сахрањивање.

4. Четврти део насеља чине делови северно од Улице Матка Вуковића. Овај простор је по рубу насеља и углавном је насељен. Парцеле су већих површина и идеалне су за парцеле производно–пољопривредних домаћинстава. У овој зони насеља се налази и ветеринарска станица.

5. Пети део насеља чини простор западно од Суботичке улице. Простор је слабије изграђен и потребна је изградња саобраћајне мреже у том делу да би насеље добило могућност ширења.

Број становника насеља Ђурђин по попису из 2011. износи 1.610 становника. Упоредивши резултате пописа са пописом из 1991. и 2011. године, долази се до закључка да се насеље Ђурђин на 10 година смањује за око 140 становника. У складу са тим је коригован и дефинисан рејон у овом Плану.

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.

Стамбени објекти су углавном приземни и једносратни, грађени од чврстог и мешовитог материјала и релативно добро одржавани. Помоћни објекти на парцелама су у извесном броју грађени од чврстог материјала, али је приметан извесан 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.

Од јавних објеката на овом простору реализовани су комплекси:

- Основа школа „Владимир Назор“ са предшколском установом и спортским теренима
- Комплекс месне заједнице, дома културе,

- Пошта,
- Здравствена станица и клуб пензионера
- Ветеринарска станица
- Водозахват

2.4.1. Постојеће стање – биланс површина

A) ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

A) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – УЛИЦЕ		ПОВРШИН А (ha)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		21,37	13,26%
Улице	16,57		
Железнички појас	4,80		
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ			
Комплекс основне школе и предшколске установе са спорт. теренима	5,34	7,22	4,48%
Комплекс месне зајенице и дома културе	0,76		
Пошта	0,11		
Здравствена станица	0,23		
Ветеринарска станица	0,17		
Водозахват.....	0,61		
УКУПНО:		28,59	17,74%

Б) ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ha)	(%)
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	75,68	46,97%
ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ	0,81	0,50%
ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛЕ	1,95	1,21%
НЕИЗГРАЂЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ (пољопривредне делатности)	47,48	29,47%
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	6,62	4,11%
УКУПНО:	132,54	82,26%
УКУПНО ЈАВНО (А) + ОСТАЛО (Б) :	161,13	100%

2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

2.5.1. Саобраћајна мрежа

Границом плана обухваћен је простор насеља Ђурђин. Саобраћајна мрежа насеља је ортогоналног карактера и изграђена је на основу ранијих урбанистичких планова. Регулациона ширина улица према постојећем стању износи између 16 и 24 m, што задовољава потребе и корекције су потребне само местимично. Кроз насеље Ђурђин пролази Општинск пут бр. 09 - Пут Скендерево – Ђурђин – Стари Жедник и то кроз улице Мишићевци пут и Матка Вуковића. Укупна дужина Општинског пута у грађевинском рејону Ђурђина износи пца. 1,7 km. Регулационе ширине ових улица износи 24 и 20 m и потребне су корекције само у зони некадашњег пружног прелаза. У североисточном и југозападном делу насеља потребно је ради обезбеђивања приступа парцелама отворити нове улице и кориговати регулације постојећих улица.

На подручју насеља изграђена су два аутобуска стајалишта приградског саобраћаја ван коловоза оба у Улици Бориса Кидрича, остала аутобуска стајалишта су на коловозу.

Јавни паркинзи за путничка возила изграђена су у Улици Бориса Кидрича и испред месне заједнице у Улици Иво Лоле Рибара. Оба паркинга је потребно означити регуларном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом и тако прилагодити безбеднијем свакодневном коришћењу.

Железнички саобраћај

На простору који је у обухвату Плана налази се железничка пруга Суботица болница – Црвенка – Озаци која је ван експлоатације са железничким земљиштем и свим објектима на траси и поред трасе према **Уредби о категоризацији железничких пруга које припадају јавној железничкој инфраструктури** („Службени гласник РС“, бр. 50/2019).

2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

На простору у границама Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Готово 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) и једне зидане трафостанице 10/0,4 kV (ЗТС тип) у приватном власништву.

Дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу Ђурђин није изграђена, иако је изграђен доводни гасовод ниског притиска из Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) која се налази у насељу Мишићево за потребе снабдевања Ђурђина природним гасом.

На предметном простору постоји изграђена подземна телекомуникациона инфраструктура, која се састоји од каблова месне ЕК мреже и осталих ЕК објеката (изводи, улични кабинети, контејнери, базне станице).

2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа

У насељу Ђурђин постоји јавно водоснабдевање, док система јавног канализационог отпадних и атмосферских вода нема.

Водоснабдевање предметне територије се врши:

- институционално- путем насељског водозахвата и дистрибутивне мреже и
- индивидуално из сопствених микроводозахвата – копаних и бушених бунара.

Одвођење отпадних вода са предметне територије је решено индивидуално. Санитарно-фекалне отпадне воде се решавају путем индивидуалних септичких и упојних јама, док се атмосферске воде решавају разливањем и упијањем у слободни околни простор и у постојеће земљане канале. Систем канализационог је сепаратни.

2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА

Зеленило на јавним површинама у обухвату Плана тренутно постоји у још два вида: први је зеленило око објеката јавне намене, где се издвајају основна и предшколска установа, пошта, здравствена станица са клубом пензионера, ветеринарска станице, објекат месне заједнице и дома културе, други вид су линеарни појасеви уличног зеленила, који су понегде широки (Улица Бориса Кидрича), У целини, постојеће јавно зеленило не задовољава потребе становништва ни квалитативно ни квантитативно.

На површинама за остале намене издваја се зелена површина око римокатоличке и православне цркве која је уређена као травната површина са спорадичним високим и средњим растињем. Ове површине има потенцијал да се њеним додатним уређењем подигне квалитет пејзажног уређења насеља.

Пољопривредне површине, посебно воћњаци, испреплетене су са становањем.

Унутар појединачних породичних парцела у стамбеним зонама зеленило је заступљено у виду уређених травњака, ретких појединачних скупина украсног лишћарског и четинарског дрвећа, шибља и воћака.

2.7. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Насеље Ђурђин обрађено је Просторним планом у оквиру шема насеља које представљају важећи плански документ за територију грађевинског рејона насеља до доношења овог плана.

Просторним планом утврђен је приоритет за израду Плана генералне регулације насеља - Ђурђин као центар заједнице насеља

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 генералне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне грађевинске целине - зоне. Коригованим и постојећим регулационим линијама улица грађевинске зоне (целине) су подељене на 44 урбанистичка блока. Према преовлађујућим наменама, простор унутар границе плана подељен је на следеће зоне:

- А. ЗОНА ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (6,61 ha)
- Б. ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИХ ТЕРЕНА (0,63 ha)
- В. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ - водозахват и гробље(2,81 ha)
- Г. КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ (4,80 ha)
- Д. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА (3,34 ha)
- Ђ. ЗОНА СТАНОВАЊА (112,04 ha)
 - Породично становање малих густина (37,36 ha)
 - Породично становање средњих густина (24,63 ha)
 - Производно-пољопривредних домаћинства (50,05 ha)
- Е. ЗОНА ПОСЛОВАЊА (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈ) (2,96 ha)
- Ж. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКС (туризам и угоститељство у склопу постојећег комплекса католичке цркве) (4, 33 ha)
- З. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО ЕКОЛОШКОГ КОРИДОРА КАНАЛА КРИВАЈА (0,59 ha)

3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И БИЛАНС ПОВРШИНА

3.2.1. Концепција уређења простора

Планским решењем заснованим на начелу одрживог развоја обезбедиће се унапређење површина јавне намене, побољшање услова становања и омогућавање изградње планираних садржаја на основу Просторног плана, економска и енергетска ефикасност, заштита културног наслеђа и животне средине.

У оквиру границе обухвата плана према карактеристикама стамбених објеката, густини насељености, урбанистичким показатељима и начину становања заступљено је породично становање малих густина, средњих густина и производно пољопривредних домаћинстава.

Постојећа планиметрија грађевинских блокова се у највећем делу простора задржава уз корекције регулационих ширина улица које ограничавају блокове. Планом генералне регулације планирано је проширивање регулације мањег броја постојећих улица и отварање нових улица ради обезбеђивања потребних коридора за саобраћајну инфраструктуру (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза, хортикултурна уређења слободних површина – јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, и комуналну инфраструктуру (електроенергетска, гасна и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) у циљу побољшања услова становања и омогућавања изградње нових урбаних структура. Отварањем нових улица унутар зоне породичног становања формираће се нови блокови и створити просторне могућности за изградњу нових објеката породичног становања у циљу повећања густине становања јер је постојећа густина од цца 12 ст/ha (испод минималних вредности утврђених за зоне породичног становања.

Планом су утврђене физичке структуре које се задржавају у потпуности или се реконструкцијом усаглашавају са планираним окружењем и дефинисани су простори за грађење нових објеката. За рушење су планирани сви објекти који су унутар утврђених регулација улица.

Планирани објекти су јавне, стамбене, производно пољопривредне и пословне намене.

Диспозиција нових објеката утврдиће се у односу на регулационе линије улица.

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.

Квалитет живљења у насељу мери се између осталог добром покривеношћу и опремљеношћу јавним службама, њиховим капацитетом, квалитетом и нивоом услуга за потребе задовољења свакодневних потреба локалног, становништва на нивоу функционалног и гравитационог подручја.

Постојећи комплекси са изграђеним објектима јавне намене (здравствена станица са клубом пензионера, пошта, месна заједница са домом културе, ветеринарска станица, основна школа и предшколска установа) се задржавају унутар постојећих граница.

Поред постојећих површина за јавне намене планом се предвиђају и нове површине јавне намене. У блоку 2 од 2,44 ha намењена за гробље, у блоку 12 од 0,59 ha намењене за јавне зелене површине- заштитно зеленило еколошког коридора канала Криваја као и површине за спорт и рекреацију у блоку 34 од 0,63 ha.

Концепција озелењавања простора унутар границе ППР-а усмерена је на повећање зелених површина, реконструкцију постојећих површина и повезивање свих зелених површина у систем преко линијског зеленила.

Оваква концепција озелењавања насеља створиће услове за побољшање квалитета животне средине и урбаног микроклимата, остваривање функције активне и пасивне рекреације и побољшање амбијентално – естетских карактеристика урбаног пејсажа насеља.

Будућом просторном организацијом треба да се обезбеди хармоничан однос између изграђених и природних структура који ће допринети побољшању животне средине како у самом простору обухваћеном планом тако и у његовом окружењу.

3.2.2. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско амбијенталним и другим карактеристикама

А) ПОСТОЈЕЋИ КОМПЛЕКСИ СА ИЗГРАЂЕНИМ ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ :

- Комплекс основне школе и предшколске установе са теренима за спорт и рекреацију у блоку бр. 42
- Комплекс месне заједнице и дома културе у блоку бр 17
- Пошта у блоку бр 26
- Здравствена станица и клуб пензионера у блоку бр 27
- Ветеринарска станица у блоку бр 7

Појединачне интервенције: реконструкција, адаптација и изградња неопходних садржаја и објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања вршит ће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним ППР уз услов уклапања у индексе искоришћености простора и утврђене спратности као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање Локацијских услова.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплексу обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

Б) ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИХ ТЕРЕНА

Уређење планиране површине спортско рекреативних терена у блоку 34 вршити ће се на основу ППР.

У блоку 34 спортско рекреативних терена могућа је изградња и објеката који су у сврси спорта, помоћних објеката као и терена за исти.

Евентуална изградња објеката ће се радити на основу Урбанистичког пројекта док за изградњу самих терена и привремених објеката ће вршит се на основу Локацијских услова.

В) КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ - водозахват и гробље

У комплексе и објекте комуналне намене спадају постојећи водозахват на к.п. бр. 2642 К.О. Ђурђин и планирано гробље на к.п. бр. 2692/1 К.О. Ђурђин.

Појединачне интервенције: реконструкција, адаптација и изградња неопходних садржаја и објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања вршит ће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним ППР уз услов уклапања у индексе искоришћености простора и утврђене спратности као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање Локацијских услова.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплексу обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

За изградњу планираног гробља као и пратећег садржаја за исто (уређење као и изградња капеле) потребна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

Г) КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ

На простору који је у обухвату Плана налази се железничка пруга Суботица болница – Црвенка – Озаци која је ван експлоатације са железничким земљиштем и свим објектима на траси и поред трасе према **Уредби о категоризацији железничких пруга које припадају јавној железничкој инфраструктури** („Службени гласник РС“, бр. 50/2019).

Планом Генералне регулације за насеље Ђурђин се неће обрађивати овај простор, он је стављен на даљу разраду Урбанистичким пројектом као што се то и види на *графичком прилогу бр. 5.6.*

Д) ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА

Површине намењене централним функцијама планиране су у простору између укинутог коридора пружног правца Суботица болница- Црвенка – Озаци и Улице Народног фронта, унутар урбанистичког блока бр.11 на к.п. бр. 2640 К.О. Ђурђин.

Грађење објеката у зони централних функција утврђено је правилима грађења из ППР-а а уз издавање Локацијских услова.

За изградњу јавних објекти од општег интереса, вишепородични стамбени објекти, вишепородични стамбено-пословни објекти, верски објекти већег комплекса објеката становања, комерцијалних делатности, комплекса спорта и рекреације обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

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 наменске зоне - површине јавне намене и површине остале намене.

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

Ђ) ЗОНА СТАНОВАЊА

- Породично становање малих густина

Претежна намена простора у блоковима 10, 11 (део блока 11), 22, 23, 24, 29, 30, 31 (део блока 31), 32, 33, 36 (део блока 36), 39, 40, 41, 43 (део блока 43) и 44 је породично становање малих густина.(до 50ст/ха)

Грађење објеката у зони породичног становања малих густина утврђено је правилима грађења из ППР-а уз издавање Локацијских услова

- Породично становање средњих густина

Претежна намена простора у блоковима 4 (део блока 4), 11 (део блока 11), 13, 14, 15, 16 (део блока 16), 18 (део блока 18), 19, 20, 25, 28 и 31 (део блока 31) је породично становање средњих густина.(од 50-100 ст/ха)

Грађење објеката у зони породичног становања средњих густина утврђено је правилима грађења из ППР-а уз издавање Локацијских услова.

- Производно пољопривредна домаћинства

Претежна намена простора у блоковима 1, 3 (део блока 3), 4 (део блока 4), 5, 6, 11 (део блока 11), 21, 35, 36 (део блока 36), 37, 38 и 43 (део блока 43),су производно-пољопривредна домаћинства, која садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи у области повртарства, воћарства, виноградарства, сточарства.

Грађење стамбених објеката у зони производно-пољопривредних домаћинстава утврђено је правилима грађења из ППР-а уз издавање Локацијских услова.

Појединачне интервенције: реконструкција, адаптација и изградња неопходних садржаја и објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања вршит ће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним ППР уз услов уклапања у индексе искоришћености простора и утврђене спратности као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање Локацијских услова.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у функцији пољопривредне производње у комплексу обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

Е) ЗОНА ПОСЛОВАЊА (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈ)

У обухвату Плана дефинисане су три површине намењене пословању (комерцијалном садржају). Два комплекса се налазе у блоку бр.16. Први комплекс чине к.п. бр. 2636/15, 2636/24, 2636/25, 2636/26 и 2636/27 К.О. Ђурђин. Други комплекс чине к.п. бр. 2636/2, 2636/3, 2636/19, 2636/28 и 2636/29 К.О. Ђурђин. Трећи комплекс се налази у блоку бр. 8 и чине га к.п. бр.2643, 2644/4, 2644/5, 2644/2, 2644/7, 2644/6, 2644/8, 2644/9, 2644/10, 2644/11, 2644/1, 2644/3 и део 2642 К.О. Ђурђин.

У овој зони могу се обављати све делатности из области пословања и комерцијалних функција, сем оних које би имале штетан утицај на животну средину. С обзиром на могућност изградње пословних садржаја и у стамбеним зонама, ова зона намењена је првенствено изградњи већих пословних комплекса, иако је дозвољена изградња мањих комплекса.

