

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-1/18

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ШУПЉАК

Скупштина Града Суботице, на седници
одржаној дана . .2018. године,
донела је Одлуку о доношењу Плана
под бројем

Председник С.Г. Суботице

Директор:
Предраг Радивојевић, дипл.инж.грађ.

Суботица, децембар 2018. године

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

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ: **ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И**
СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

БРОЈ УГОВОРА: **299-1/18**

НАЗИВ ПЛАНА: **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА**
НАСЕЉЕ ШУПЉАК

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

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

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

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

С А Д Р Ж А Ј :**I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

II ОПШТИ ДЕО	5
2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	5
2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	5
2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА	12
2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	14
2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА	16
2.5.1. Саобраћајна мрежа	16
2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа	17
2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа	17
2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА	17
III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	18
3.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	18
3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ	18
3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	19
3.3.1. Површине јавне намене	19
3.3.2. Површине за остале намене	20
3.3.3. Биланс површина планираног стања	21
3.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	22
3.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине	22
3.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине	22
3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	23
3.5.1. саобраћајне површине	23
3.5.2. зона рекреације и зеленила	23
3.5.3. зона објеката јавне намене	25
3.5.4. комунална зона – гробље	27
3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	28
3.6.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа	28
3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа	31
3.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	32

3.8. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ	32
УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА	32
3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....	33
3.9.1. Услови и мере заштите културног наслеђа	33
3.9.2. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи	34
3.9.3. Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.....	36
3.9.4. Услови за евакуацију отпада	37
3.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	38
3.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	38
IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	39
4.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	39
4.1.1.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДНО ПОЉОПРИВРЕДНИХ ДОМАЋИНСТАВА	49
4.1.2. ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ.....	58
4.1.3. ЗОНА ТУРИЗМА	63
4.1.4. ЗОНА ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА.....	66
4.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	66
4.3. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ.....	67
4.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ.....	68
4.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	70
4.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	70
4.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	70
4.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	71
4.8.1. Електроенергетске, гасне и ТК инсталације	71
4.8.2. Водовод и канализација	71
4.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА.....	72
4.9.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже.....	72
4.9.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина.....	74
4.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	75
4.10.1. Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТК мреже.....	75
4.10.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже.....	80
V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	81
VI ДОКУМЕНТАЦИЈА	81

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

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације за насеље Шупљак („Службени лист Града Суботице”, број 37-2017), приступило се изради Плана генералне регулације за насеље Шупљак (у даљем тексту: План). Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број:IV-05-350-70.1/2017 од 21.11.2017. године, о неприступању стратешкој процени утицаја уз План на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица - Градска управа, Секретаријат за инвестиције и развој, на основу Уговора бр. 299-1/18 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 и 83/2018) - 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 64/15) и садржи текстуални и графички део – у даљем тексту: Правилник.

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

Плански основ за израду Плана је Просторни План града Суботице („Службени лист града Суботице” бр. 16/12) – у даљем тексту Просторни план и Просторни план подручја посебне намене „Суботичке пустаре и језера“ („Службени лист АПВ“, бр. 10/16). У оквиру граница посебне намене налази се део насеља Шупљак који је у режиму III степена заштите СРП „Лудашко језеро“

2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански документ вишег реда је Просторни План града Суботице („Службени лист града Суботице” бр. 16/12) као и Просторни План подручја посебне намене „Суботичке пустаре и језера“

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 Вишњевцем, 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 увриштене 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, деција 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.

Зоне

Анализом тренутне ситуације по питању стања туристичке привреде у Граду Суботици могуће је дефинисати **макро-туристичку зону** око градског насеља Суботица, која би обухватила атаре насеља Суботица - Палић, Келебија, Хајдуково, Шупљак, Бачки Виногради, Горњи и Доњи Таванкут. Унутар ње постајале би три **подзоне**:

1. **Подзона градског насеља Суботица** – предодређена за туризам заснован на културно-историјским, манифестационим, пословим активностима
2. **Подзона језера Палић - Лудаи**, (обухвата простор насеља: Палић, Хајдуково, Бачки Виногради и Шупљак) и заснива се на бањском, едукативном, конгресном, излетничком, рекреативном, манифестационом и др. туризму
3. **Подзона суботичке пеишчаре и суботичких шума** (обухвата насеље Келебија и Горњи и Доњи Таванкут) заснована на излетничком, спортско-рекреативном, викенд и др. облицима туризма

Извод из Просторног Плана подручја посебне намене „Суботичке пустаре и језера“**3.1.3. Становништво**

Становништво насеља у обухвату Просторног плана, у извесној мери, а посебно кроз задовољавање својих рекреативних, едукативних, активности у оквиру руралног, ловног, риболовног, манифестационог и еко туризма, утиче на заштићена подручја која чине посебну намену. У оквиру граница посебне намене су: североисточни делови насеља Суботица (у заштитној зони ПИО "Суботичка пеишчара"), делови насеља Шупљак (они делови насеља који су у режиму III степена заштите СРП "Људашко језеро") и делови насеља Бачки Виногради и Мале Пијаце (они делови насеља кроз које пролази еколошки коридор међународног значаја-водоток Кереш). Посебно је изражен утицај становника насеља Шупљак и Хајдуково на заштићено подручје, јер се налазе у непосредном окружењу СРП "Људашко језеро".

У оквиру обухвата Просторног плана се налази један град – Суботица, која је према Регионалном просторном плану АП Војводине дефинисана и као центар државног значаја. Локални центар је и насеље Хоргош, насеља са развијеним центром су Келебија, Бачки Виногради и Шупљак, центри заједнице насеља су Мартонош и Мале Пијаце, а сеоско насеље је Мали Песак.