Појединачне интервенције: реконструкција, адаптација и изградња неопходних садржаја и објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања вршит ће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним ППР уз услов уклапања у индексе искоришћености простора и утврђене спратности као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање Локацијских услова.

За изградњу, реконструкцију и/или доградњу постројења и објеката за које је Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину – утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину, условљава се израда Урбанистичког пројекта.

Ж) ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКС (туризам и угоститељство у склопу постојећег комплекса католичке цркве)

Постоје два верска комплекса у насељу Ђурђин и то комплекс православне и комплекс католичке цркве.

Комплекс православне цркве се налази у блоку бр. 18 и обухвата к.п. бр. 2625/1 и 2626/1 К.О. Ђурђин.

Комплекс католичке цркве се налази у блоку бр. 3 и обухвата к.п. бр. 2686, 2687, 2688, 2689, 2690 К.О. Ђурђин

Појединачне интервенције: реконструкција, адаптација и изградња неопходних садржаја и објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања вршит ће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним ППР уз услов уклапања у индексе искоришћености простора и утврђене спратности као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање Локацијских услова.

За евентуалну изградњу нових верских објеката у зонама са компатибилним наменама обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно у погледу положаја, оријентације, пропорција верски објекат усагласити са верским канонима цркве.

На делу к.п.бр. 2692/1 К.О. Ђурђин (који припада комплексу католичке цркве) планирана је изградња објеката у функцији туризма и угоститељства (хотели и други смештајни капацитети, етнографски центрии салаши у функцији угоститељства, ергеле, ресторани) у склопу којег се могу налазити и простори за традиционалне и туристичке манифестације, сеоска славља, вашари, итд.).

За изградњу објеката у функцији туризма и угоститељства у комплекску обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

3) ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО ЕКОЛОШКОГ КОРИДОРА КАНАЛА КРИВАЈА

Уређење планираног приобалног заштитног зеленила вршитће се на основу ППР уз обавезно прикупљене услове Покрајинског завода за заштиту природе.

3.2.3. Компатибилне намене (важе за све зоне)

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене.

Компатибилне намене су:

- 1) становање;
- 2) делатности;
- 3) пословање;
- 4) трговина;
- 5) угоститељство;
- 6) занатство и услуге;
- 7) комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања,
- 8) здравство;
- 9) социјална заштита;
- 10) образовање;
- 11) култура;
- 12) верски објекти.
- 13) спорт и рекреација

Компатибилне намене дефинисане су и кроз врсту и намену објеката који се могу градити у одређеним наменски зонама, како је то дато у тексту Плана у правилима грађења за појединачне наменске зоне.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се реализовати на свим површинама.

3.2.4. Биланс површина планираног стања

Биланс површина је исказан за целокупну површину унутар ППР-а. Укупна површина обухваћена ППР-ом је 161,13 ha

Табела - БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

НАМЕНА ПОВРШИНА		ПОВРШИН А (ha)	(%)
А) ПОВРШИНЕ	УЛИЦЕ (коловози, тротоари, улично зеленило)	23,02	14,29
	КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ	4,80	2,98

ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ		
	Комплекс основне школе и предшколске установе са теренима за спорт	5,34	
	Пошта	0,11	6,61
	Здравствена станица и клуб пензионера	0,23	4,10
	Ветеринарска станица	0,17	
	Месне заједнице и дома култур	0,76	
	ВОДОЗАХВАТ	0,41	0,25
	ГРОБЉЕ	2,4	1,49
	ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО ЕКОЛОШКОГ КОРИДОРА КРИВАЈА	0,59	0,37
	СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИ ТЕРЕНИ	0,63	0,39
	УКУПНО А	38,46	23,87
Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	ЗОНА СТАНОВАЊА		
	Породично становање малих густина	37,36	
	Породично становање средњих густина	24,63	112,04
	Производно пољопривредна домаћинства	50,05	69,54
	ЗОНА ПОСЛОВАЊА (КОМЕРЦИЈАЛНИ С.)	2,96	1,84
	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКС ТУРИЗМА	4,33	2,69
	ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	3,34	2,07
	УКУПНО Б	122,67	76,13
	УКУПНО (А+Б)	161,13	100

3.3. ПРАВИЛА, УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија блока – односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.

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

Планом је обухваћено укупно цца 161,13 ha. 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 цца 38,46 ha
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине цца 122,67 ha.

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

Регулационе линије обележене су и дефинисане преломним тачкама, односно аналитичко-геодетским подацима (датим на крају овог поглавља), тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина.

3.4.1. Површине јавне намене

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

Површине за јавне намене обухватају простор од **цца 38,46 ha** и намењене су:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

- Постојеће и планиране улице
- Постојећи коридор железнице (железничка пруга Суботица болница – Црвенка-Озаци која је ван експлоатације)
- Објекти и комплекси јавне намене

ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО :

- Спортско -рекреативни терени
- Заштитно зеленило еколошког коридора канала Криваја

КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ

- Планирано гробље
- Постојећи водозахват
- Енергетски објекти-трафостанице

3.4.2. Површине за остале намене

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

Површине за остале намене обухватају простор од **сва 122,67 ha** и намењене су:

- **СТАНОВАЊУ**
 - породично становање малих густина
 - породично становање средњих густина
 - производно-пољопривредним домаћинствима
- **ПОСЛОВАЊУ**
- **ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА**
- **ВЕРСКИМ ОБЈЕКТИМА И КОМПЛЕКС ТУРИЗМА**

3.4.3. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине и комплексе јавних објеката

- Формирање парцела за јавне површине – улице

Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине (улице) и услови за парцелацију и препарцелацију површина јавне намене на простору за који је основ за реализацију овај план дати су на графичком прилогу бр.5.5 *"Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површинама јавне намене и нивелационим котама површина јавне намене"* у $P=1:2500$.

Према положају у односу на постојеће регулације и међне линије дефинисана су два типа регулационих линија:

1. Регулационе линије које се задржавају (поклапају се са постојећим регулационим линијама)
2. Нове регулационе линије које су дефинисане преломним тачкама, а преломне тачке су даље дефинисане аналитичко-геодетским подацима (координатама)

На основу ових података за разграничење површина јавне и остале намене израдиће се пројекти парцелације за потребе експропријације.

Аналитичко-геодетски подаци за обележавање граница грађевинског земљишта намењених за јавне површине – улице

R1	386418.048	89406.657	R4	386473.012	89327.245
R2	386433.330	89400.068	R5	386525.815	89287.426
R3	386444.444	89408.931	R6	386534.208	89277.626

R7	386522.152	89267.106	R44	387924.030	90284.990
R8	386576.183	89228.614	R45	387920.030	90277.890
R9	386580.441	89228.255	R46	387532.790	90432.930
R10	386563.875	89218.389	R47	387533.164	90438.438
R11	386563.525	89214.186	R48	387462.099	90541.794
R12	386591.291	89211.469	R49	387462.693	90546.200
R13	386691.412	89098.327	R50	387537.824	90609.561
R14	386695.694	89098.014	R51	387532.666	90615.676
R15	386677.581	89086.669	R52	387458.138	90552.824
R16	386677.214	89082.435	R53	387454.145	90553.362
R17	386584.792	89004.522	R54	387418.862	90604.677
R18	386592.173	88995.049	R55	387176.960	90400.510
R19	386851.523	89229.382	R56	387175.793	90463.285
R20	386851.883	89233.609	R57	387179.198	90471.857
R21	386822.200	89268.820	R58	387437.969	90787.890
R22	386828.317	89273.976	R59	387240.856	90603.351
R23	386858.000	89238.766	R60	387211.130	90550.460
R24	386862.227	89238.406	R61	387160.426	90498.401
R25	387032.831	89366.533	R62	387156.419	90498.561
R26	387034.213	89393.459	R63	387127.700	90533.200
R27	387168.438	89522.935	R64	387154.391	90470.067
R28	387160.862	89532.299	R65	387087.802	90543.422
R29	387023.536	89399.833	R66	386784.859	90153.055
R30	387019.752	89400.272	R67	386587.638	90026.550
R31	386982.897	89457.469	R68	386548.672	90004.591
R32	386965.210	89479.370	R69	386502.750	89987.120
R33	386972.810	89448.770	R70	386448.017	89976.251
R34	387019.013	89377.066	R71	386354.620	89980.750
R35	387017.898	89369.640			
R36	386594.300	89347.157			
R37	386607.097	89358.332			
R38	386840.152	89607.206			
R39	386853.357	89617.931			
R40	387492.509	89663.701			
R41	387497.955	89656.977			
R42	387508.889	89668.153			
R43	387504.850	89673.140			

Формирање парцела за изградњу објеката јавне намене

На подручју обухваћеном планом утврђене су парцеле - комплекси за изградњу објеката јавне намене, и то:

- Спортско -рекреативни терени у блоку бр. 34

- Гробље у блоку бр. 2

Унутар појединачних постојећих и планираних комплекса јавне намене дозвољава се фазност у реализацији – изградњи па тиме и фазност у формирању комплекса – парцеле.

- **Спортско -рекреативни терен (са могућим садржајем - објектима за спорт и рекреацију) у блоку бр. 34**

Парцелу планирану за спортско- рекреативни терен (са могућом изградњом објеката у те сврхе) чини ће к.п. бр 2539,31 К.О. Ђурђин и део к.п. бр. 2541/1 К.О. Ђурђин у површини од цца 6272 m².

- **Планирано гробље у блоку бр. 2**

Парцелу планирану за комунални садржај – чини део к.п. бр 2692/1 К.О. Ђурђин у површини од цца 24440,55 m².

- Комплекс основне школе и предшколске установе у блоку бр. 42, комплекс здравствене станице са клубом пензионера у блоку бр. 27, поште у блоку бр. 26, ком плек месне заједнице са домом културе у блоку бр. 17 и ветеринарске станице у блоку бр. 7 се задржавају у постојећим границама.

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

3.5.1. Саобраћајне површине

Саобраћајна мрежа насеља Ђурђин је ортогоналног карактера оформљена на основу ранијих урбанистичких планова. Планом су извршене корекције регулационих ширина улица на местима где се за то указала потреба и отворенесу нове улице са регулационим ширинама од **12 до 17 m** према графичком прилогу. У свим ново отвореним и постојећим улицама планирана је изградња и доградња коловоза за двосмерни колски саобраћај и тротоара са обе стране улице у складу са просторним могућностима.

На подручју насеља изграђена аутобуска стајалишта приградског саобраћаја потребно је реконструисати и опремити одговарајућом опремом стајалишта. Аутобуска стајалишта која су на коловозу након доградње коловоза потребно је сместити ван коловоза или изместити на локације где је то могуће извести.

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 пута.

Железнички саобраћај

На простору који је у обухвату Плана налази се железничка пруга Суботица болница – Црвенка – Озаци која је ван експлоатације са железничким земљиштем и свим објектима на траси и поред трасе према **Уредби о категоризацији железничких пруга које припадају јавној железничкој инфраструктури** („Службени гласник РС“, бр. 50/2019). Планом генералне регулације предметно подручје се не разрађује и планирано је даља разрада планом нижег реда или урбанистичким пројектом.

3.5.2. Јавне зелене површине

Изградњом нових објеката коригују се регулације постојећих улица и дефинишу нове улице унутар обухваћеног простора, као и 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.

Зеленило унутар граница одређених планом генералне регулације сврстава се у следеће категорије зеленила:

- А. Улично зеленило
- Б. Зеленило око јавних објеката
- Г. Заштитно зеленило еколошког коридора канала Криваја
- Д. Јавне зелене површине парковског карактера у склопу постојећег комплекса Месне заједнице и дома културе

А) Улично зеленило

Формирањем регулација и саобраћајних површина, дефинишу се и површине за формирање уличног зеленила. Улично зеленило унутар граница одређених Планом генералне регулације представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила осталих категорија. Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се планирају задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуну и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину. По потреби треба заменити болесне и старе саднице новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима. Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови.

У улицама са узаним профилима садити ниско растиње и траву. При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторним могућностима - ширина зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање зеленила улица не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

Код подизања дрвореда користимо следећи садни материјал:

Аџерсп. – јавори

Целтис оцциденталис - амерички копривић

Фрахинус аугустифолиа - пољски јасен

Коелреутериа паницулата – келреутерија

Тилиа аргентеа - сребрна липа

Љуерцус робур пирамидалис - пирамидални храст односно посебно обликоване саднице за дрворед

Цратаегус сп. – глогови

Хибисцус суриацус - хибискус итд.

Забрањена је садња следећих биљних врста које се на нашем подручју сматрају инвазивним:

- циганско перје (Асцлепиас суриаца),
- јасенолисни јавор (Ацер негундо),
- кисело дрво (Аилантхус glandulosa),
- багремац (Аморpha фрутицоса),
- западни копривић (Целтис оцциденталис),
- дафина (Елеагнус ангустифолиа),
- пенсилвански длакави јасен (Фрахинус пеннсулваница),
- трновац (Гледицхиа триацхантос),
- жива ограда (Луциум халимифолиум),
- петолисни бршљан (Партхеноциссус инсерта),
- касна сремза (Прунус серотина),
- јапанска фалоп (Реуноуриа сун. Фаллопиа јапоница),
- багрем (Робиниа псеудоацациа),
- сибирски брест (Улмус пумила).

На свим слободним површинама се подиже травњак. На компактнијим зеленим површинама у склопу регулације улица (скверови, кружни ток, различита проширења неправилног облика) планирати партерна уређења са цветњацима, а према просторним могућностима и малих платоа са клупама, чесмама и сл. Посебну пажњу посветити партерном уређењу око споменика.

Б) Зеленило око јавних објеката

У ову групу спадају зеленило здравствене установе са клубом пензионера, предшколске и школске установе, поште, ветеринарске станице, месне заједнице и дома културе (важи за део који се неће уређивати као површина парковског карактера, то јест за остали део блока или за цео блок уколико се одустане од површина парковског карактера који је дат као опција на једном делу блока)

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

Карактер оваквих зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности. Најчешће се ради о зеленилу које не служи јавном коришћењу у уобичајеном смислу, али естетски ефекат оваквог зеленила је несумњив, чак и онда када нема могућности да се у њега зађе. Стога ове површине представљају украс појединих делова града, а неретко имају и већи значај у укупном систему градског зеленила чинећи јединствену целину са уличним дрворедима и парковским површинама.

И када се се ради о сасвим малој зеленој површини, њена улога је наглашавање улаза у објекат и истицање његове архитектуре. Користе се декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Најниже биљке саде се поред саме улице, најближе пролазницима, а високе биљке (дрвеће) уз саму зграду, односно дуж главне стазе која води до улаза. Треба водити рачуна да крошње у потпуности не заклоне фасаду објекта и тиме му не одузму на значају. Безбедносни фактор такође утиче на распоред и врсте биљака па у највећем броју случајева дрвеће није у непосредној близини објекта.

Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може апсолутно доминирати без обзира на величину парцеле, наглашавајући значај институције.

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене. Користе се врсте занимљивих облика стабла или круне, лисно декоративне или пак врсте цвећа чистих и јаким боја ради добијања јасније и ефектније живе слике. 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 поплочавања.

В) Заштитно зеленило еколошког коридора канала Криваја

Зона заштитног зеленила која је намењена формирању зеленог појаса који би имао функцију тампон зоне између еколошког коридора Криваја и насељеног дела насеља Ђурђин.

Заштитно зеленило чине к.п. бр. 3281/2, 3281/3, 2581/1 и 3286 (део 3286) К.О. Ђурђин.

Уређење планираног приобалног заштитног зеленила у блоку бр. 12 вршит ће се на основу ППР уз обавезно прикупљене услове Покрајинског завода за заштиту природе.

Г) У блоку бр. 17 поред објекта месне заједнице и дома културе могуће је уредити део простора као јавну зелену површину парковског карактера.