3.1.5. Јавне службе

С обзиром на величину и карактер насеља која се налазе на подручју обухвата Просторног плана, мрежа објеката намењена јавним службама углавном задовољава потребе становништва.

У свим насељима постоје **предшколске установе** за васпитање и образовање деце од 1 до 6 година. Основно школско образовање од првог до осмог разреда је обезбеђено у девет насеља (осим у Малом Песку). Када је реч о наставку образовања, односно о средњим и високошколским установама, ђаци су упућени на најближе центре - Суботицу (у којој се налазе средње школе, више школе и факултети) и Кањижу (у којој се налазе средње школе).

Здравствена заштита становништва је организована као примарна здравствена заштита, у којој је стално запослен лекар опште праксе. Апотеке немају сва насеља, али је у последње време све више присутно отварање апотека у приватном власништву, што ће побољшати стање у овој области.

Делатност **културе** није на одговарајућем нивоу. Сва насеља имају домове културе, али се они ретко користе за потребе организовања неких културних догађања (приредбе, манифестације, гостовања позоришних група и сл.). Библиотеке су формиране у свим насељима било да имају своја одељења, било да се налазе у оквиру школа.

Када је реч о објектима физичке културе, они су изграђени у сваком насељу. У питању су углавном отворени спортски терени, док у Суботици и Хоргошу постоје и додатни садржаји попут базена и спортских хала.

Поред ових објеката јавних служби, у сваком насељу осим у Носи које статистички припада насељу Хајдуково, налазе се и просторије месне заједнице, месне канцеларије и поште.

3.1.6. Привреда

У геосаобраћајном смислу, подручје обухваћено изградом Просторног плана има повољан положај (са севера државна граница према Републици Мађарској, ауто-пут Е-75, међународни државни пут Е-660, пруга Београд-Будимпешта, најфреквентнији гранични прелази Хоргош, Келебија...), који треба да искористи као потенцијални фактор развоја, као основу привредног, саобраћајног, а нарочито туристичког развоја.

У обухвату Просторног плана, изразита је поларизација између регионалног центара Суботице и остатка подручја, које је чисто пољопривредно подручје. Доминира Суботица, као центар индустрије, док су остала насеља руралног типа са пољопривредом, као основном привредном

граном. Пољопривредна производња је оријентисана на производњу сировина за прехранбену индустрију. Индустрија Суботице је диверзификована и поред прехранбене развијена је и електромашинска, хемијска и текстилна индустрија, као и производња обуће, чарапа, прерада коже и др. Прехранбена индустрија се скоро без изузетка, ослања искључиво на богато сировинско залеђе. Заступљени су капацитети за прераду сировина пољопривредног порекла (прерада млека и меса, производња хлеба и пецива, сокова, и др.).

У већини насеља изражен је проблем прерађивачких и складишних капацитета (мањи део пољопривредне производње се претвара у финални производ). Мањи прерађивачки погони у Хајдукову, Шупљаку, Мартоношу и Хоргошу, према капацитетима и садржајима нису такви да формирају значајнији обим и структуру привреде подручја, али стварањем услова за развој нових производно-прерађивачких активности у овим, али и осталим насељима, поспешило би се формирање микроразвојних центара.

Могућности за развој привреде у подручју обухвата Просторног плана нису у потпуности искоришћене и поред, у геосаобраћајном смислу, повољног положаја на се може констатовати да се ради о простору који има потенцијал за развој малих и средњих предузећа у области агробизниса (прерада поврћа и воћа, мини млекарне, кланице, пекарне...), а нарочито у погледу развоја туризма, јер поседује туристички атрактивно природно и културно наслеђе.

У оквиру заштићених подручја која чине посебну намену, присутна је традиционална пољопривреда (ратарска производња, виноградарство, воћарство, гајење белог лука, дувана итд.), а привредни простор представља и језеро, превасходно због трске и рогоза (прерада трске у насељу Шупљак).

Пољопривреда и риболов

Пољопривреда је значајна грана привреде у оквиру обухвата Просторног плана. Природне предиспозиције у оквиру граница посебне намене, пружају као ретко где, велике могућности различитих видова пољопривредне производње од ратарске до воћарске и виноградарске.

Ратарска производња је и даље преовлађујућа, а тако ће остати и у наредном периоду, али оно што чини ово подручје карактеристичним јесте значајна улога производње воћа, пре свега јабука и кајсија и нарочито производња вина.

У оквиру посебне намене, такође, је заступљено пољопривредно земљиште. Заштићено подручје ПИО "Суботичка пешичара" је било први пункт у Србији на ком је заживела интегрална пољопривредна производња и основана прва био-динамичка фарма код нас.

Преорјентација становништва на производњу здраве хране која је заснована на еколошким принципима, екстензивно воћарство и традиционално сточарство су услов усклађене делатности човека и опстанка исконских екосистема у истом миљеу.

Северне обале језера Палић и Лудаши и насеља Палић, Хајдуково и Бачки Виногради, обилују многобројним породичним винаријама, заснованим на сопственој производњи, најчешће аутохтоних сорти, које се јако ретко срећу ван овог подручја. Ове винарије обично нису великих капацитета, али су савремене са укусно уређеним угоститељским објектима, тако да пружају комплетну услугу и обезбеђују пласман основних производа на месту настанка, кроз туристичку понуду.

Риболов у границама посебне намене у оквиру СРП "Лудашко језеро", нема економски значај, јер је заступљен као спортски риболов.

Шумарство и лов

Шумарство као привредна грана је заступљено на простору обухвата Просторног плана, ван граница посебне намене. У оквиру посебне намене шуме и шумско земљиште су у оквиру заштићених подручја, те се не може говорити о привредној функцији шума, већ само о умереном и плански ограниченом коришћењу простора, а према степенима заштите и ограничењима који су прописани од стране надлежних институција.