У склопу постојећег комплекса Месне заједнице и дома културе могуће је део површине уредити као јавну зелену површину парковског карактера (источни део к.п. бр.2602 К.О. Ђурђин)

Приликом уређења наведене површине могуће је планирати следеће садржаје:

- поплочане стазе и платои
- урбани мобилијар (клубе, корпе за отпатке, ограде) и расвета
- чесме и фонтане
- наткривене површине (пергола, павиљон)
- дечја игралишта
- киосци (по ободу, уз улични тротоар; максимално 2 по једној зеленој површини)
- Није дозвољена изградња било каквих чврстих затворених објеката.
- Најмење 50% површине треба да чине уређене зелене површине.

Уколико се буде уређивао наведени простор као површина парковског карактера потребна је израда Локацијских услова.

3.5.3. Урбанистички и други услови за изградњу објеката јавне намене

3.5.3.1. Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса

За изградњу јавних објеката од општег интереса Планом генералне регулације у складу са потребама насеља Ђурђин предвиђен је планирани **Спортско-рекреативни терен (са могућим садржајем - објектима за спорт и рекреацију)** у блоку бр. 34 (0,63 ha).

Јавне функције и службе

Комплекс основне школе и предшколске установе са теренима за спорт и рекреацију

На парцели 2500/1 К.О. Ђурђин (блок 42) налази се комплекс јавних објеката у којима се налазе објекат основне школе и предшколске установе са теренима за спорт и рекреацију.

Основна школа

Постојећа Основна школа "Петефи Шандор" која се налази се на к.п.бр. 2500/1 К.О. Ђурђин (блок бр.42). Планом није предвиђена изградња нових школа, али је у случају потребе могућа допуна садржаја постојеће школе на постојећој парцели.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплекску потребно задовољити следеће параметре:

- 15 m² површине парцеле по ученику
- 2 m² површине учионице по ученику
- 8 m² изграђене бруто површине по ученику
- 2 m² површине универзалних терена и терена за мале спортове по ученику
- 25-30 ученика у учионици
- спратност објекта П+1
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора
- индекс заузетости: до 40%
- зелене површине: минимално 30% површине парцеле

Поред наведених параметара обавезно је испоштовати и све друге важеће прописе и нормативе за основне школе, као и опште услове за изградњу објеката.

Предшколска установа

Постојећа предшколска установа налази се на парцели 2500/1 К.О. Ђурђин (блок бр.42). Планом није предвиђена изградња нових јавних предшколских установа, али је у случају потребе могућа допуна садржаја постојеће установе на постојећој парцели.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплекску потребно задовољити следеће параметре:

- 15 m² површине парцеле по ученику
- 6,5 m² изграђене бруто површине по ученику
- величина група: 10-15 деце
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора
- индекс заузетости: до 40%
- спратност: приземље (П)

Поред наведених параметара обавезно је испоштовати и све друге важеће прописе и нормативе за предшколске установе, као и опште услове за изградњу објеката.

Пошта

Постојећи објекат поште налази се на к.п. бр. 2587/7 К.О. Ђурђин (блок бр.26). У случају потребе могућа је допуна садржаја постојеће установе на постојећој парцели.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплекску потребно задовољити следеће параметре:

- индекс заузетости до 50%
- спратност објеката до П+1
- Паркирање за потребе поштанских возила обезбедити на парцели
- Паркирање за путничка возила обезбедити на парцели и испред објекта. Изградити једно паркинг место на 70 m² корисне површине објекта.

Здравствена станица са клубом пензионера

Постојећа здравствена станица са клубом пензионера налази се на парцели 2587/16 К.О. Ђурђин (блок бр.27). Планом није предвиђена изградња нових јавних здравствених установа, али је у случају потребе могућа допуна садржаја постојеће установе на постојећој парцели.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплекску потребно задовољити следеће параметре:

- индекс заузетости до 50%
- спратност објекта до П+1
- Паркирање за потребе станице обезбедити на парцели исте.
- Изградити једно паркинг место на 70 m² корисне површине објекта.

Ветеринарска станица

Ветеринарска станица налази се на к.п. бр. 1840/1 К.О. Ђурђин (блок бр.7). Планом није предвиђена изградња нових ветеринарских станица, али је у случају потребе могућа допуна садржаја постојеће установе на постојећој парцели.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплекску потребно задовољити следеће параметре:

- индекс заузетости до 50%
- спратност објекта до П+1
- Паркирање за потребе станице обезбедити на парцели исте.
- Изградити једно паркинг место на 70 m² корисне површине објекта.

Комплекс месне заједнице и дома културе

На парцелама 2599/1, 2599/2, 2599/3, 2599/4, 2602 К.О. Ђурђин (блок бр. 17) налази се комплекс јавних објеката у којима се налазе просторије месне заједнице и дома културе, са уређеним зеленим површинама које једним делом блока могу бити уређене као површине парковског карактера (источни део к.п. бр. 2602 К.О. Ђурђин).

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплексу потребно задовољити следеће параметре:

- индекс заузетости до 50%
- спратност објекта до П+1
- Паркирање за потребе месне заједнице и дома културе обезбедити на парцели испред објекта Изградити једно паркинг место на 70 m² корисне површине објекта
- Део комплекса који је озелењен може се претворити у зелену површину парковског карактера како је то наведено у поглављу 3.5.2. *Јавне зелене површине*

Трафостанице и др.

За различите потребе опслуживања насеља Ђурђин, зависно од природе комуналне делатности (производња, испорука и пружање комуналних услуга) и на основу конкретних услова и потреба дозвољена је изградња трафо станица на парцелама инвеститора. У склопу ових простора је планирано лоцирање грађевинских објеката са потребним уређајима, инсталацијама и опремом.

Грађење јавних објеката из области за које се на основу Закона о експропријацији ("Службени гласник РС", бр. 53/95, 23/01 - СУС, 20/09, 55/13 - УС, 106/16 - аутентично тумачење) може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на простору грађевинског земљишта остале намене – унутар формираних грађевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У оквиру површина јавне намене – постојећих и коригованих регулација улица (23,24 ha) планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре

(електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа.

3.6.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

Електроенергетска мрежа

Према подацима из Улова за израду Плана генералне регулације за насеље Ђурђин, под бројем **87.1.0.0.-Д.07.09.-175763/** од 13.06.2018. године које је доставила **ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА**, Суботица, Сегедински пут 22-24, за напајање електричном енергијом корисника на простору обухвата Плана генералне регулације потребно је обезбедити услове за изградње електроенергетских објеката и то:

- изградња нових дистрибутивних трафостаница, 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 110/20(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 110/20(35/10) 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

Основни објекти за снабдевање су трансформаторска станица ТС 35/10 kV „Бајмок“ преко 10 kV извода „Ђурђин“ и ТС 35/10 kV „Жедник“ преко 10 kV извода „Ђурђин“. У току је прелазак насеља Ђурђин на 20 kV напонски ниво па ће сходно томе основни објекат за снабдевање предметног простора електричном енергијом бити ТС 110/20 kV „Бајмок“.

У самом насељу Ђурђин изграђено је 7 дистрибутивних трафостаница 10/0,4 kV (све су стубне – СТС тип) и једна трафостаница 10/0,4 kV у приватном власништву (зидана трафостаница – ЗТС тип).

У складу са горе наведеним, након преласка насеља Ђурђин на 20 kV напонски ниво у средњенапонској мрежи, будући купци би се електричном енергијом напајали из енергетског ослонаца ТС 110/20 kV „Бајмок“.

Што се тиче постојећих ЕЕ објеката, у циљу модернизације електроенергетске мреже, потребно је надземну нисконапонску и средњенапонску мрежу постепено каблирати, постојеће трафостанице по потреби реконструисати уз дозвољено повећање

снаге, како би се задовољиле електроенергетске потребе постојећих али и будућих потрошача на простору обухвата Плана.

Нове трафостанице предвиђене су као слободностојеће, пре свега МБТС типа снаге 1х630 kW, али и СТС типа снаге 1х400 kW 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.

Полагање 20 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 m.

Трафостанице могу да се формирају и у склопу објеката. Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа, мора бити у приземљу објекта и мора имати колски приступ за потребе инсталације и одржавања електроенергетске опреме од стране дистрибутера електричне енергије.

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.

У деловима где је заступљена надземна електроенергетска мрежа, светилке се могу постављати на стубове електроенергетске мреже. 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

Гасоводна мрежа у насељу Ђурђин није изграђена, иако постоји изграђен доводни гасовод ниског притиска из правца насеља Мишићево, односно из главне мерне регулационе станице (ГМРС) Мишићево. Када се доводни гасовод стави у функцију, биће потребно изградити уличну дистрибутивну гасоводну мрежу у свим улицама у насељу и повезати је са доводним гасоводом.

За потребе израде овог ППР-а прибављени су Услови за израду Плана генералне регулације за насеље Ђурђин од стране ЈП „СРБИЈАГАС“ из Новог Сада, ул. Народног фронта бр. 12 под бројем **07-01-2050/1** од дана 18.06.2019. године.

Телекомуникациона мрежа

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

- комутационог чвора (централе),
- кабловске ЕК канализације,
- мреже оптичких ЕК каблова,
- каблова месне ЕК мреже (подземни),

- осталих ЕК објектата (изводи, улични кабинети, контејнери) и
- РБС (базних станица).

Да би се омогућило прикључење планираних објектата 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 објектата 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 објектата на предметном простору делом у постојећој а делом и у новоизграђеној кабловској канализацији. Прикључак свих објектата 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 објектата 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 објектата изградњом оптичких каблова до улаза објектата 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 објектата.

Сходно томе, потребно је предвидети и простор за потребе изградње будућих базних станица мобилне телефоније, уличних кабинета и осталих ТК објектата, 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 генералне регулације прибављени су 19.06.2019. године од **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботица, Првوماјска 2-4, Услови и мишљење за План генералне регулације насеља Ђурђин, под бројем **A335-257286/2 ЈБ**.

3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа

На предметном простору јавна водоводна мрежа је делимично изграђена, док канализациона мрежа не постоји..

Водоснабдевање предметне територије се врши:

- институционално- путем насељског водозавхата и дистрибутивне мреже и
- индивидуално из сопствених микроводозавхата – копаних и бушених бунара.

За потребе водоснабдевања насеља Бајмок је 2017. године израђена **"Оцена стања и развојни елементи система водоснабдевања насеља Бајмок"** од стране **ЈКП "Водовод и канализација"** и **"Завода за водопривреду"** (Е-41). У оквиру овог елабората обухваћено је и насеље Ђурђин и предложено решење за дугорочно водоснабдевање које подразумева сопствени насељски водозавхат, систем за кондиционирање сирове воде (зависно од квалитета саме воде), подземни резервоар за изравнавање дневних колебања потребе за водом становништва и црпна станица са агрегатима високог притиска у циљу обезбеђења довољног притиска у дистрибуционој мрежи.

Постојећа јавна водоводна мрежа је непоуздана у погледу:

- **водоснабдевање становништва** - део мреже је гранатог типа, јер постоје слепи кракови те у тим деловима долази до пада квалитета воде, а угрожено је и континуално снабдевање.
- **противпожарна заштита** - око 85 % постојеће водоводне мреже је пречника мањег од 100 мм, те је оваква мрежа не задовољава условима прописаним **Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара** (Сл. гласник РС 3/2018).

У наредном периоду се мора извршити реконструкција постојеће водоводне мреже:

- замена цевног материјала који било квалитетом (азбест-цементне цеви и сл) било капацитетом (пречници мањи од 100 mm) не задовољавају
- повезивање постојећих слепих кракова у прстен где год то постојећа и планирана регулација улица дозвољава
- комплетирање постојећег водозахвата (нови бунар, кондиционирање воде..)

Одвођење отпадних вода са предметне територије је решено индивидуално. Санитарно-фекалне отпадне воде се решавају путем септичких и упојних јама, док се атмосферске воде решавају разливањем и упијањем у слободни околни простор и у постојеће земљане канале. За насеље Ђурђин није урађена концепција канализације и пречишћавања отпадних вода, али постоји генерално опредељење обрађено у оквиру **"Стратегије развоја водоснабдевања, канализације и заштите водопријемника Суботица"**, израђена од стране **"Завода за водопривреду"** 2006. године и у **"Просторном плану Града Суботице"** израђеном 2012. године. У документима је генерално решење за пречишћавање отпадних вода заједничко за насеља Ђурђин и Стари и Нови Жедник, изградњом заједничког пречистача (ППОВ) на Павловачком каналу. За овакво решење потребна је изградња насељске канализационе мреже и главног сабирног канала који евакуише отпадне воде до ППОВ.

За Ђурђин, као и за сва насеља на територији Града, предвиђен је сепаратни систем одвођења отпадних вода. Планира се изградња канализационе мреже за одвођење санитарно-фекалних отпадних вода у оквиру читавог насеља. У складу с тим планира се обједињавање свих употребљених вода и њихово евакуисање до заједничког ППОВ. Одвођење атмосферских вода се планира путем постојеће и планиране мреже канала, које се уливају у постојеће путне канале, јаркове и водоток Кривају.

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

Пре почетка изградње за парцеле намењене за изградњу објеката у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја, вода, канализација), док је у зони комерцијале и производње потребно да су испуњени мин. услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу: електродистрибуције и водовода, док ће се одвођење отпадних вода утврђивати у зависности од капацитета, намене и примењене технологије у производном процесу.

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

Регулациона ширина планираних улица и улица које се коригују утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у коридору улице.

Регулациона линија улица утврђује линију разграничења површина јавне намене од површина за остале намене и представља границу грађевинских парцела намењених за јавну површину - улице која је обележена и дефинисана преломним тачкама на графичком прилогу.

Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза у профилу улице у односу на регулациону линију.

У односу на регулациону линију дефинисана је и грађевинска линија, којом је утврђено минимално растојање од регулационе линије до које се може градити.

Саобраћајним решењем утврђена регулација улица условила је и постављање нивелете саобраћајница, према конфигурацији терена и другим техничким условима.

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

3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

3.9.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа амбијенталне целине од културно историјског или урбанистичког значаја као и попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите

Према Мерама заштите непокретних културних добара израђеног од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр.329-2/12 од 09.07.2019. године, на подручју обухвата Плана нема заштићених амбијенталних целина, нити непокретних културних добара нити добара која сходно **члану 27. Закона о културним добрима** ужива претходну заштиту.

Уколико на предметним парцелама буду извођени земљани радови обавеза инвеститора је да пријави радове како би се обезбедио археолошки надзор.

3.9.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

На простору плана планирају се мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину.

У оквиру постојеће и планиране намене потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

Мере заштите животне средине, утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине. Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- **Закона о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. “, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон),
- **Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/10),
- **Закона о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04, 36/09),
- **Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 54/92) и других важећих прописа у овој области.

Придржавањем утврђених услова из Плана у погледу врсте и намене планираних објеката, њиховог утврђеног положаја у односу на регулационе линије улице, дефинисаних индекса заузетости простора - парцела и утврђених максималних спратности и висина објеката, уз поштовање ограничења у погледу врста пословних делатности које су дозвољене за обављање у границама простора Плана и прописаних мера заштите животне средине, обезбеђују се услови квалитетног хуманог живљења у урбаној градској средини.

На простору Плана обезбедиће се услови заштите животне средине у оквиру сваке намене 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.

Утврђене регулационе ширине улица обезбеђују стварање ширег зеленог појаса у коридору улице, као вида заштите од буке, прашине и вибрација које се очекују као последица интензивног саобраћаја који ће се након изградње коловоза одвијати у зависности од ранга саобраћајница.

Дуж постојећих фреквентних саобраћајница потребно је успоставити мерна места за праћење аерозагађења и интензитета комуналне буке и у складу са резултатима мерења, ако се прекораче дозвољене вредности, предузимати одговарајуће мере (регулисањем режима саобраћаја и решавањем стационарног саобраћаја).

Праћење аерозагађења треба реализовати према посебном програму и дефинисаним местима, као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљеномоноксид и азотни оксиди), према **Правилнику о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцији података** («Службени гласник Републике Србије» број 54/92, 30/99 и 19/06). У обезбеђивању квалитета ваздуха, концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена. Потребно је праћење загађености ваздуха (имисија) од саобраћаја (линијских извора загађивања ваздуха).

Ради обезбеђивања акустичног комфора на просторима становања треба обезбедити услове да највиши ниво буке не прелази вредност од 55 db (A) ноћу и 65 db (A) дању, односно у згради максимум 30db(A) ноћу и 35 db (A) дању. У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањења штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животи и радни простор.