Лов на простору обухвата Просторног плана нема привредни значај и одвија се у планским и одређеним количинама и вредностима.

У границама посебне намене на простору ПИО "Суботичка пустара", у режиму I и II степена заштите је забрањен лов. На свим деловима СРП "Селевењске пустаре" у оба ловишта забрањен је редован лов осим санитарног и селективног одстрела. За овакве активности је потребно тражити услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту природе.

Туризам

Вредности подручја које је обухваћено Просторним планом, са аспекта његове туристичке валоризације могу се оценити као значајне у погледу еколошке очуваности, природне и културне баштине, богатства мотива и приступачности дестинацији.

У односу на садржаје боравака у оквиру посебне намене, од облика туризма заступљени су: рурални туризам (салаши са локалитетима око Лудашког језера и између Палића и Лудаши – Рока салаш који је културно добро које ужива претходну заштиту, Гујаш, Мајки, Цветни салаш и др. и ереле коња), културно-манифестациони туризам (бројна непокретна културна добра, фестивал рок музике на Сунчаном салашу у ПИО "Суботичка пешичара" и Дани белог лука у Хајдукову), рекреативни (излетнички локалитети на простору Суботичке пешичаре - Тресетно језеро), еко туризам (посматрање птица, научно истраживачке активности и едукација – визиторски центар "Палић – Лудаш" у Хајдукову), ловни и риболовни туризам (ловачка кућа "Храстовача" у ПИО "Суботичка пешичара", спортски риболов на Лудашком и Тресетном језеру) и вински туризам коме доприноси хоргошко и палићко виногорје, као и вински пут.

Сагледавањем климатских прилика на датом простору може се оценити њихов повољан утицај на боравак људи на отвореном. Наиме, просечни годишњи и месечни климатски услови, генерално посматрано погодују развоју многобројних активности човека у периоду од маја до октобра месеца, док у зимским месецима климатски услови нису погодни за развој одређених зимских спортова.

Специјални резерват природе "Лудашко језеро", који обухвата језеро и обалу уз насеља Шупљак (стари назив насеља је Лудаш) и Хајдуково, поред очуваних природних вредности (бројне птичије, рибе и биљне врсте, типичне за барско-мочварне екосистеме), има и очуване културне вредности, археолошка налазишта, сеоска и црквену архитектуру, традиционалне занате. Појединачни објекти-салаши, куће у насељима (Шупљак), представљају особености народног градитељства овог краја.

У погледу материјалне базе развоја туризма, може се оценити да постојећи туристичко-угоститељски смештајни капацитети ни по комфору ни по опремљености не задовољавају потребе туристичког развоја.

Велики недостатак туристичке понуде је слаба туристичка опремљеност простора. У целини, инфраструктурна опремљеност није на задовољавајућем нивоу и не одговара савременим захтевима развоја туризма. Такође, осећа се недостатак усклађивања режима заштите са просторном развојем туризма као и недовољна пропаганда и информисање о туристичком потенцијалу датог простора.

У режиму III степена заштите је забрањено: уситњавање постојећих грађевинских парцела и повећање постојеће спратности и изграђености; извођење радова којима би се нарушиле геоморфолошке одлике подручја; промена намене земљишта и подизање рибњака; одвођење или превођење вода водотока Кереш, прокопавање канала осим реверзибилних; одводњавање и копање јама ради коришћења подземне воде за заливање; пошумљавање травних и потенцијално травних површина; уношење нових алохтоних врста; промена намене земљишта ради интензивнијег коришћења.

У режиму III степена заштите је забрањено: мењати намену површина; градити нове објекте, осим за спровођење мера заштите и унапређења добра, а у складу са планским документом; повећавати спратност и габарите постојећих објеката при реконструкцији; градити млаве осим традиционалних пристана код старих салаши и у научно-истраживачке сврхе; вршити геолошка истраживања и експлоатацију минералних и енергетских ресурса; обављати хидромелиорационе радове који би довели до смањења нивоа подземних вода; градити заливне

системе; уносити алохтоне врсте; пошумљавати осим фрагментарно за спровођење мера унапређења предела.

У оквиру предеоне целине коју чини СРП „Лудашко језеро“, дефинисани су планирани локалитети, у подцелини режим III степена заштите. Изградња објеката је могућа реорганизацијом грађевинских површина и поштујући принцип компензације станишта:

- локалитет Визиторски центар „Лудаш“,
- локалитет културног туризма „Буџак“,
- локалитет за спорт и рекреацију у насељу Шупљак и
- локалитет за спорт и рекреацију на локалитету „Переиш“ у близини сеоског насеља Носа.

За локалитете Визиторски центар „Лудаш“, локалитет културног туризма „Буџак“ и локалитете за спорт и рекреацију „Переиш“ и у насељу Шупљак је обавезна израда плана детаљне регулације на основу смерница за уређење и мера заштите утврђених овим Просторним планом. Спорт и рекреација на локалитету „Переиш“, биће обрађени у склопу ПДР-а којим ће бити обухваћени и приступни путеви и радни комплекс Фабрике амбалаже. Уколико се укаже потреба, ПДР-ом обухватити и шири простор ради дефинисања наведених садржаја.

Културно-историјски туризам се заснива на понуди споменика културе и традиционалне салашиарске архитектуре. Археолошко налазиште – локалитет „Буџак“ у СРП „Лудашко језеро“ у заштитној зони СРП „Селевењске пустаре“, уз адекватно просторно уређење и презентацију, представља планирани локалитет културно-историјског туризма.