Приликом извођења радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових треба водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите у погледу

геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката.

Сви радови и заштитне мере морају бити у складу са прописима за изградњу објеката.

За потребе планираних намена обезбедиће се услови за стационарни саобраћај, према усвојеним критеријумима и нормативима.

Енергетска санација постојећих објеката подразумева све интервенције које се предузимају ради побољшања енергетских карактеристика објеката (постављањем изолације, замена или допуна постојеће топлотне изолације).

3.9.3. Мере заштите животне средине

Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-76.1/2018 од 23.11.2018. године, о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину за План.

Покрајински завод за заштиту природе издао је Решење о условима заштите природе за потребе израде Плана генералне регулације за насеље Ђурђин бр. 03-1456/2 од 18.06.2019.

3.9.3.1. Заштићена подручја

У зони утицаја ПГР Ђурђин налази се регионални еколошки коридор Криваја (притока Долац уз предметни простор је саставни део еколошког коридора Криваја). Регионални еколошки коридори су утврђени **Регионалним просторним планом АП Војводина** („Службени лист АПВ“, бр. 22/11).

3.9.3.2. Мере за заштитну зону еколошких коридора

1. **У појасу од 500 m** од еко. коридора забрањује се планска решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врсте и станишних типова (нпр. снижавање нивоа подземне воде у долини водотока).

2. **У појасу од 200 m** од еко. коридора :

- Услови за изградњу укопаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско – техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околини простор,

планским решењем мора се обезбедити :

- примена мера заштите коридора од утицаја светлости, буке и загађења
- дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста

3. У појасу од 50 m од еко. коридора :

Забрањује се :

- примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. Стакло, метал) усмерене према коридору
- уситњавање парцела за потребе формирања грђ. Земљишта , изузев за инфраструктурне објекте

Примењују се следеће мере :

- Очувати проходност еко. коридора површинских вода : забраном ограђивања појаса уз обалу или применом типова оgrade које омогућују кретање ситних животиња
 - Обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора (обезбедити континуиран појас травне вегетације уз канал и дрворед ниских стабала према објектима).
 - Објекти који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на мин. 20 m удаљености од границе коридора
4. У појасу од 50 m од еко. коридора на грађевинском земљишту , услови за изградњу :
- Вештачих површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора,
 - Саобраћајнице са тврдим застором за моторна возила (у насељима, као и приступних саобраћајница водопривредних објеката ван насеља) је примена техничких мера којим асе обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора.

3.9.3.3. Концепт озелењавања унутар граница Плана

1. Формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању,
2. Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом,
3. Очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину,
4. Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију интензивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања
5. У случају озелењавања путног појаса фреквентних саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста одпорних на аерозагађења, са израженом санитарном функцијом средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе покрити високим лишћарима
6. Избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизање заштитног зеленила.

3.9.3.4. Заштита пронађених геолошких и палеонтолошких докумената

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

3.9.4. 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, 87/18-др. закони);
- **Закон о одбрани** (“Службени гласник РС” бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09 – др. Закон, 10/15 и 36/18) 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 гласник РС” бр. 3/18);
- **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 МЦС. 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.

3.9.5. 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 m и дужине до 12 m.

Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9 m, а димензије простора који заузима један контејнер износе 1x1,5 m.

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 m.

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 13/16) 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, објеката 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. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ПРОПИСАНИМ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Усвајањем ППР-а за насеље Ђурђин престаје да се примењује шематски приказ за насеље Ђурђин (Просторни план града Суботице) у границама грађевинског подручја дефинисаним Планом генералне регулације.

За делове простора грађевинског подручја насеља Ђурђин утврђеног Просторним Планом града Суботице (шематски приказ насеља Ђурђин) који се искључују из грађевинског подручја насеља дефинисаног овим ППР-ом спроводиће се на основу **Просторног плана града Суботице** („Службени лист града Суботице” бр. 16/12) .

Након усвајања Плана од стране Скупштине града Суботице, а на начин и по поступку утврђеним Законом о планирању и изградњи, **План генералне регулације** ће се спроводити кроз поступак:

- израда, издавање Локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама које испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана.

- парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за површине и објекте јавне намене, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.
- изузимање планираног грађевинског земљишта за јавну намену (улице) из поседа корисника тог земљишта и његово одређивање за површину јавне намене.
- израда пројектно – техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина - улица према утврђеној динамици реализације просторног решења.
- израда пројектно – техничке документације за објекте намена утврђених Планом који се граде на грађевинском земљишту за остале намене.
- прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију.
- прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.

Може се приступити изради плана детаљне регулације у следећим случајевима:

- На целокупном простору Плана генералне регулације одређује се могућност даље разраде појединих делова Плановима детаљне регулације уколико се у току спровођења Плана накнадно укаже потреба формирања нових садржаја јавне намене унутар појединих наменских зона.
- У случају формирања другачије функционалне расподеле унутар постојећих површина и комплекса објеката јавне намене тј у циљу корекције регулација постојећих комплекса објеката јавне намене
- Уколико се у току спровођења Плана укаже потреба за издвајањем нових јавних површина ради формирања нових улица или других слободних јавних површина (трга, сквера, парка).
- Уколико се на одређеној локацији накнадно планира изградња комуналне и енергетске инфраструктуре ради које је потребно издвајање јавног земљишта.

За потребе урбанистичко архитектонског уређења и обликовања простора јавне намене у оквиру постојећих комплекса и објеката у зони јавне намене потребно је израдити Урбанистички пројекат за:

Појединачне интервенције: реконструкција, адаптација и изградња неопходних садржаја и објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања вршит

ће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним ППР уз услов уклапања у индексе искоришћености простора и утврђене спратности као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање Локацијских услова.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплексу обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

У циљу архитектонско-урбанистичке разраде будућих комплекса у оквиру грађевинског земљишта остале намене прописује се израда Урбанистичког пројекта за следеће локације:

- изградње нових садржаја или потребе проширења комплекса јавне намене (објекат школе и предшколске установе, објекат месне заједнице и дома културе, поште, ветеринарске станице, планираних спортских терена, туристичког дела комплекса католичке цркве и изградња гробља)
- у зонама становања уколико се планира изградња већег комплекса објеката становања, комерцијалних делатности, комплекса спорта и рекреације (куће у непрекинутом низу, атријумски стамбени комплекси, сложенији комерцијални комплекси...).
- у зони централних функција уколико се планира изградња јавних објекти од општег интереса, вишепородични стамбени објекти, вишепородични стамбено-пословни објекти, верски објекти већег комплекса објеката становања, комерцијалних делатности, комплекса спорта и рекреације (куће у непрекинутом низу, атријумски стамбени комплекси, сложенији комерцијални комплекси...).
- 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.
- У случају изградње објеката у зони производно пољопривредних домаћинстава на парцелама већим од 1200 m²
- У случају изградње нових комплекса производње и пословања (комерцијалног садржаја), комерцијално-производних садржаја
- Изградња објеката за спорт и рекреације са теренима (или без) се ради на основу Урбанистичког пројекта док ће се изградња самих терена и привремених спортских објеката вршити на основу Локацијских услова.
- Изградња на парцелама које припадају железничкој прузи Суботица болница- Црвенка-Оџаци која је ван експлоатације

3.12. 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 објеката 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.

3.13 ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

- *Општа правила*

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу. Грађевинска парцела треба да има облик правоуганика или трапеза. Изузетно за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објекта (објеката) на парцели прилагођава облику парцеле у складу са условима одређене зоне.

Правилима працелације овог плана дефинишу се минималне и максималне димензије за формирање грађевинских парцела у циљу испуњења услова за изградњу. Формирање грађевинске парцеле обавља се израдом пројекта парцелације односно препарцелације, у складу са Законом о планирању изградњи, а према правилима парцелације из овог плана.

Услови за исправку граница грађевинске парцеле у односу на границе суседних парцела могу се издати у складу са условима из Плана генералне регулације, и то на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, а према утврђеним правилима о парцелацији, у погледу величине облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, у циљу формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Све постојеће катастарске парцеле које испуњавају планом дефинисане минималне димензије постају грађевинске парцеле. У случају да се грађевинска парцела формира од постојеће катастарске парцеле дозвољава се одступање од минималних димензија -10% у односу на планиране вредности. Правило се примењује у Зони породичног становања.

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, односно уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

Грађевинске парцеле формирати у складу са условима дефинисаним Планом за сваку зону посебно.

- ***Новоформиране грађевинске парцеле улица утврђене су на следећи начин:***

Планом генералне регулације утврђене су регулације постојећих и планираних улица унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа).

- За **постојеће улице** на којима се не врши корекција регулације – грађевинска парцела улице обухвата и обједињава постојеће парцеле улице (целе и делове),
- За **постојеће улице** са корекцијом регулације и изградње саобраћајних површина (коловози, тротоари,) и осталих објеката јавне инфраструктуре (водовод, канализација, јавна расвета, НН мрежа, гасовод, ТТ мрежа) и јавних зелених површина грађевинских парцела улице обухвата и обједињава припадајуће постојеће парцеле улица (целе и делове) са деловима парцела грађевинског земљишта остале намене који се планирају припојити улици,
- За **планиране улице** грађевинска парцела улице обједињава парцеле грађевинског земљишта друге намене (целе и делове) које су Планом предвиђене за улицу

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења утврђена Планом генералне регулације базирана су на правилима грађења важећег Просторног плана Суботице, и дефинисана су за : зону породичног становања малих и средњих густина, зону производно пољопривредних домаћинстава (зона производње у склопу производно пољопривредних домаћинстава), зону пословања (комерцијални садржај), зону централних функција, зону спорта и рекреације, зону верских објеката, зону туризма (изградња туристичког садржаја у склопу комплекса католичке цркве), изградња комуналног садржаја – гробља, зона железничке пруге која је ван експлоатације као и за грађевинско земљиште намењено за изградњу објеката јавне намене али и површине јавне намене – улице, као и изградњу мреже и објеката јавне инфраструктуре и комуналних објеката.

4.1. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

Правила грађења утврђена су за претежне намене, односно зоне у обухвату плана, и односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање Локацијских услова на укупном земљишту обухваћеним планом.

Простор обухваћен планом, према претежној намени, а у складу са својим специфичностима подељен је на следеће урбанистичке - **наменске зоне** за које су утврђена правила грађења:

- **ЗОНЕ СТАНОВАЊА**

- а) породично становање малих густина
- б) породично становање средњих густина
- в) производно-пољопривредна домаћинства (у склопу којих је и пољопривредна производња)

- **ЗОНА ПОСЛОВАЊА (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈ)**

- **ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА**

- **ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** (површине јавне намене и објекти од општег интереса):

- комплекси ЈАВНИХ ОБЈЕКТА

- **ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ**

- **ЗОНА ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА**

- **ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС** (планирани садржај туризма у склопу верског комплекса католичке цркве)

- **ЗОНА КОМУНАЛНОГ САДРЖАЈА – ГРОБЉА**

- **ЗОНА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ КОЈА ЈЕ ВАН ЕКСПЛОАТАЦИЈЕ**

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају бити испоштовани следећи урбанистички показатељи: дозвољени индекс изграђености или заузетости парцеле, највећа дозвољена висина или спратност објекта као и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, односно уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

У улицама и на местима где није успостављена планирана регулациона ширина, приликом изградње објеката претходно успоставити пуну регулациону ширину.

4.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНАМА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Највећи део простора унутар границе обухвата плана намењује се породичном становању (површина од **112.04 ha** или **69.54 %** површине обухваћене ПГР-е).

Зона становања обухвата просторне целине и блокове у којима је преовлађујућа намена становање, а она се према основним заступљеним или планираним облицима становања дели на:

- **ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА**
- **ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА**
- **ЗОНА ПРОИЗВОДНО-ПОЉОПРИВРЕДНИХ ДОМАЋИНСТАВА**

4.2.1. ЗОНА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА

Простора унутар границе плана који је намењен **породичном становању малих густина** је површине од **37,36 ha** или **23,18 %** површине обухваћене ПГР-е.

Зона становања малих густина

Нето густина становања у зони малих густина до **50** становника по хектару.

Врста и намена објеката који се могу градити

У зони породичног становања дозвољена је изградња следећих објеката:

- **породични стамбени објекти** (максимално 3 стамбене јединице)

- **породични стамбено-пословни објекти** (максимално 3 стамбене јединице)
- **пословни објекти** (садржаји из области терцијарних делатности: трговина, услуге, администрација, угоститељство, забава, спорт и рекреација, здравствене установе и апотеке, образовање, социјална заштита, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица, ветеринарске станице)
- **складишни и пословно-складишни објекти**
- **јавни објекти од општег интереса**
- **верски објекти**
- **објекти мале привреде и производног занатства**
- **помоћни објекти становања, односно пословања**
- **економски објекти у функцији пољопривреде**

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 и рекреације** (спортски терени, дечја игралишта, теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривредна апотека, 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.

Други објекти на парцели

Дозвољене намене других објеката у зонама породичног становања 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 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.

- **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 m.

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

Објекат за држање домаћих животиња мора да буде удаљен од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели најмање 10,0 m, уколико се у економском објекту држи живина или друге пернате животиње тада овај објекат мора да буде удаљен од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели најмање 5,0 m.

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 објеката од стамбених или пословних објеката а то је 15,0 m односно 20,0 m у зависности од врсте економског објекта, осим у случају ако се у економским објектима држи живина или друге пернате животиње тада је минимално растојање економског објекта од стамбених или пословних објеката на суседној парцели 8,0 m.

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 m 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 окупације пољопривредног домаћинства.

На парцелама у зони породичног становања малих густина у економским објектима могу да се држе домаће и егзотичне животиње под условима и на начин прописан **Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих и егзотичних животиња на територији Града Суботице**. (Службени лист Града Суботице бр. 33/2011, 30/2013, 29/2015 и 27/2017.).

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 m, као и обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

Изградња другог објекта (пословног, привредног, пољопривредног и др.) уз објекат породичног становања на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1000 m².

Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони

Није дозвољена изградња следећих врста објеката:

- производни објекти, сем објеката производног занатства
- отворена складишта расутог материјала
- фарми и кланице
- 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 катарактером 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.

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 у зонама становања малих густина

Врста објекта	Намена објекта	Мин. величина парцеле m ²	Мин. ширина парцеле m
---------------	----------------	---	-----------------------

Слободно-стојећи објекти	- породични стамбени објекат - породични стамбено - пословни, - пословни објекат	400	12
	- пословни објекат са објектом складишне делатности - породично стамбени са објектом за пословно, привредно и пољопривредно, економским об. и др	1000	20,0
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	500 (две по 250)	20 (две по 10)
Објекти у непрекину том низу	- породични стамбени објекат	250	6,0
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	400	12,0

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 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.

На постојећим грађевинским парцелама чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се Локацијским условима дозволом утврдити изградња објеката чија је изградња дозвољена у зони спратности до П+1, с тим да је максималан индекс заузетости 50%.

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 m.

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 m, док је у појединим улицама утврђено према позицији већине изграђених објеката у уличном потезу. Грађевинска линија складишних објеката треба да је удаљена најмање 10,0 m од регулационе линије. *У свему као на графичком прилогу бр.5.5*

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 m, 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 m.

За грађење објеката на угаоним парцелама растојање грађевинских линија од обе регулационе линије треба да је најмање 5,0 m, а само изузетно може бити мање – до 3,0 m, 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 Локацијским условима, 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.

- **растојање од међе претежно северне или западне оријентације** **2,0 m**
- **растојање од међе претежно јужне или источне оријентације** **3,0 m**
- **растојање објеката у прекинутом низу** **4,0 m**

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

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 m, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је половина висине вишег објекта.

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

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 m, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине најмање 1,8 m.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од 3,0 m 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 m, 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 служиле искључиво за нужно осветљење просторије.

У свему осталом придржавати се **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени **индекс заузетости** грађевинске парцеле износи **30%** у зони малих густина. Минималан **проценат зелених површина** на парцели износи **30%**.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта на парцели (породичног стамбеног, стамбено-пословног или пословног) је од **II** (приземље) до **II+1+IIк** (приземље + спрат + поткровље), с тим да је дозвољена

изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална спратност **других објеката** који се као засебни граде на парцели са породичним објектом је **II** (приземље), стим што изнимно, **пословни и пословно-производни објекти** који се планирају као засебни могу бити спратности максимално **II+1** (приземље и спрат) уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели и суседним парцелама.

Помоћни објекат који се гради уз главни објекат (гаража, летња кухиња...) је максималне спратности **II** (приземље), а максимална висина од нулте коте до коте венца је 3 m, а до слемена 5 m.

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 (II)* подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0,15 m, а максимално 1,20 m 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 m, а највише 2,20 m 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 индиректно везом са јавним путем коришћењем права службености пролаза у складу са **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

У циљу обезбеђења услова приступа економском дворишту и изграђеним објектима у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз минималне ширине 2,5 m (препоручена ширина је 3,0 m). Уколико се ради о ивичној градњи (традиционалним низовима) пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине најмање 3,0 m и висине 4,0 m, како би се обезбедио приступ ватрогасним возилима, возилима хитне помоћи и камионима у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објекта 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 m² или једно паркинг место за 70 m² 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 m према улици и 1,8 m 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 прозачне (транспарентне),

максималне висине од 1,6 m, с тим да парапет оградe висине до 0,6 m (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, камен, бетон...).

У случајевима када се оградe 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 m или на начин као и оградe код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Зидане и друге врсте оградa постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe 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 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

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 оградe не може бити већа од висине спољашње оградe.

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

4.2.2 ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Простора унутар границе плана који је намењен **породичном становању средњих густина** је површине од **24,63 ha** или **15,29 %** површине обухваћене ПГР-е.

Нето густина становања у зони средњих густина износи 50-100 становника по хектару.

Врста и намена објеката који се могу градити

У зони породичног становања дозвољена је изградња следећих објеката:

- **породични стамбени објекти** (максимално 3 стамбене јединице)
- **породични стамбено-пословни објекти** (максимално 3 стамбене јединице)
- **пословни објекти** (садржаји из области терцијарних делатности: трговина, услуге, администрација, угоститељство, забава, спорт и рекреација, здравствене установе и апотеке, образовање, социјална заштита, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица, ветеринарске станице)
- **складишни и пословно-складишни објекти**

- **јавни објекти од општег интереса**
- **верски објекти**
- **објекти мале привреде и производног занатства**
- **помоћни објекти становања, односно пословања**
- **економски објекти у функцији пољопривреде**

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, ђевабџиџица, кафе бар, пиџерија 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 и рекреације** (спортски терени, дечја игралишта, теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг 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.**

Други објекти на парцели

Дозвољене намене других објеката у зонама породичног становања средњих 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 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.

- **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 m.

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

Објекат за држање домаћих животиња мора да буде удаљен од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели најмање 10,0 m, уколико се у економском објекту држи живина или друге пернате животиње тада овај објекат мора да буде удаљен од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели најмање 5,0 m.

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 објеката од стамбених или пословних објеката а то је 15,0 m односно 20 m у зависности од врсте економског објекта, осим у случају ако се у економским објектима држи живина или друге пернате животиње тада је минимално растојање економског објекта од стамбених или пословних објеката на суседној парцели 8,0 m.

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 m 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 средњих густина у економским објектима могу да се држе домаће и егзотичне животиње под условима и на начин прописан **Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих и егзотичних животиња на територији Града Суботице.** (Службени лист Града Суботице бр. 33/2011, 30/2013, 29/2015 и 27/2017.).

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 m, као и обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

Изградња другог објекта (пословног, привредног, пољопривредног и др.) уз објекат породичног становања на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се само на парцелама већим од 1000 m².

Забрањене делатности у зони

Није дозвољена изградња следећих врста објеката:

- производни објекти, сем објеката производног занатства
- отворена складишта расутог материјала
- фарми и кланице
- 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 катактером 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.

У зони породичног становања средњих густина ограничавају се хоризонтални и вертикални габарити складишних објеката, економских објеката и објеката мале привреде и производног занатства:

- **ширина фронта објекта износи највише 15 m**
- **дубина објекта износи највише 45 m**
- **висина венца објекта износи највише 6 m, а висина слемена 9 m**

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 у зонама становања средњих густина

Врста објекта	Намена објекта	Мин. величина парцеле m ²	Мин. ширина парцеле m
---------------	----------------	---	--------------------------

Слободно-стојећи објекти	- породични стамбени објекат - породични стамбено - пословни, - пословни објекат	300	10
	- пословни објекат са објектом складишне делатности	700	15,0
	- породично стамбени са објектом за пословно, привредно и пољопривредно, економским об. и др -	1000	20,0
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	400 (две по 200)	16 (две по 8)
Објекти у непрекинутом низу	- породични стамбени објекат	200	5,0
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	300	10,0

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 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.

На постојећим грађевинским парцелама чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се локацијским условима утврдити изградња објеката чија је изградња дозвољена у зони спратности до П+1, с тим да је максималан индекс заузетости 50%.

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 m.

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 m, док је у појединим улицама утврђено према позицији већине изграђених објеката у уличном потезу. Грађевинска линија складишних објеката треба да је удаљена најмање 10 m од регулационе линије.

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 m, 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 m.

За грађење објеката на угаоним парцелама растојање грађевинских линија од обе регулационе линије треба да је најмање 5,0 m, а само изузетно може бити мање – до 3,0 m, 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 локацијским условима, 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.

- **растојање од међе претежно северне или западне оријентације** **2,0 m**

- **растојање од међе претежно јужне или источне оријентације** **3,0 m**
- **растојање објеката у прекинутом низу** **4,0 m**

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

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 m, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је половина висине вишег објекта.

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

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 m, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине најмање 1,8 m.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од 3,0 m 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 m, 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 служиле искључиво за нужно осветљење просторије.

У свему осталом придржавати се **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи **40%** у зони средњих густина. **Минималан проценат** зелених површина на парцели износи **30%**.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

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

Максимална спратност других објеката који се као засебни граде на парцели са породичним објектом је **II** (приземље), стим што изнимно, **пословни и пословно-производни објекти** који се планирају као засебни могу бити спратности максимално **II+1** (приземље и спрат) уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели и суседним парцелама.

Помоћни објекат који се гради уз главни објекат (гаража, летња кухиња...) је максималне спратности **II** (приземље), а максимална висина од нулте коте до коте венца је 3 m, а до слемена 5 m.

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, пансион, 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 (II)* подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0,15 m, а максимално 1,20 m 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 m, а највише 2,20 m од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),

- *подрум* (По) подразумева најнижи укупани 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 укупани 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 индиректно везом са јавним путем коришћењем права службености пролаза у складу са **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

У циљу обезбеђења услова приступа економском дворишту и изграђеним објектима у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз минималне ширине 2,5 m (препоручена ширина је 3,0 m). Уколико се ради о ивичној градњи (традиционалним низовима) пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине најмање 3,0 m и висине 4,0 m, како би се обезбедио приступ ватрогасним возилима, возилима хитне помоћи и камионима у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објекта 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 решавају 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 m² или једно паркинг место за 70 m² 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 m према улици и 1,8 m 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 прозачне (транспарентне), максималне висине од 1,6 m, с тим да парапет ограде висине до 0,6 m (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 m 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 отварати 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 m, 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 материјал максималне висине од 1,8 m.

4.2.3 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДНО ПОЉОПРИВРЕДНИХ ДОМАЋИНСТАВА

Простора унутар границе плана који је намењен производно пољопривредним домаћинствима је површине од **50,05 ha** или **31 ,06 %** површине обухваћене ПГР-е. Зона производно пољопривредних домаћинстава намењена је изградњи пољопривредних домаћинстава, који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи у области повртарства, воћарства, виноградарства, цвећарства, сточарства...

На парцелама мање површине од минималне дефинисане за ову зону дозвољава се изградња стамбених објеката без изградње објеката у функцији пољопривредне производње.

У оквиру зоне производно пољопривредних домаћинстава дозвољено је грађење следећих објеката:

- **пољопривредна домаћинства – стамбени објекти за пољопривредно домаћинство; економски објекти (за смештај стоке),**
- **стамбени објекти**
- **економских објеката у функцији пољопривреде,**
- **објекти у функцији пољопривреде, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; помоћни објекти у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и слично)**
- **објеката у функцији примарне пољопривредне производње као самосталних објеката или у саставу пољопривредних домаћинстава (објекти за држање домаћих животиња, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура, објекти за гајење печурки, пужева и риба и др.)**
- **објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; помоћни објекти**
- **производни погони мале привреде (хладњача, прерада ратарских производа, воћа, поврћа, производња алкохолних и безалкохолних пића, производња лековитог, зачинског и ароматичног биља, и др.)**
- **рибњаци**
- **виноградарски и воћарски објекти (виноградарске и воћарске куће, објекти за производњу и чување вина и слично)**
- **производно занатство,**
- **магацини, складишта као самостална делатност или везани уз пољопривредну делатност, занатску радионицу или производни погон**
- **стакленици, пластеници**
- **објекти за смештај пољопривредне механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа (пољопривредне економије, машински парк)**

У оквиру зоне дозвољено је грађење објеката у функцији производње и у тим случајевима важе правила грађења дефинисана у поглављу **4.2.3.1. Зона производње у склопу производно пољопривредних домаћинстава** док за пословне објекте важе правила из поглавља за **4.3. Зона комерцијалних функција (пословних објеката)**.

- производни објекат

- производно-пословни објекат
- производно-складишни објекат
- пословно-складишни објекат
- пословно-производно-складишни објекат
- пословни објекат
- други објекти (објекти који су изграђени на истој парцели са главним објектом)

За изградњу производних и пословних објеката у зони обавезна је израда **Урбанистичког пројекта**.

У производно пољопривредним домаћинствима могу се одвијати само оне делатности за које се, у складу са **Законом о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС”, бр.135/04) 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.114/08), 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.

Процена утицаја на животну средину радиће се за сваку врсту делатности која је обухваћена **Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** („Службени гласник РС“ број 114/08).

Други објекти на парцели

Помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.). Економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.), уз услов да испуњавају еколошке услове који су наведени за главне објекте;

У оквиру производно пољопривредног домаћинства могу се обављати пословно – производне делатности, у просторијама функционално удељеним од стамбеног објекта у габариту јединственог објекта (стамбено-пословни објекат) или у оквиру засебног објекта на парцели.

У зони производно пољопривредних домаћинстава, осим основне намене, дозвољена је као алтернативна намена пословање. Осим објеката основне и алтернативне намене, могу се градити објекти неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти и пословно-стамбени објекти са 1-2 стана за власника с тим да стамбена површина може заузети највише 30% развијене површине пословног објекта

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

Објекти чија је изградња забрањена у зони производно пољопривредних домаћинстава су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

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, дефинисаним за зону производно пољопривредних домаћинстава.

Минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса производно пољопривредних домаћинстава (породични стамбени објекат са објектима пољопривредног домаћинства и породични стамбени објекат са објектом производне делатности је **1200 m²**).

Минимална ширина уличног фронта је **16 m**. Пољопривредна производња типа повртаство, воћарство, цвећарство, 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 мање површине од минималне дефинисане за ову зону дозвољава се изградња стамбених објеката без изградње објеката у функцији пољопривредне производње.

Величина парцеле (комплекса) на којој је могућа изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње утврђује се зависно од врсте и интензитета производње.

Парцеле за оформљење - изградњу пољопривредног домаћинства већег производног капацитета, објекта пољопривредне производње (објекти за држање домаћих животиња и др.) и пословно - производног објекта типа мале привреде (погони за прераду и складиштење воћа, поврћа, производно - занатске радионице, гараже за пољопривредну механизацију и др.) је минималне величине од **2000 m²**. Минимална ширина уличног фронта је **20 m**.

Величина парцеле намењене за изградњу објеката у зони производно пољопривредних домаћинстава мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

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

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене, у складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

Парцелација и препарцелација дозвољена је од утврђеног прописаног минимума, док максимална парцела није лимитирана.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се Пројектом парцелације односно препарцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

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

Положај објекта дефинисан је утврђеним растојањима грађевинских линија објекта од регулационе линије, односно бочних и дворишних међних линија парцеле.

За грађење производно пољопривредних домаћинстава минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 4,0 m.

Постојећи објекти – уколико се реконструишу или дограђују у погледу положаја у односу на регулациону линију задржавају постојећу грађевинску линију, односно могу се доградити према улици уз услов да минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 4,0 m.

Осим у блоку бр.4 где је грађевинска линија удаљена од регулационе за 2 m, и то према Бачкој улици, као наслеђени начин градње објеката према поменутој улици.

Једино за изградњу производних објеката у овој зони грађевинска линија мора да буде удаљена од регулационе линије за 5 m.

Растојање од границе грађевинске парцеле за објекте производно пољопривредних домаћинстава.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Минимална удаљеност стамбеног објекта од суседних парцела је 5,0 m.
- Минимална удаљеност складишних објеката и гаража за пољопривредну механизацију од суседних парцела је 5,0 m.
- Минимална удаљеност производног објекта од суседних парцела је 5,0 m.
- Удаљеност пластеника и стакленика од суседних парцела је мин. 5,0 m.
- Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m;
- Одстојање ђубришта, осочне јаме или пољског клозета од стамбеног објекта је минимално 20,0 m;
- Одстојање ђубришта, осочне јаме и пољског клозета од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

Међусобна растојања **економских објекта** зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута.

Уколико се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових

економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m.

Међусобна удаљеност **економских објекта** на суседним парцелама, уколико то захтева организација парцеле може износити и 2,0 m.

Уколико се **економски део** једне парцеле непосредно граничи са **стамбеним** или **пословним** делом суседне парцеле онда је њихово растојање (растојање економских од стамбених или пословних објеката) не може бити мање од **15,0 m** односно **20,0 m** у зависности од врсте економског објекта, осим у случају ако се у економским објектима држи живина или друге

пернате животиње тада је минимално растојање економског објекта од стамбених или пословних објеката на суседној парцели **8,0 m**.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

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).

Објекат за држање домаћих животиња мора да буде удаљен од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели најмање **10,0 m**, уколико се у економском објекту држи живина или друге пернате животиње тада овај објекат мора да буде удаљен од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели најмање **5,0 m**.

Грађевинска линија за постављање помоћних објеката утврдиће се Локацијским условима, 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.

У свему осталом придржавати се **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

За парцеле до **1200 m²** највећи дозвољени индекс заузетости је **40 %**, изградња ће се вршити на основу Локацијских услова, док је за грађевинске парцеле веће површине од **1200 m²** највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле **30 %** у зони производно пољопривредних домаћинстава и њихово уређење и изградња вршит ће се на основу Урбанистичког пројекта.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Максимална спратност стамбеног објекта може бити **П+1+Пк** (приземље + спрат + поткровље),
- Спратност помоћних и економских објеката је: **П** - приземље. Изузетно се дозвољава изградња подрума.

Максимална дозвољена спратност за производне објекте и објекте мале привреде је **П+1** (приземље + спрат), за, 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 m**. 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.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише **1,20 m** виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише **1,20 m** нижа од коте нивелете јавног пута;

За стамбене објекте кота пода приземља може бити издигнута минимално **0,15 m**, а максимално **1,20 m** од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално **0,20 m** виша од коте тротоара (денivelација виша од **1,20 m** савладава се унутар 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 с тим да његова ширина не може бити мања од **5 m** са радијусом кривине прикључка од минимум **10 - 12 m**, с тим да се приступ парцели поставља са једним улазом-излазом (у посебним случајевима са раздвојеним улазом и излазом) или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза ширине **2,5 m**. Пешачки прилаз је минималне ширине **1,5 m**.

Објекти у зонама производње морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од **3,5 m**, за једносмерну комуникацију, односно **6 m** за двосмерно кретање возила.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута и то :

- За пословне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на **70 m²** корисног простора.
- Производни, (индустријски) магацински објекат 1ПМ на **200 m²** корисног простора.