2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Планом генералне регулације обухваћен је простор од **173,05**. Граница Плана се делимично преузима из шематског приказа насеља Шупљак Просторног плана града Суботице, али се највећој мери коригује, углавном према постојећим међама или према постојећем стању на терену будући да се на одређеним местима појављују новоизграђени објекти ван грађевинског подручја, па ће коригована граница обухватити и њих како би се могло спровести њихово озакоњење.

Како су уз Цвијин шор постојећи салаши углавном напуштени, а не постоји тенденција пораста становника, овај део границе грађевинског подручја се коригује тако да се смањује за сса 7,2 ha.

Почетна тачка описа грађевинског подручја насеља Шупљак је тачка **1** која се налази на регулацији Улице Костолањи Арпада, на пресеку катастарских парцела бр. 8796/3 и 8892/2 К.О. Палић. Граница се простира уз путне правце насеља у дубини од 50-200 m, а дефинисана је преломним тачкама које су означене ознакама од 1 до 356.

На графичком прилогу 5.2. дата је граница планског подручја.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Шупљак износи 173,05 ha.

2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Катастарске парцеле које се налазе у границама плана су: 10000/2, 10003, 10004, 10005/1, 10005/2, 10006/1, 10006/2, 10015, 10016, 10017/1, 10017/2, 10018/3, 10019, 10020/1, 10020/2, 10021/3, 10021/4, 10022/2, 10106/1, 10106/2, 10106/3, 10107, 10108/1, 10108/2, 10109, 10110/1, 10111, 10112, 10210, 10211, 10212, 10215, 10216, 10217, 10218, 10219/1, 10220, 10221, 10222, 10254, 10255, 10256, 10257, 10258, 10260, 10261, 10262/3, 10281, 10282, 10283/6, 10283/7, 10283/8, 10283/9, 10320/1, 10320/5, 10320/52, 10320/53, 10320/54, 10320/6, 10320/7, 10320/76, 10320/8, 10331, 10332, 10333, 10334, 10335, 10336, 10337/2, 10337/3, 10353, 10355, 10356, 10360, 10361, 10362, 10363/2, 10363/4, 10380, 10381, 10382, 10383, 10393, 10394, 10395, 10396/1, 10398,

10399, 10467, 10468, 10469, 10470, 10471, 10472, 10474, 10475, 10476, 10478, 10480, 10482, 10483/1, 10486, 10973/4, 10973/5, 10975/1, 10975/3, 10976, 10981, 6700/1, 8412, 8413, 8414/2, 8414/3, 8414/4, 8415, 8416, 8417, 8418, 8419/1, 8420, 8421, 8422, 8424, 8425, 8426, 8427/1, 8427/2, 8428, 8429, 8430, 8431, 8432/1, 8432/2, 8433, 8435, 8436, 8437, 8438, 8439, 8440/1, 8441, 8442, 8443, 8444, 8445, 8446/3, 8446/4, 8446/5, 8446/6, 8446/8, 8447, 8448, 8449, 8450/1, 8450/2, 8451, 8452, 8453, 8454, 8458, 8459, 8460, 8461, 8462/1, 8462/2, 8463, 8464, 8465, 8466, 8467, 8469, 8473, 8475, 8476, 8477, 8478/1, 8478/2, 8480/11, 8480/12, 8480/13, 8480/14, 8480/15, 8480/16, 8480/17, 8480/18, 8480/19, 8480/20, 8480/21, 8481/1, 8481/10, 8481/11, 8481/12, 8481/2, 8481/3, 8481/4, 8481/5, 8481/6, 8481/7, 8481/8, 8481/9, 8482/10, 8482/11, 8482/12, 8482/13, 8482/14, 8482/15, 8482/16, 8482/2, 8482/3, 8482/4, 8482/9, 8483, 8484/1, 8484/2, 8485, 8486, 8487, 8495, 8496/1, 8497, 8498, 8499, 8500/1, 8500/2, 8501/1, 8501/2, 8502, 8503, 8504, 8505, 8506, 8507, 8508, 8509, 8510, 8512/2, 8513, 8515, 8517, 8518, 8519/1, 8519/2, 8520, 8523, 8524, 8526, 8527, 8528, 8538, 8540, 8542/2, 8542/3, 8542/4, 8542/5, 8543, 8544, 8545, 8546/1, 8546/2, 8547/1, 8547/2, 8548/2, 8549, 8550, 8551, 8552, 8554, 8555/1, 8555/2, 8555/3, 8555/4, 8556, 8557, 8561, 8563, 8565, 8566, 8567, 8568, 8569, 8570, 8571/1, 8572, 8573, 8574, 8576, 8577, 8578, 8579, 8580, 8581, 8582, 8583, 8584, 8586, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591/1, 8592, 8593/1, 8594/1, 8594/2, 8595, 8597/1, 8597/2, 8605, 8606/4, 8606/5, 8607, 8608, 8609, 8610/1, 8610/2, 8611, 8612/1, 8613/1, 8613/2, 8615/1, 8615/2, 8615/3, 8618/1, 8618/3, 8619/1, 8619/2, 8620/1, 8620/2, 8621, 8625, 8627, 8629, 8631, 8632, 8633, 8634, 8635, 8636/1, 8636/2, 8636/3, 8637, 8638/1, 8638/2, 8639/1, 8639/2, 8639/3, 8640, 8641, 8642, 8643, 8644, 8657, 8678, 8679, 8680, 8681, 8682, 8683/1, 8683/2, 8684, 8685, 8686/1, 8686/2, 8687, 8688, 8689, 8690, 8692, 8693/1, 8693/2, 8694, 8695, 8696, 8697, 8701, 8702, 8703, 8704, 8705, 8706, 8707, 6311, 8719, 8720, 8721, 8723/1, 8723/2, 8724, 8725, 8726, 8727, 8728, 8729, 8730, 8731, 8732, 8733/1, 8734, 8735, 8736, 8827, 8828/1, 8829/1, 8830/1, 8830/2, 8831/1, 8831/2, 8832, 8833, 8834, 8837, 8839, 8842, 8843, 8844, 8845, 8846/1, 8848, 8849, 8850, 8851, 8852, 8892/2, 8892/3, 8895/1, 8895/2, 8895/3, 8895/4, 8895/5, 8895/6, 8897/1, 8897/2, 8898, 8899/1, 8899/2, 8935, 8936, 8937, 8938, 8939, 8940, 8941, 8942, 8943, 8944, 8945/1, 8945/2, 8948, 8949, 8950, 8951, 8952, 8953, 8954, 8955, 8980, 8981, 8982, 8983, 8984/1, 8985, 8986, 8987, 8988, 8989, 8990, 8991/3, 8992, 8993, 8994, 8995/1, 8995/2, 8995/4, 8995/6, 8996, 8997/2, 8998, 8999, 9000, 9006, 9007, 9008, 9009, 9027, 9028/1, 9028/2, 9029/1, 9029/3, 9029/4, 9030/2, 9030/3, 9030/4, 9032/2, 9044, 9045, 9046, 9047, 9048, 9049, 9050, 9051, 9052, 9053/1, 9053/2, 9054, 9056/1, 9056/2, 9057, 9058, 9066/1, 9067, 9068, 9069, 9070, 9071/1, 9071/2, 9071/3, 9071/4, 9071/5, 9078, 9079, 9081/1, 9081/2, 9081/3, 9094/2, 9095/1, 9096, 9097/1, 9097/2, 9097/3, 9101, 9104, 9105, 9107, 9109, 9111, 9112/1, 9112/2, 9112/4, 9113/1, 9113/3, 9113/4, 9114/1, 9114/3, 9114/4, 9115, 9116, 9117/1, 9117/2, 9118, 9120, 9121, 9122/2, 9122/3, 9122/4, 9123, 9124, 9125, 9127, 9128/1, 9128/3, 9128/4, 9129/1, 9129/2, 9129/4, 9129/5, 9130/1, 9130/2, 9130/3, 9132, 9133, 9135, 9137, 9139/1, 9139/2, 9140, 9141/1, 9141/2, 9141/3, 9141/4, 9142, 9143/1, 9143/2, 9144/1, 9144/2, 9145, 9146/1, 9146/2, 9146/3, 9146/4, 9146/5, 9146/6, 9146/7, 9146/8, 9146/9, 9147/1, 9147/2, 9148/1, 9148/2, 9148/3, 9148/5, 9149, 9151, 9152, 9154, 9158/1, 9158/2, 9161, 9163, 9164, 9165, 9166/2, 9167, 9168, 9170, 9171, 9173, 9174/1, 9174/2, 9175, 9176, 9177, 9178/1, 9178/3, 9181, 9182, 9183, 9184, 9185, 9186, 9188/2, 9189/1, 9189/2, 9189/3, 9190, 9191, 9192, 9193, 9195/1, 9196/4, 9197, 9198, 9200, 9201, 9202, 9203, 9204, 9205, 9206, 9207, 9208, 9209, 9210/1, 9211, 9212, 9213, 9214, 9215, 9216/3, 9218, 9219, 9220, 9221, 9222, 9225, 9227, 9228, 9231, 9233, 9234/3, 9235, 9240, 9241, 9242/1, 9242/2, 9242/3, 9242/4, 9242/5, 9243, 9244, 9245, 9246, 9247, 9248, 9249, 9250/1, 9250/2, 9251, 9252, 9253/1, 9253/2, 9254/1, 9254/2, 9254/3, 9254/4, 9254/5, 9254/6, 9254/7, 9254/8, 9255/1, 9255/2, 9256, 9257, 9258, 9259/11, 9259/12, 9259/13, 9259/14, 9259/15, 9259/16, 9259/18, 9259/19, 9259/2, 9259/21, 9259/22, 9259/23, 9259/24, 9259/25, 9259/26, 9259/27, 9259/28, 9259/29, 9259/3, 9259/30, 9259/31, 9259/32, 9259/33, 9259/34, 9259/35, 9259/36, 9259/37, 9259/38, 9259/39, 9259/4, 9259/40, 9259/42, 9259/43, 9259/44, 9259/46, 9259/47, 9259/5, 9259/6, 9259/7, 9259/8, 9259/9, 9260, 9261/1, 9261/2, 9262/1, 9262/2, 9369/1, 9369/2, 9370, 9371, 9372, 9373, 9374/1, 9376/3, 9376/5, 9376/6, 9376/7, 9376/8, 9393, 9394/1, 9394/2, 9395, 9396/1, 9396/3, 9396/4, 9396/5, 9397, 9415, 9416/2, 9417, 9418, 9420/1, 9430, 9431/1, 9431/2, 9436, 9437/1, 9437/2, 9437/3, 9437/4, 9438, 9439, 9440, 9441, 9442, 9443, 9444, 9445/1, 9445/2, 9445/3, 9446, 9447, 9448, 9449, 9452/1, 9453/1, 9453/2, 9454, 9455, 9456, 9457, 9458, 9459, 9460, 9462/1, 9462/2, 9462/3, 9462/4, 9463, 9464, 9465/1, 9465/2, 9465/3, 9465/4, 9466, 9467/1, 9467/2, 9471, 9474, 9475/1, 9475/2, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9483, 9484,

9485/1, 9486, 9487/2, 9500/25, 9500/26, 9500/27, 9549, 9915/25, 9915/26, 9991, 9992, 9993, 9995, 9996 К.О. Палић.