- За објекте производног занатства планирати 1 паркинг место на 3 запослена у смени.

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

Паркирање се може обезбедити и у гаражама. Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Смештај возила - камиона и радних машина које су неопходне за обављање производно пољопривредних делатности решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле

Услови за ограђивање парцеле

Ограда може бити транспарентна, пуна или комбинована (са зиданим делом до висине 0,9 m и транспарентним делом у горњој зони) у складу са потребама Инвеститора и функционалном организацијом комплекса максималне висине до 2.20 m.

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

У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и сл. материјала с тим да висина унутрашње ограде не може бити виша од висине спољне ограде.

Ограду поставити тако да стубови ограде и капије буду на предметној грађевинској парцели.

Врата у капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Озелењавање парцеле

Минималан проценат зелених површина на комплексу износи **25%**.

Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију интензивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

ЕКОНОМСКИ ОБЈЕКТА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ

Изградња објеката за смештај пољопривредне механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа (пољопривредне економије, машински парк)

Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања.

Објектима за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, трапови, подна складишта, хладњаче, амбари, кошеви и др.).

Дозвољена је изградња наведених објеката уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и уз потребну инфраструктурну опремљеност: приступни пут, електроинсталације, евентуално и санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.

- Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је **5 m**.
- Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално **2,20 m**.

Објекти за држање домаћих животиња

Начин држања домаћих животиња дефинисан је **Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих и егзотичних животиња на територији Града Суботице**. (Службени лист Града Суботице бр. 33/2011, 30/2013, 29/2015 и 27/2017.).

Према члану **10. Одлуке о условима за држање и заштиту домаћих и егзотичних животиња на територији Града Суботице**, у објектима породичног становања са двориштем, могу да се држе у објектима за држање домаћих животиња **копитари** мање од **20 (двадесет)** грла и њихов **подмладак** до **4 (четири)** месеца старости, **крупни папкари** (говеда) мање од **20 (двадесет)** грла и њихов **подмладак** до **4 (четири)** месеца старости, **ситни папкари** (свиње, овце и козе) мање од **100 (сто)** грла и њихов **подмладак** до **3 (три)** месеца старости, **кунићи** мање од **350 (тристапедесет)** комада, **живина** мање од **350 (тристапедесет)** комада и **товни пилићи** мање од **350 (тристапедесет)** комада.

Обим и капацитети производње у оквиру ових објеката су ограничени и прилагођени условима у зони, како се не би угрозили затечени и планирани услови живљења у зони.

У оквиру објеката за држање домаћих животиња дозвољена је изградња следеће врсте објеката:

Економско-производни објекти у зависности од врсте производње могу бити:

- основни објекат за одређену производњу сточарских производа,
- објекти или просторије за смештај, чување и дораду сточне хране,
- објекти за прикупљање и ускладиштење отпадних материјала,

- објекти или уређаји за утовар и истовар живе стоке (по потреби).

Објекти за држање домаћих животиња морају бити снабдевени довољном количином воде за пиће из јавног водовода или сопственог бунара. Вода из сопственог бунара мора бити контролисана и мора испуњавати стандарде прописане за пијаћу воду. За прање објеката и путева може се користити и вода која не испуњава прописане стандарде за пијаћу воду (техничка вода).

Простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објеката за држање домаћих животиња мора бити смештен, односно изграђен тако да се спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, насупрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен најмање **15 метара** од објекта за узгој животиња, односно **50 метара** од стамбеног објекта.

При изградњи објеката за држање домаћих животиња битно је придржавати се : **Правилника о условима за добробит животиња у погледу простора за животиње, просторија и опреме у објектима у којима се држе, узгајају и стављају у промет животиње у производне сврхе, начину држања, узгајања и промета појединих врста и категорија животиња, као и садржини и начину вођења евиденције о животињама („Службени гласник РС“, бр. 6/10 и 57/14), Правилника о условима које треба да испуњавају објекти за животињске отпатке и погони за прераду и обраду животињских отпадака („Службени гласник РС“, број 94/17) и Правилника о регистрацији, односно одобравању објеката за узгој, држање и промет животиња („Службени гласник РС“, број 36/17)**

Рибњаци

За изградњу односно реконструкцију рибњака на земљишту намењеном производњи у функцији пољопривреде потребни су сагласност Министарства за пољопривреду и Водопривредни услови од Јавног водопривредног предузећа Воде Војводине уз следеће основне техничке услове:

- границе рибњака морају бити означене видљивим ознакама,
- рибњак мора да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи и икре у или из рибњака,
- рибњак мора бити заштићен од поплава;
- за уклањање смећа и штетних отпадака из рибњака мора постојати уређено место или изграђен технички уређај, који онемогућава загађење рибњака и његове околине;
- уколико је могуће рибњак треба да је ограђен
- отворено фреатско окно не може да се користи за рибњак.
- за уређење рибњака утврђује се израда Урбанистичког пројекта.

Објекти за гајење печурака и пужева

Изградња оваквих објеката је усмерена на мање квалитетно земљиште, а у складу са нормама и правилницима који регулишу ову област.

Изградња подрума условљена је хидротехничким карактеристикама тла.

Парцеле се могу оградити транспарентном или пуном оградом, висине максимално 2,2m.

Комплекс, мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације и водонепропусна септичка јама.

Виноградарски и воћарски објекти

Дозвољава се изградња објеката везаних за виноградарску и воћарску производњу с тим да се најмање 70% површине парцеле мора користити као воћњак или виноград.

Осим изградње виноградарских кућица, бунара, пољског нужника, магацина за смештај воћа и поврћа и слично, дозвољава се изградња објеката за производњу вина и производа од воћа.

Изградња подрума условљена је хидротехничким карактеристикама тла.

Парцеле се могу оградити транспарентном или живом оградом висине 1,40 m.

Стакленици и пластеници

У циљу побољшања пољопривредне производње на пољопривредном земљишту је дозвољена изградња или постављање стакленика и пластеника.

Удаљеност оваквих објеката од међних линија је мин. 5,0 m

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине максимално 2,20 m.

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

4.2.3.1. Зона производње у склопу производно пољопривредних домаћинстава

Производне делатности се могу градити као компатибилне намене у ЗОНИ ПРОИЗВОДНО ПОЉОПРИВРЕДНИХ ДОМАЋИНСТАВА као пратећи или основни садржај.

У производним комплексима могу се одвијати само оне делатности за које се, у складу са **Законом о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС”, бр.135/04) 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.84/05), 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.

Допуна садржаја у постојећим производним комплексима врши ће се на основу Локацијских услова на основу правила грађења из овог поглавља ППР до максималних параметара дефинисаних за зону.

Изградња нових, реконструкција и/или доградња постојећих објеката у оформљеним производним зонама и комплексима за које није утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину може се вршити на основу Локацијских услова.

За изградњу, реконструкцију и/или доградњу постројења и објеката за које је Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину – утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину, условљава се израда Урбанистичког пројекта.

За изградњу нових комплекса производње утврђује се обавезна израда **Урбанистичког пројекта**.

У оквиру зоне производње дозвољено је грађење следећих објеката:

- **производни објекат**
- **производно-пословни објекат**
- **производно-складишни објекат**
- **пословно-складишни објекат**
- **пословно-производно-складишни објекат**
- **пословни објекат**
- **други објекти** (објекти који су изграђени на истој парцели са главним објектом)

У дозвољене производне делатности спадају:

- **производни погони мале привреде** (хладњача, прерада ратарских производа, воћа, поврћа, производња алкохолних и безалкохолних пића, производња лековитог, зачинског и ароматичног биља, и др.)
- **виноградарски и воћарски објекти** (виноградарске и воћарске куће, објекти за производњу и чување вина и слично)
- **производно занатство, магацини, складишта као самостална делатност или везани уз пољопривредну делатност, занатску радионицу или производни погон**

Процена утицаја на животну средину радиће се за сваку врсту делатности која је обухваћена Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ број 84/2005).

Правила грађења за пословне објекте се користе из поглавља 4.3 Зона пословања (комерцијалне функције).

Други објекти на парцели

Као ДРУГИ објекти на парцели могу бити изграђени пратећи и помоћни објекти у функцији производње и пословања као што су складишта, радионице, гараже и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.), уз услов да испуњавају еколошке услове који су наведени за главне објекте;

У зони производње, осим основне намене, дозвољена је као алтернативна намена пословање. Осим објеката основне и алтернативне намене, могу се градити објекти неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти, објекти за одржавање хигијене, објекти друштвене исхране-угоститељски објекти и пословно-стамбени објекти са 1-2 стана за власника с тим да стамбена површина може заузети највише 30% развијене површине пословног објекта.

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

Објекти чија је изградња забрањена у зони производње су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

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, дефинисаним за зону производње.

Величина парцеле намењене за изградњу објеката у зони производње мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

Минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса производних објеката у зонама производње (у склопу производно пољопривредних домаћинстава) је **2000 m²**.

Минимална ширина уличног фронта је **20 m**.

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

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене, у складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

Парцелација и препарцелација дозвољена је од утврђеног прописаног минимума, док максимална парцела није лимитирана.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се Пројектом парцелације односно препарцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

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

Положај објекта дефинисан је утврђеним растојањима грађевинских линија објекта од регулационе линије, односно бочних и дворишних међних линија парцеле.

За грађење производно-привредних и комерцијалних објеката у радној зони минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса).

У случају да је у блоку према позицији већине изграђених објеката у уличном потезу, грађевинска линија на мањем растојању од 5 m, а не мањем од 3 m, портирница се може поставити на 3,0 m од регулационе линије док је грађевинска линија за производне и комерцијалне објекте на минимум од 5,0 m од регулационе линије. Постојећи објекти – уколико се реконструишу или дограђују у погледу положаја у односу на регулациону линију задржавају постојећу грађевинску линију, односно могу се доградити према улици уз услов да минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m

Растојање од границе грађевинске парцеле за производно-привредне објекте:

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочних дворишта **5,0 m**, односно најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта уз обавезу садње најмање једног дрвореда
- слободностојеће објекте на делу задњег дворишта **10,0 m** уз обавезу садње најмање једног дрвореда

Грађење слободностојећих производно- привредних, пословних објеката у зони становања условљено је на удаљености од бочних граница суседних парцела од минимално **4,0 m**, а од задње границе парцеле минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од **6,0 m**.

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

Грађевинска линија за постављање помоћних објеката утврдиће, 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.

У свему осталом придржавати се **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи **50 %** у зони производње.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

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

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико не постоје сметње геомеханичке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена спратност **ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА** у зони је **II+2+IIIк** (приземље + два спрата + поткровље).

Максимална спратност других објеката који се као засебни граде на парцели са објектима производње је **II (приземље)**.

Максимална спратност **других (помоћних) објеката** који се као засебни граде на парцели са главним објектом је **II (приземље)** уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели и суседним парцелама. Висина ових објеката је највише **5 m** до коте слемена.

Утврђивање коте приземља

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише **1,20 m** виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише **1,20 m** нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално **0,20 m** виша од коте тротоара (денivelација до **1,20 m** савладава се унутар 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 с тим да његова ширина не може бити мања од **5 m** са радијусом кривине прикључка од минимум **10-12 m**, с тим да се приступ парцели поставља са једним улазом - излазом (у посебним случајевима са раздвојеним улазом и излазом) или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза ширине **2,5 m**. Пешачки прилаз је минималне ширине **1,5 m**.

Објекти у производним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од **3,5 m** за једносмерну комуникацију, односно **6 m** за двосмерно кретање возила.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута и то :

- За пословне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на **70,0 m²** корисног простора.
- Производни, (индустријски) магацински објекат 1ПМ на **200 m²** корисног простора
- За објекте производног занатства планирати 1 паркинг место на 3 запослена у смени.

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

Паркирање се може обезбедити и у гаражама.

Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Смештај возила - камиона и радних машина које су неопходне за обављање производних и пословних делатности решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Услови за ограђивање парцеле

Висина оgrade комплекса је максимално **2,20 m**.

Ограда може бити транспарентна, пуна или комбинована у складу са потребама Инвеститора и функционалном организацијом комплекса.

Ограду поставити тако да стубови оgrade и капије буду на предметној грађевинској парцели.

Врата у капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Озелењавање парцеле

Минималан проценат зелених површина на комплексу износи **30%**.

Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију интензивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

4.3. ЗОНА ПОСЛОВАЊА (КОМЕРЦИЈАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ)

Постојећа зона пословања (комерцијални садржај) је површине **2,96 ha** или **1,84%** површине обухваћене ППР-е. (у блоковима бр. 8 и 16).

Пословне делатности (делатности комерцијалног садржаја) се могу градити као компатибилне намене у зонама становања и зона производно пољопривредних домаћинстава као пратећи или основни садржај.

Допуна садржаја у постојећим пословним (комерцијалним) или производним комплексима врши ће се на основу **Локацијских услова** на основу правила грађења из овог поглавља ППР до максималних параметара дефинисаних за зону.

Изградња нових, реконструкција и/или доградња постојећих објеката у оформљеним пословним зонама (комерцијални садржаја) и комплексима за које није утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину може се вршити на основу **Локацијских услова**.

За изградњу, реконструкцију и/или доградњу постројења и објеката за које је Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину – утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину, условљава се израда **Урбанистичког пројекта**.

За изградњу нових комплекса пословања утврђује се обавезна израда **Урбанистичког пројекта**.

У оквиру зоне **ПОСЛОВАЊА (КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА)** у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- **пословни објекат** (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-производни објекат**
- **пословно-складишни објекат**
- **производно-складишни објекат** (робно транспортне услуге, складиштење и сл.)
- **пословно-производно-складишни објекат**
- **објекти производног занатства**
- ДРУГИ објекти на парцели (помоћни) у склопу пословних комплекса могу се градити и други објекти који су неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти.

Дозвољене производне делатности на обухваћеном простору су из области:

- производно занатство
- производни погони мале привреде, магацини и складишта везана за производњу или као самостална делатност која се према **Закону о процени утицаја на животну средину** (Сл. гл. РС бр. 135/04 и 36/09.) и **Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја** (Сл. гл. РС бр. 84/05) не налазе на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, односно које према карактеристикама производног и техничко-технолошког процеса не угрожавају животну средину буком, вибрацијама, еманицијама, штетним гасовима, врстом и количином отпадака и другим штетним утицајима.

Правила грађења за ПРОИЗВОДНЕ објекте се користе из поглавља 4.2.3.1. Зона производње у склопу производно пољопривредних домаћинства.

Други објекти на парцели

Као ДРУГИ објекти на парцели могу бити изграђени пратећи и помоћни објекти у функцији пословања и производње као што су административно управне зграде, радионице, гараже и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.), уз услов да испуњавају еколошке услове који су наведени за главне објекте;

У зони пословања, осим основне намене, дозвољена је као алтернативна намена производња. Осим објеката основне и алтернативне намене, могу се градити објекти неопходни за обављање основне делатности и то: отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти, објекти за одржавање хигијене, објекти друштвене исхране-угоститељски објекти и пословно-стамбени објекти са 1-2 стана за власника с тим да стамбена површина може заузети највише 30% развијене површине пословног објекта.

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

Објекти чија је изградња забрањена у зони производње су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

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 прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блока и изгледом уличног потеза.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђених минималних, односно максималних површина парцеле и ширина уличног фронта, дефинисаним за зону производње.

Величина парцеле намењене за изградњу производних и пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

Минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса пословних и комерцијалних објеката у зонама пословања је **1000 m²**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **20 m**.

Грађење објеката услужних сервиса (бензинске станице, праонице возила, аутомеханичарске радионице, аутолимарске и сл.), дозвољава се под истим условима који су утврђени за објекте прозводних делатности (види 4.2.3.1. *Зона производње у склопу производно пољопривредних домаћинстава.*)

Грађење јавних објеката из области за које се на основу **Закона о експропријацији** (Сл. бр. 53/95, "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 20/2009, 55/2013 - одлука УС и 106/2016 -) 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.