2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Основна карактеристика насеља Шупљак је да је оно линеарно формирано уз пет путних праваца – Улицу Костолањи Арпада, Лудашки шор, Цвијин шор, Кулски пут и Халомски шор. Просторним Планом је грађевинско подручје обухватило парцеле уз ове правце дужином од 50-200 m. Простор између улица Костолањи Арпада и Лудашког шора који није у грађевинском подручју представља пољопривредно земљиште. Оно што је карактеристично за насеље Шупљак, а нетипично за насеља ове величине јесте да су садржаји централних и комуналних функција разуђени, удаљени једни од других и лоцирани на различитим поменутих путних правцима. Комплекс централних функција који садржи објекат поште, месне заједнице, дом културе, библиотеку и амбуланту се налази ближе улазу у насеље из правца Палића, у Улици Костолањи Арпада. Објекат школе и простор јавног зеленила-вашаришта се налазе на месту укрштања Улица Костолањи Арпада, Цвијин шор и Халомски шор. Травне површине Вашаришта представљају место за манифестацију и рекреацију. Верски објекат – црква се налази у Улици Лудашки шор, као и гробље, које је, међутим, лоцирано на самом улазу у насеље уз Улицу Лудашки шор. Уз преовлађујуће породично становање (претежно пољопривредна домаћинства), у насељу су смештени и поједини садржаји мале привреде. У оквиру посебне намене, заступљене су различите гране пољопривредне производње. Присутна је традиционална пољопривреда (ратарска производња, виноградарство, воћарство, гајење белог лука, дувана итд.), а привредни потенцијал представља и језеро, превасходно због трске и рогоза (прерада трске у насељу Шупљак). Коришћење тршњака и њихова сеча као потребна мера активне заштите природе, пружа оквир за даљи развој коришћења трске (мануфактурна прерада трске у грађевински изолациони материјал и сл.)

Осим горенаведених, важна карактеристика насеља Шупљак је да се оно једним делом налази у режиму III степена заштите Специјалног резервата природе „Лудашко језеро“, па је посебно је изражен утицај становника насеља на заштићено подручје. С обзиром на близину СРП „Лудашко језеро“, насеље Шупљак има ограничења у погледу изградње објеката у близини језера, што је дефинисано овим Планом а у складу са Просторним планом подручја посебне намене „Суботичке пустаре и језера“ („Службени лист АПВ“, бр. 10/16) и Условима од Покрајинског завода за заштиту природе.

Специјални резерват природе „Лудашко језеро“, који обухвата језеро и обалу уз насеља Шупљак (стари назив насеља је Лудаш) и Хајдуково, поред очуваних природних вредности (бројне птичије, рибе и биљне врсте, типичне за барско-мочварне екосистеме), има и очуване културне вредности, археолошка налазишта, сеоску и црквену архитектуру, традиционалне занате. Појединачни објекти-салаши, куће у насељима (Шупљак), представљају особености народног грађевинарства овог краја.

У погледу материјалне базе развоја туризма, постојећи туристичко-угоститељски смештајни капацитети ни по комфору ни по опремљености не задовољавају потребе туристичког развоја, а низак је и ниво развијености туристичке саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Такође, осећа се недостатак дефинисања туристичке понуде која се заснива на јединственим вредностима Резервата, на чијем подручју су уобичајени видови туризма ограничени законом као и недовољна пропаганда и информисање о туристичком потенцијалу датог простора.

Културни туризам подразумева различите форме културних активности. Развој културно-манифестационог туризма захтева у првом реду активности на одржавању, развијању и промоцији традиционалних манифестација. Значајна туристичка манифестација у Шупљаку су Дани белог лука.

У насељу Шупљак живи око 1050 становника. У насељу има 472 домаћинства, а просечан број чланова по домаћинству је 2,78.

У последња три пописа је примећен пад у броју становника. Упоредивши резултате претходних пописа (Број становника према попису из 2002. године износи 1310 становника, а према попису из 2011., 1115 становника), долази се до закључка да се насеље Шупљак на 10 година смањује за око 200 становника. У складу са тим, преиспитана је и граница грађевинског подручја и из овог разлога смањено је грађевинско подручје на потезу уз Цвијин шор.

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 једноспратни, 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.

Табела - БИЛАНС ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		Површина (ха)	(%)
КОМПЛЕКСИ СА ЈАВНИМ ОБЈЕКТИМА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА	Објекат школе и обданишта	0,27	0,16
	Комплекс објеката месне заједнице, амбуланте, апотеке, дома културе, библиотеке и поште	0,23	0,13
	Кућа Костолањи Арпада – Кућа цивилних друштава	0,27	0,16
РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО		2,33	1,34
КОМУНАЛНА ЗОНА	Гробље	5,14	2,96
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		22,67	13,08
У К У П Н О ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):		30,91	17,83%

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		По (ха)	(%)
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА		72,32	41,72
ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ		3,99	2,30
ЗОНА ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА		0,34	0,19
ЗОНА ТУРИЗМА		0,34	0,19
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ (пољопривредна делатност)		65,45	37,76
У К У П Н О ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :		142,44	82,17%
У К У П Н О (А+Б):		173,35	100%

2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

2.5.1. Саобраћајна мрежа

Границом плана обухваћен је простор насеља Шупљак. Саобраћајна мрежа насеља је специфичног облика. Наиме насеље се оформило дуж Општинских путева „Кањишки пут“ и „Чурго пут“. Регулациона ширина „Кањишког пута“ која је уједно и улица Костолањи Арпада износи од сса 16 m до 25 m са асиметрично смештеним коловозом у улици ширине 5.0 m. Регулациона ширина „Чурго пута“ која је уједно и улица Лудашки шор износи од сса. 12 m до 16 m са смештеним коловозом у приближној средини улице ширине 4.0 m. Регулационе ширине ових улица мора бити коригована на појединим локацијама ради омогућавања проширења коловоза, изградње пешачких стаза и смештаја остале комуналне инфраструктуре.

Улица Кулски пут има регулациону ширину од 20 m осим у зони раскрснице са улицом Арпада Костолањи где ће се она кориговати на ширину као и у осталим деловима улицама. Ширина изграђеног коловоза у овој улици износи 4 m и мораће се кориговати на ширину која задовољава услове двосмерног саобраћаја.

Улица Цвијин шор има регулациону ширину од 12 m до 20 m са изграђеним коловозом ширине 3 m. Регулациона ширина улице мора бити коригована ради омогућавања доградње коловоза и смештаја остале комуналне инфраструктуре у улици.

На подручју насеља изграђена су два аутобуска стајалишта приградског саобраћаја ван коловоза и то код месне заједнице и школе док на осталим местима аутобуска стајалишта су на коловозу.

Јавни паркинзи за путничка возила изграђена су у улици Арпада Костолањи испред месне заједнице и у улици Лудашки шор. Оба паркинга је потребно означити регуларном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом и тако прилагодити безбеднијем свакодневном коришћењу.

2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

На простору у границама Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Готово целокупна ЕЕ мрежа је изведена надземно, а средњенапонска мрежа изведена је на 20 kV напонском нивоу. Напајање потрошача електричном енергијом обезбеђено је путем 8 дистрибутивних трафостаница 10/0,4 kV СТС типа (стубна трафостаница).

Дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу Шупљак није изграђена.

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

2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа

На предметном простору јавна водоводна и канализациона мрежа нису изграђене.

Водоснабдевање предметне територије се врши индивидуално из сопствених микроводозахвата – копаних и бушених бунара.

Одвођење отпадних вода са предметне територије је такође 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. Систем канализације је сепаратни.

2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА

У оквиру предметног простора постоји оскудно уређено јавно зеленило. На месту укрштања улица Костолањи Арпада и Лудашког шора налази се делимично уређена травна површина – Вашариште и ичишћени (ревитализовани) део језера који је асфалтираном саобраћајницом одвојен од главног корита. Око објекта школе, уз Лудашко језеро уређен је простор јавног зеленила. Ово зеленило је нешто боље уређено као и зеленило које се налази у дворишту објекта месне заједнице. На осталим деловима насеља зеленило је само делимично формирано. Простор око цркве је делимично уређен. Слободне зелене површине око куће Костолањи Арпада су неуређене иако постоје услови за њихово формирање које би посебно допринело амбијенту овог објекта. Исто се односи и на улично зеленило. Дрвореди су веома мањкави. Зеленило постоји и у двориштима породичних стамбених објеката. Ове површине су негде боље, а негде слабије уређене и одржаване.

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 целине и наменске зоне.

У циљу лакшег сналажења, простор је у Плану подељен на 5 целина – потеза уз путне правце који представљају грађевинске блокове развојене регулацијама постојећих саобраћајница или блокове дефинисане другачијом наменом.

- Потез уз Улицу Костолањи Арпада
- Потез уз Улицу Лудашки шор
- Потез уз Кулски пут
- Потез из Цвијин шор
- Потез уз Халомски шор

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

3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Основни циљ израде Плана је привођење простора намени – дефинисање и разрада површина намењених за становање, производно-пољопривредна домаћинства, производњу, туризам, централне и комуналне функције које су утврђене планским документом вишег реда, односно Просторним Планом.

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

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

Планом је превасходно предвиђено дефинисање грађевинског подручја, утврђивање рекреативне зоне са зеленилом, зоне становања, зоне становања са пољопривредним домаћинством, зоне туризма и привођење простора намени дефинисаној Просторним планом, регулисање и уређење постојећих и планираних саобраћајница, а све као предуслов за изградњу саобраћајне и неопходне комуналне инфраструктуре.

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

Грађење нових објеката у највећој мери је условљено близином Лудашког језера и дефинисаног простора Специјалног резервата природе, као и његовим заштитним појасом. Осим тога, грађење нових објеката унутар обухваћеног простора утврђено је на принципима усклађивања са карактером и наменом простора, вредностима наслеђених урбаних и архитектонских структура, како у погледу обликовања, димензија, диспозиције и типа изградње, тако и у погледу односа према створеном окружењу, уз перманентно побољшање квалитета животног простора кроз примену савремене архитектонске праксе у грађењу.

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

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

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

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.

3.3.1. Површине јавне намене

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

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

Јавне површине

- Постојеће и планиране саобраћајнице
- Заједничке блоковске површине на којима су уређене зелене површине. У ове површине спада простор вашаришта – травна површина на месту укрштања улица Костолањи Арпада и Лудашког шора. Простор је дефинисан као зелена површина парковског карактера заштитног зеленила и намењен је рекреацији.
- Комуналне површине - Гробље

Објекти јавне намене

- Објекат школе и обданишта (к.п.бр. 8475 К.О. Палић)
- Комплекс објеката месне заједнице, амбуланте, апотеке, дома културе, библиотеке и поште (к.п. 9030/2 К.О. Палић)
- Објекат кућа Костолањи Арпада (к.п.бр. 10211, 10210, 10111, 10112 К.О. Палић)

Компатибилне намене су пословање, трговина, угоститељство као и пратећи садржај. Дозвољава се и приватна иницијатива за изградњу објеката јавне намене, али се у том случају морају испоштовати РЛ, урбанистички параметри и важећи нормативи у зависности од конкретне намене планираног објекта.