Објекти чија је изградња дозвољена на простору Плана, према намени и врсти делатности која је у њима планирана, потребно је да задовоље утврђене прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења.

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене, у складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних оридора.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се **Пројектом парцелације односно препарцелације**, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

У свему осталом придржавати се **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

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

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која ће се утврдити Урбанистичким пројектом у односу на регулациону линију улице, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.

Минимална међусобна удаљеност објекта изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 5,0 m, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања

других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

За грађење комерцијалних и производно-привредних објеката у радној зони минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса).

У случају да је у блоку према позицији већине изграђених објеката у уличном потезу, грађевинска линија на мањем растојању од 5m, а не мањем од 3 m, портирница се може поставити на 3,0 m од регулационе линије док је грађевинска линија за производне и комерцијалне објекте на минимум од 5,0 m од регулационе линије. Постојећи објекти – уколико се реконструишу или дограђују у погледу положаја у односу на регулациону линију задржавају постојећу грађевинску линију, односно могу се доградити према улици уз услов да минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m

Растојање од границе грађевинске парцеле за пословне-комерцијалне објекте

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.

- | | | |
|---|---|-------|
| - | растојање од међе претежно северне или западне оријентације | 2,0 m |
| - | растојање од међе претежно јужне или источне оријентације | 3,0 m |

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

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

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

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

За реконструкцију постојећих објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 m., 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 служиле искључиво за нужно осветљење просторије.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле за комерцијалне – пословне објекте

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи **50 %** у зони комерцијалних функција.

У зони **КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА**, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, **максимални дозвољени индекс заузетости је 60%.**

Максимални степен искоришћености парцела је **80%** (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Највећа дозвољена спратност **ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА** у зони је **П+2+Пк** (приземље + два спрата + поткровље).

Висина објекта – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за пословне објекте спратности до **П+2+Пк** може бити мах. **16,0 m**, односно изузетно, за пословне објекте који се граде са већом спратношћу и комбинацијом стандардних и специфичних етажа.

Висина **производних, сервисних и складишних** објеката је **П (приземље)** са чистом висином од **4-6 m**. Максимална спратност ових објеката је **П+1 (приземље и спрат)**, а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара.

Обезбеђиваје 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 с тим да његова ширина не може бити мања од 5 m са радијусом кривине прикључка од минимум 10-12 m, с тим да се приступ парцели поставља са једним улазом-излазом (у посебним случајевима са развојеним улазом и излазом) или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза ширине 2,5 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута и то :

- За пословне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место а 70,0 m² корисног простора.
- За трговину на мало – 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- За комерцијалне, трговачке, мега маркете, производни, (индустријски) и магацинске објекте - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- За објекте производног занатства планирати 1 паркинг место на 3 запослена у смени.

- За пословне објекте, банке и административне установе обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

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

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкар и др.) које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

Паркирање се може обезбедити и у гаражама.

Заједничка гаража унутар пословног комплекса може бити и 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 1,2 m уколико то услови парцеле дозвољавају).

Услови за оградавање парцеле

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу оградавати зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0 m

Оградавање парцела са пословним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом висине до 2,2 m.

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

Оградавање према суседним парцелама може се решити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 2,0 m, која се поставља на међи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отварати ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

Озелењавање парцеле

Минималан проценат зелених површина на комплексу износи **30%**.

4.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА

Зона централних функција простира се на укупној нето површини од **3,34 ha**.

Врста и намена објеката који се могу градити

У зони централних функција дозвољена је изградња следећих објеката:

- **породични стамбени објекти** (максимално 3 стамбене јединице)
- **породични стамбено-пословни објекти** (максимално 3 стамбене јединице У делу приземне етаже оријетисаном на јавну површину планирати пословне просторије).
- **вишепородични стамбено-пословни објекти** (садрже 4 или више стамбених јединица. У делу приземне етаже оријетисаном на јавну површину планирати пословне просторије).
- **пословни објекти** (садржаји из области терцијарних делатности: трговина, услуге, администрација, угоститељство, забава, спорт и рекреација, здравствене установе и апотеке, образовање, социјална заштита, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица, ветеринарске станице)
- **јавни објекти од општег интереса**
- **верски објекти**
- **помоћни објекти становања, односно пословања**

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, ђевабџиџица, 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 и рекреације** (спортски терени, дечја игралишта, теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг 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.

Други објекти на парцели

Дозвољене намене других објеката у зони централних функција:

- **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.).

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 m, као и обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

Забрањене делатности у зони

Није дозвољена изградња следећих врста објеката:

- **производни објекти, објекти мале привреде и производног занатства**
- **складишних и пословно складишних објеката, хладњача и сл.**
- **објеката у функцији пољопривреде**

- **отворена складишта расутог материјала**
- **бензинских станица**
- **робно-транспортних услуга**
- **мини фарми и мини кланице**
- **гробља**
- 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 катактером 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.

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 у зони централних функција

Начин постављања објекта	Намена објекта	Мин. површина парцеле	Мин. шири на парцеле

		(m ²)	(m)
Слободностојећи објекти	Јавни објекти од општег интереса	500	16,0
	пословни објекат	400	16,0
	вишепородични стамбено-пословни објекат	1000	18,0
	породични стамбено-пословни објекат	400	15,0
Објекти у непрекину том низу	Јавни објекти од општег интереса	400	12
	пословни објекат	350	10,0
	породични стамбено-пословни објекат	350	10,0
Објекти у прекинутом низу и двојни објекти	Јавни објекти од општег интереса	500	16
	пословни објекат	400	12,0
	вишепородични стамбено-пословни објекат	600	18,0
	породични стамбено-пословни објекат	400	12,0

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

У зони централних садржаја утврђена је максимална величина грађевинске парцеле од 1500 m².

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 (која представља линију до које се објекат може градити) објекта од регулационе линије, односно бочних и дворишних међних линија парцеле. Грађевинске линије дефинисане су удаљеностима на постојеће регулационе и међне линије (*графички приказ 5.5*).

Међусобна удаљеност слободностојећих стамбено-пословних и пословних објеката је најмање 5 m.

Међусобна удаљеност слободностojeћих 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).

Грађевинска линија за постављање помоћних објеката на парцели утврдиће се локацијским условима, 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.

-	слободностojeћи објекти	
	на делу бочног дворишта претежно северне оријентације	2,0 m
	на делу бочног дворишта осталих оријентација	3,0 m
-	двојне објекте и објекте у прекинутом низу	4,0 m
-	први или последњи објекат у непрекинутом низу	3,0 m

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

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 m, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је половина висине вишег објекта.

Постављање отвора према суседним парцелама

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

Отвори на објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од 3,0 m 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 m, 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 служиле искључиво за нужно осветљење просторије.

У свему осталом придржавати се **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености

Највећи дозвољени индекс заузетости дефинише се у зависности од намене објекта који се планирају:

- **на парцелама са искључиво објектима пословања - 70%**
- **на парцелама са вишепородичним стамбено-пословним објектима - 60%**
- **на парцелама са породичним стамбено-пословним објектима - 50%**

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20%.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта на парцели (вишепородичног стамбено-пословног објекта, пословног објекта) је од **П** (приземље) до **П+2+Пк** (приземље, два спрата и поткровље), с тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Спратност породичног стамбено-пословног објекта 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.

Помоћни објекат који се гради уз главни објекат (гаража, летња кухиња...) је максималне спратности **П** (приземље), уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објекта на парцели и суседним парцелама

Намена етажа породичних стамбених и стамбено-пословних објекта 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 m, а максимално 1,20 m 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 m, а највише 2,20 m 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 коришћењем права службености пролаза у складу са **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Сл. гласник РС” бр. 22/15).

У циљу обезбеђења услова приступа економском дворишту и изграђеним објектима у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз минималне ширине 2,5 m (препоручена ширина је 3,0 m). Уколико се ради о ивичној градњи (традиционалним низовима) пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине најмање 3,0 m и

висине 4,0 m, 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 решавају 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 m² или једно паркинг место за 70 m² пословног простора.

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

Услови за ограђивање парцеле на бочним или задњим међним линијама

Улична ограда (за објекте у прекинутом низу) треба да је од пуна, од чврстог материјала, и висине најмање 1,8 m. Међне линије према суседним парцелама могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом чија је висина највише 1,8 m.

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отворити 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 m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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, стамбени приступ, окућница), али висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољашње оgrade.

4.5. ЗОНА 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 у функцији: школства, социјалне заштите и сл., уз услов поштовања урбанистичких параметара, као и прописа и норматива за одређену намену објеката.

У случају изградње нових садржаја као и на просторима предвиђеним за проширење комплекса јавне намене неопходна је даља разрада на основу **Урбанистичког пројекта** којим ће се дефинисати простори за изградњу и детаљно утврдити услови за изградњу нових 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 и планиране 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 објекта првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника с тим да се на парцели - комплексу 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.), оплеменењу 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. У оквиру комплекса обавезно 30% простора за слободне зелене површине.

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+Пк** (приземље + поткровље) до **П+2+ Пк** (приземље + два спрата + поткровље).

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 cm. а највише 1,20 m 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 m². 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 m 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, 16/2001, 20-09, 55/13 и 106/16 -аутентично тумачење) може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на простору грађевинског земљишта остале намене – унутар формианих гређевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

4.6. ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Отворени и затворени садржај спорта и рекреације се могу градити као компатибилна намена у оквиру других зона преовлађујуће намене на основу Урбанистичког пројекта с тим да се испоштују важећи прописи и дефинисани нормативи (индекси заузетости или изграђености).

У оквиру ППР планирана је површина спортско рекреативних терена уз могућу изградњу објеката спорта и рекреације као и помоћних и пратећих објеката у блоку 34, која ће се уређивати на основу Урбанистичког пројекта. Уколико се на предметној локацији граде само спортски

терени као и привремени објекти (пратећег садржаја тих терена) тада ће се изградња истих вршити на основу ППР-а уз издавање Локацијских услова.

У свим осталим зонама могућа је изградња објеката и садржаја спорта и рекреације као компатибилне намене с тим да изградња истих мора бити у складу и према важећим прорисима и нормативима с обзиром на број корисника, а према планираним садржајима у оквиру затворених и отворених површина.

У овој зони дозвољена је изградња:

- **спортска хала** (тенис, кошарка),
- **мањих спортских објеката** (куглана, мини сала, теретана и слично),
- **отворених или покривених спортских терена** (кошарка, тенис, одбојка и слично),
- **отворени и затворени базени са термалном водом** (купалиште, спа центар и слично)
- **пратећих објеката у функцији спорта** (свлачионице, клупске просторије и слично),
- **пратећи објекти намењени угоститељству,**
- **пратећи објекти комерцијалних садржаја намењени услугама** (смештајни капацитети).

Сви објекти морају бити потпуно комунално опремљени и ограђени у циљу заштите корисника и гледалаца.

Сви пратећи објекти који се могу градити у зони (туристичко-угоститељски објекти, комерцијални и пословни објекти) могу бити заступљени **мах 20%** на нивоу зоне.

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.

Организација парцеле и изградња објеката може се вршити 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.

Диспозиција објеката утврђиваће се на основу Урбанистичког пројекта у односу на регулациону линију улице.

Приликом изградње објеката у зони спорта и рекреације морају бити испоштовани следећи урбанистички услови:

- све слободне површине у склопу зона спорта и рекреације треба да су парковски озелењене и уређене, а **учешће зелених површина** у комплексима намењеним спорту и рекреацији мора да буде **минимално 40%**
- сви комплекси намењени спорту и рекреацији морају бити адекватно комунално опремљени
- максимална спратност објеката осталих намена који прате спорт и рекреацију је **П+1+Пк** (приземље + спрат + поткровље)
- минимална светла висина спортске хале је 6,0 m, док ће максимална висина наткривених спортских објеката зависити од прописаних услова за одређени ниво такмичења (државни, међународни)
- приликом планирања и пројектовања објеката, морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.
- комплекси намењени за спорт и рекреацију могу се оградајивати транспарентном и зиданом оградом висине мах. 2,2 m, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника,
- паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у комплексу или у непосредној околини, али не на јавним површинама, уз услов прикључења на јавну саобраћајницу.
- За спортске објекте потребно је обезбедити услов да на четири гледаоца буде паркинг место, док је за пословне објекте потребно обезбедити – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора или 1ПМ за два запослена. Од укупног броја планираних паркинг места 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом,

Смештај службених возила решавати искључиво на припадајућој парцели, а у складу са условима организације и уређења простора парцеле

У оквиру постојећих и планираних 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.

За зону се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40%

Укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално **70%.**

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.

4.7. ЗОНА ВЕРСКИХ ОБЈЕКТАТА

Изградња нових, доградња, реконструкција и адаптација постојећих објеката у зони верских објеката ће се радити на основу Локацијских услова, чији саставни део ће бити услови за предузимање мера техничке заштите од надлежног МЗЗСК у Суботици, при чему је потребно у погледу положаја, оријентације, објекат усагласити са постојећим објектом цркве.

Приликом израде Локацијских услова ће утврдити тачан положај објекта на парцели тј. удаљеност грађевинске од регулационе линије, с тим да је максимални индекс заузетости **35%**.

Урбанистички параметри за изградњу верских објеката:

индекс заузетости макс. **35%**

максимална спратност објеката:

Висина верског објекта у складу са верским канонима. Поред цркве дозвољена је изградња пратећих функционалних садржаја: црквеног уреда (канцеларије, учионице за веронауку), продаја свећа, црквених календара, станова и апартмана и сл. спратности **II + I + ПК**.

проценат зеленила: мин **40%**

број потребних паркинга:

Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу или на јавној површини у непосредном окружењу.

4.8. ЗОНА ТУРИЗМА

Зона туризма (у склопу верског комплекса католичке цркве)

Зона обухвата део к.п. бр. 2692/1 К.О. Ђурђин која припада комплексу католичке цркве. Планира се да ће комплекс са својом туристичком понудом да доприноси развоју насеља Ђурђин

На предметном простору, туризам као компатибилна намена се може појавити у свим другим зонама. У случају изградње туристичких објеката као компатибилне намене, примењују се параметри дефинисани за зону претежне намене.

Врста и намена објеката

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

- **пословни објекат у функцији еко или етно туризма**
- **објекти спорта и рекреације**
- **пословно-стамбени објекат** (један до два стана за потребе власника)
- други објекти на парцели (економски, пратећи, помоћни) у склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти (гараже, оставе за баштенски алат, надстрешнице за роштиљ, надстрешнице уз базен, наткривене терасе (сенице), и сл. Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

У свим просторним зонама салаши као културно амбијентална вредност овог краја могу се пренаменити у функцију сеоског туризма.

Услови за образовање парцеле

Величина парцеле намењене изградњи објеката у области туризма мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаних индекса изграђености и индекса заузетости земљишта.

Минимална површина парцеле за пословне објекте у функцији еко- или етно-туризма је 0,5 ha. Изузетно, ове објекте је могуће градити и на постојећој парцели мање површине, али не мање од 0,2 ha.

Минимална ширина уличног фронта за слободностојеће објекте је 20 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА ТУРИЗМА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40 %

За парцеле које су веће површине од **2000 m²** највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је **30 %**

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

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.

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.

- | | | |
|---|--|--------------|
| - | растојање од међе претежно северне или западне оријентације | 2,0 m |
| - | растојање од међе претежно јужне или источне оријентације | 3,0 m |
| - | међусобна удаљеност слободностојећих објеката је најмање | 5,0 m |

Дозвољено је растојање мање од наведеног искључиво на постојећим објектима.

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 m, док је у појединим улицама утврђено према позицији већине изграђених објеката у уличном потезу. Гараже је могуће постављати на регулационој линији.

Растојање грађевинске од регулационе линије може бити и на удаљености већој од утврђене минималне, а највише 15,0 m, 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 m.

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

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 Локацијским условима, 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.

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

Отвори на објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од 3,0 m и више, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За реконструкцију постојећих објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 m, 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.

Спратност објекта

Максимална спратност објеката износи **II+1**.

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

Намена етажа пословних објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

Подрум – за помоћне, пратеће радне просторије, (котларница, простор за смештај огрева, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.);

Сутерен – за помоћне, пратеће, изузетно радне просторије (котларница, смештај огрева, гаража, мафацин, радионица, вешерај и сл.);

Приземље и високо приземље – за пословне просторије према врсти делатности (улазни холови, рецепције, смештајни капацитети, трговинско-угоститељски садржаји, продавнице, забавни салони, комерцијални садржаји, занатске радње;

Поткровље и мансарда – за пословне просторије, смештајне капацитете, а изузетно стамбене просторе и помоћне просторије (магацини, архиве и сл.)

Утврђивање коте 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 cm а највише 1,20 m уколико се не гради подрум или сутерен, а морају се испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу објеката из области туризма првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу објеката у складу са бројем корисника с тим да се на парцели-комплексу 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.

Паркинг простор 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 буде обезбеђено једно паркинг на 70,0 m². 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.

Озелењавање парцеле

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплеменењу 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. Учешће зелених површина у коплексима мора да буде **минимално 30%**

4.9. ЗОНА КОМУНАЛНОГ САДРЖАЈА –ГРОБЉЕ

Изградња и уређење гробља ће се вршити према важећим правилницима из ове области са тим да је за планирано гробље на к.п. бр. 2692/1 К.О. Ђурђин потребна израда Урбанистичког пројекта.

Могуће пратеће намене: зеленило, услужне делатности и пратећи објекти комуналне инфраструктуре.

Основна правила за формирање нових гробаља, су:

- логично формирање у односу на гравитационо подручје;
- могућност етапне реализације;
- повољни теренски услови: добра експонираност и растреситост, терен треба да буде оцедан са нивоом подземних вода већим од 2,50 m од нивоа терена;
- минимално удаљење од изворишта водоснабдевања и водотокова је 500 m;
- добра саобраћајна повезаност са гравитационим подручјем;
- могућност прикључивања на мрежу комуналне инфраструктуре;
- могућност обезбеђивања појаса зеленила, уколико је удаљење од насеља мање од 500 m.
- код уређивања површина за сахрањивање, просечно се рачуна двогробно место;
- просечан коефицијент неравномерног искоришћења локације је 1,25;
- ротациони турнус износи 10 година;
- стопа морталитета за плански период до 2025. износи 10 ‰, а површина гробља - 4,0 m²/становнику;

Под пуном опремљеношћу на гробљима подразумевају се: гробне парцеле, гробна места, капеле (боксови) за умрле, колске и пешачке саобраћајнице и прилазни пут, пешачки трг, други објекти (верски: сале за парастосе, економски: продавнице цвећа и погребне опреме и други објекти за вршење погребне дјелатности), зелене површине и ограда гробља.

Минимални садржај за сеоска гробља је гробна парцела, гробна места и колске и пешачке саобраћајнице.

Урбанистички параметри за гробље

Функционална подела гробља треба да се састоји од следећих односа:

- 60% намењено гробним местима
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор
- 16% површине за саобраћајнице
- 3% трг за испраћај
- 1% остали садржаји (код улаза у гробље - капела, продавница свећа, цвећа и др., максималне спратности П - приземље)

Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање врсте гробница димензија (m)

- | | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| - гробнице са два ковчега | око 2.00 x 3.00 m |
| - гробнице са четири ковчега | око 2.50.x2.50 m |
| - гробови у низу | око 2.20 x 1,0 и 2,30 x 1,10 m |
| - гробови за урне | око 1,2 m ² бруто површина |
| - осаријум | 10 x 20m |

За изградњу гробља обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

4.10. ЗОНА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ КОЈА ЈЕ ВАН ЕКСПЛОАТАЦИЈЕ

Коридор железнице која је ван експлоатације површину од 4,80 ха или 2,98% обухвата ПГР-а.

Изградња и уређење на парцелама које припадају железничком земљишту а чине железничку пругу Суботица болница-Црвенка-Озаци која је ван експлоатације ће се радити Урбанистичким пројектом, како је дато на графичком приказу бр.5.6 *Начин спровођења ППР за локације за које је обавезна израда урбанистичких пројеката.*

4.11. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу.

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

- **стопе темеља и зидови подземних етажа** максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m.
- **шахови подрумских просторија** до нивоа коте тротоара до 1,0 m, уз услов минималне ширине тротоара 2,0 m.

Стопе темеља и ивица стрехе не могу прелазити границу суседне парцеле.

У случају да се гради непрекинути низ на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветлењу 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.

Уколико на забатном зиду суседног објекта постоји отвор, уз писмену сагласност суседа отвор се може затворити, односно на новопланираном објекту се може извести светларник наспрам отвора на постојећем објекту.

Уколико се изградња објекта планира на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на припадајућу парцелу, уз

сагласност власника суседне парцеле може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које обезбеђује несметано грађење планираног објекта.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној или обе суседне парцеле на заједничкој међи (интерполација), 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, у складу са чим по потреби извршити подзиђивање темеља постојећих објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објеката.

4.12. УСЛОВИ ЗА АДАПТАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРЕНАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПРОСТОРУ ПЛАНА

На постојећим објектима у оквиру обухвата 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 регулационим планом одређене интервенције се морају одвијати према утврђеним правилима из планског документа. Нарочиту пажњу посветити заштити суседних објеката.

Реконструкција постојећег стамбеног објекта дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор, тако да објекат може бити стамбено – пословни и у целости пословни објекат.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту.

Доградња стамбеног објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса изграђености, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката према врсти и намени.

Реконструкција и доградња постојећих помоћних објеката у циљу претварања у стамбени простор није дозвољена.

Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту и другог.

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног објекта у стамбени, односно пословни простор, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу.

У улицама у којима је планом дефинисана нова грађевинска линија у односу на постојећу регулацију и објекте дозвољава се њихова реконструкција, пренамена и доградња до максималне

вредности индекса заузетости грађевинске парцеле дефинисане за зону породичног становања, с тим да ће се код евентуалне нове изградње, главни објекат градити на грађевинској линији дефинисаној овим планом.

4.12.1. Зона становања

Реконструкција постојећег стамбеног објекта у циљу постизања сигурности и стабилности објекта са променама конструктивних елемената, технолошког процеса, спољњег изгледа објекта и другог, дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (радни простор), 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.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту.

Реконструкција помоћних објеката изграђених на парцели као самосталних засебних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев када је помоћни објекат дограђен уз постојећи стамбени објекат, уколико се тиме може обезбедити квалитетан и примерен стамбени простор.

Доградња стамбених објеката у циљу повећања, проширења стамбеног простора дозвољава се у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица у габариту јединственог објекта. Уз стамбени објекат се може доградити и помоћни, односно пословни (радни) простор, уз, над, а изузетно и испод објекта у зависности од намене и начина коришћења простора.

Дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, а изузетно и више спратности, до дозвољене максималне спратности у зони.

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 објекта на суседним парцелама и према правилима утврђеним за зону, и према дворишту - до минималне удаљености од објекта на сопственој и суседним парцелама у складу са правилима грађења.

Доградња над постојећим стамбеним, 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 објекта или највеће дозвољене висине објекта, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруши архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

Доградња стамбеног објекта у смислу међуградње на начин повезивања постојећег стамбеног и помоћног, односно пословног објекта дозвољава се уз услов испуњења свих прописаних правила за грађење на грађевинској парцели у зони.

Доградња над помоћним објектима који су изграђени као самостални засебни објекти на парцели није дозвољена простором намењеним за становање, јер није дозвољен други стамбени објекат на једној грађевинској парцели, а јесте над постојећим помоћним и пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско – грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције.

Доградња у смислу подградње се дозвољава изузетно само код постојећих породично стамбених објеката, 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.

Дозвољена је адаптација таванског простора породичног стамбеног и пословног објекта у стамбени, односно пословни, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

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 стамбено – пословном објекту или пословном објекту дозвољава се уколико пословни простор у објекту није изричито условљен и уколико становање као намена није у колизији са врстом делатности која се у објекту одвија.

Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу.

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта у складу са утврђеним правилима за грађење, дозволиће се реконструкција постојећег објекта, уколико с тиме може повратити сигурност и стабилност објекта, односно и обнова објекта истог габарита и спратности.

Рушење објекта одобриће се у сврху изградње новог објекта у складу са утврђеним правилима грађење на парцели, а може се наложити и од стране општинске управе, уколико се утврди да је услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност објекта, до мере која се не може отклонити реконструкцијом, чиме објекат представља опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте.

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

4.13.1. Општи услови за изградњу објеката

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

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

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 3,0 m, 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 (МЦС).

Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су:

- у копаним бунарима - максимални ниво 107,71 м н.в. а минимални ниво 105,67 м н.в.
- у пијезометру - максимални ниво износи 108,36 м н.в. док је минимални ниво 106,11 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.

4.13.2. 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.

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.

Не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови на начин који деградира аутентичне стилске вредности и занатске вештине.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл) на нивоу изнад приземља могу се постављати на објекте ван основног габарита под следећим условима:

Са уличне стране:

- Балкони максималне дубине 1,4 m (рачунајући од основног габарита објекта).

- Еркери и доксати, односно затворени делови објекта, као вертикални акценти дубине до 1,2 m, при чему треба да буду задовољени услови минималних удаљености објеката и међних линија рачунајући и еркер.
- Максимална површина фасадне пројекције еркера и балкона је 30% површине фасаде изнад приземља.
- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3 m.

Са дворишне стране:

- Балкони максималне дубине 1,4 m (рачунајући од основног габарита објекта).
- Еркери и доксати, односно затворени делови објекта, као вертикални акценти дубине до 1,2 m, при чему треба да буду задовољени услови минималних удаљености објеката и међних линија рачунајући и еркер.
- Максимална површина фасадне пројекције еркера и балкона је 50% површине фасаде изнад приземља.
- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3,5 m

Са бочне стране (забатни зидови на местима где се прекида низ објеката):

- Балкони максималне дубине 1,2 m.
- Еркери и доксати, односно затворени делови објекта, као вертикални акценти дубине до 0,9 m, при чему треба да буду задовољени услови минималних удаљености објеката рачунајући и еркер.
- Максимална површина фасадне пројекције еркера и балкона је 30% површине бочне фасаде изнад приземља.
- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат ако савлађују висину до 0,9 m. Уколико се степениште поставља са уличне стране објекта, највише један степеник (до 30 cm) може да пређе регулациону линију. Степенице којима се савладава висина преко 0,9 m треба да се решавају унутар габарита објекта.

4.14. 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.

4.15. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За потребе израде Плана прибављени су услови од **Републичког сеизмолошког Завода број 02-344-1/19 од 20.06.2019.**

У поменутим 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).

4.16. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

4.16.1 *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 „ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ”, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА** у Суботици.

4.16.2 *Водовод и канализација*

Сваки објект се прикључује на јавну водоводну и канализациону мрежу, након изградње ових мрежа.

Сви 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. 29/15,38/2015, 42/2015 и 5/2018) и **Одлуке о снабдевању водом** (Сл. лист Града Суботице 24/14, 14/2015 и 5/2018).

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.

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

Све санитарно-фекалне отпадне воде се морају пуштати у канализацију и одвести на ППОВ. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, како би се постигао квалитет воде у канализационој мрежи, прописан **"Одлуком о јавној канализацији"**.

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 1.0 m а од бунара 8.0 m

До изградње атмосферске канализације 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 плавлeња суседне парцеле.

Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде, могу се директно без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, слободни околни терен или отворене канале.

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

Израдити Генерално решење каналисања насеља где ће се дефинисати правци одвођења отпадних и атмосферских вода.

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

4.17. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА

4.17.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже

Изградњу, доградњу и реконструкцију општинских 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 путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018) као и са осталим важећим правним регулативама. Одвод атмосферских вода са коловоза планирати преко одводно-упојне риголе поред општинских путева усаглашено са просторним могућностима за смештај затвореног или отвореног одвода. Реконструкција у коридору општинског пута, геометрија раскрсница, дужина трака за лева скретања, хоризонтална и вертикална сигнализација као и остали елементи на 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 .

- Паралелно постављене инсталације са општинским путем морају бити удаљени од ивице реконструисаног коловоза најмање 1.5 m, искључиво изван коловоза општинског 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 трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање, изузетно 1.5 m од ивице реконструисаног коловоза, искључиво изван коловоза општинског пута, уз претходно прибављене пројектне услове од стране управљача пута (изузев атмосферске канализације),

- инсталације се не могу водити у коловозу општинских 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 трупа предметног пута

- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, 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 трупа 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 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 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 путевима** ("Службени гласник РС" бр. 41/2018) 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. 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 37. **Закона о путевима** ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018) ограде, 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

4.17.2. 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 (Асцлепиас суриаца), јасенолисни јавор (Ацер негундо), кисело дрво (Аилантхус glandулоса), багремац (Аморpha фрутицоса), западни копривић (Целтис оцциденталис), дафина (Елеагнус ангустифолиа), пенсилвански длакави јасен (Фрахинус пеннсулваница), трновац (Гледицхиа триацхантос), жива ограда (Луциум халимифолиум), петолисни бршљан (Партхеноциссус инсерта), касна сремза (Прунус серотина), јапанска фалоп (Реуноуриа сун. Фаллопиа јапоница), багрем (Робиниа псеудоацациа), сибирски брест (Улмус пумила).

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 одржавању јавних зелених површина** („Службени лист града Суботица" број 3/2012, 52/2012, 2/2013 и 7/2013-испр.).

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 резивање 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.

4.18. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.18.1. 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 гласик РС“, бр. 101/2005, 123/2007) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласик РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 и 24/2011, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18).

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 монтажно-бетонске (МБТС), зидане (ЗТС), компактне (КТС) или у склопу објеката, за рад на 20 kV напонском нивоу. У деловима где је изграђена надземна ЕЕ мрежа и где је економски неоправдано градити трафостанице МБТС, ЗТС или КТС типа, довољена је изградња стубних трафостаница (СТС тип).

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, пре свега у зонама вишепородичног становања и зонама средњих и већих густиона породичног становања.

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, пре свега у зонама средњих густиона породичног становања.

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

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 укрштања 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 7,0 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.

Светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

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

Напајање новопланираних канделабер светиљки јавне расвете решити путем нисконапонских подземних кабова. 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, изградом 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 0,4 m
- водовод, канализација		0,2 m 0,4 m
- ниско и високо напонски електро каблови		0,3 m 0,6 m
- телефонски каблови		0,3 m 0,5 m
- технолошка канализација		0,2m 0,4 m
- бетонски шахтови и канали		0,2 m 0,4 m
- жељезничка пруга и индустријски колосек		1,8m 8,0 m
- високо зеленило	-	1,5m
- темељ грађевински објеката	-	1,0m
- локални путеви и улице	1,0 m	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 затвараčem, 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

Условe 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.

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

ТК мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња 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 разделницима (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.

4.18.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже

Изградњу нове јавне водоводне мреже вршити у складу са "Стратегијом развоја водоснабдевања, канализације и заштите водопријемника Суботица" израђеном од стране Завода за водопривреду из Суботице фебруара 2006. године.

Дуж јавне водоводне мреже се уграђују противпожарни хидранти и то надземни, где год то локални услови дозвољавају тј где не ометају саобраћај.

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 160 x Д)

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

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 задрљаних 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 предtretман 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, 38/2015, 42/2015 и 5/2018).

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 зетље изнад цеви, док код канализационе мреже тај слој мора да буде најмање 0,8 m зетље 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. Претежна намена површина у обухвату плана 1:5000

- **Графички прилози планског решења**

5.3. Граница плана – граница планираног грађевинског подручја 1:2500

5.4. Подела простора на карактеристичне целине са претежном планираном наменом површина 1:2500

5.5. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површинама јавне намене и нивелационим котама површина јавне намене 1:2500

5.6. Начин спровођења ППР за локације за које је обавезна израда урбанистичких пројеката 1:2500

5.7. Планирана генерална решења за водоводну и канализациону мрежу 1:2500

5.8. Планирана генерална решења за енергетску, гасну и телекомуникациону мрежу 1:2500

VI ДОКУМЕНТАЦИЈА

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

VI ДОКУМЕНТАЦИЈА