3.3.2. Површине за остале намене

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

У склопу Плана су утврђене следеће површине остале намене:

- зона породичног становања малих густина
- зона производно-пољопривредних домаћинстава
- зона производње
- зона туризма
- зона верског објекта

зона породичног становања

Ова зона обухвата површине изграђене објектима породичног становања који се задржавају и делове на којима је могућа изградња породичних објеката. Ова зона је доминантна на простору Плана и чини око 50,54 % (86,90 ha) површине грађевинског подручја. То је зона која се налази на простору целог насеља насеља – уз све путне правце на деловима који су ближи подручју резервата и његовом заштићеном подручју.

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

зона производно-пољопривредних домаћинстава

Ова зона обухвата површине уз путне правце Костолањи Арпада, Кулски пут и Цвијин шор и чини око 28,97 % (49,80 ha) површине грађевинског подручја. Компатибилне намене у овој зони су објекти јавне намене (спорт и рекреација, социјална и здравствена заштита, култура, туризам) који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства, забаве, услужног занатства и верски објекти.

зона производње

Ова зона обухвата постојеће производне комплексе у оквиру грађевинског подручја. Компатибилне намене у овој зони могу бити објекти јавне намене (спорт и рекреација, као и социјална и здравствена заштита у одређеним блоковима који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства, услужног и производног занатства.

зона туризма

Ова зона обухвата постојеће туристичке комплексе у оквиру грађевинског подручја. Компатибилне намене у овој зони могу бити објекти јавне намене (спорт и рекреација, као и социјална и здравствена заштита који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства, услужног и производног занатства. традиционалних манифестација. Значајне туристичке манифестације у оквиру подручја посебне намене су Дани белог лука у Шупљаку и камп рок музике у ПИО „Суботичка пешчара“.

зона верског објекта

Ова зона обухвата простор постојеће цркве Свете Катарине, парк око ње, као и простор на ком је изграђен објекат за становање свештеника. Компатибилне намене у овој зони су објекти у служби основног објекта цркве (културни садржаји, продаја свећа, икона...) као и намена становања која је већ заступљена.

3.3.3. Биланс површина планираног стања**Табела - БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ СТАЊА**

(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		Површина (ha)	(%)
КОМПЛЕКСИ СА ЈАВНИМ ОБЈЕКТИМА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА	Објекат школе и обданишта	0,27	0,15
	Комплекс објеката месне заједнице, амбуланте, апотеке, дома културе, библиотеке и поште	0,23	0,13
	Јавна површина - Комплекс уз Кућу Костолањи Арпада	1,57	0,91
РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО		2,33	1,34
КОМУНАЛНА ЗОНА	Гробље	2,46	1,42
	Заштитно зеленило гробља	0,38	0,22
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		20,55	11,85
У К У П Н О ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):		27,79	16,03%

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		По (ха)	(%)
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА	Породично становање малих густина (преко 200 m од обале језера)	43,64	25,17
	Породично становање малих густина са непосредним утицајем на СРП „Лудашко језеро“ (до 200 m од обале језера)	21,47	12,38
ЗОНА ПРОИЗВОДНО ПОЉОПРИВРЕДНИХ ДОМАЋИНСТАВА		73,91	42,63
ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ		4,50	2,60
ЗОНА ТУРИЗМА		1,68	0,97
ЗОНА ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА		0,36	0,21
У К У П Н О ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :		145,56	83,96%
У К У П Н О (А+Б):		173,35	100%

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

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

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ које обухватају простор величине сса 28,98 ha
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине сса 143,04ha.

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.

3.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине

Као што је наведено, Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне и од површина за остале намене тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени: регулације саобраћајница, заједничких блоковских површина, површина за објекте.

3.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине

R1	408419.760	104062.580	R14	409128.686	102834.508	R27	408493.844	106145.225
R2	408448.631	104050.538	R15	408959.256	102772.201	R28	408959.102	106091.763
R3	408447.872	104044.764	R16	408780.250	102653.270	R29	408970.673	106078.428
R4	409565.350	103276.070	R17	409344.536	104821.511	R30	408998.560	105843.320
R5	409747.350	103327.310	R18	409328.005	104877.970	R31	409297.546	105329.585
R6	409753.199	103328.957	R19	409367.461	105102.908	R32	409351.013	105076.377
R7	409757.835	103337.531	R20	409360.064	105161.354	R33	409309.326	104886.193
R8	409764.641	103307.504	R21	409354.750	105183.030	R34	409310.296	104863.470
R9	409757.857	103312.607	R22	409278.330	105405.840	R35	409483.343	104391.519
R10	409665.650	103286.648	R23	408983.664	106085.331	R36	409492.030	104373.254
R11	409579.960	103253.959	R24	408987.432	106089.836	R37	409550.351	104217.057
R12	409525.100	103035.340	R25	409037.629	106109.549	R38	409540.940	104145.050
R13	409228.580	102885.210	R26	408486.844	106140.717			

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

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

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

3.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Саобраћајна мрежа насеља Шупљак је специфичног облика на име насеље се оформило дуж Општинских путева „Кањишки пут“ и „Чурго пут“. Планом су извршене корекције регулационих ширина улица на местима где се за то указала потреба и отворена је једна нова улица укупне дужине цца. 200 м, регулационе ширине од 17 m до 25m, због немогућности проширивања коловоза у улици Лудошки шор у непосредној зони раскрснице Арпада Костолањи и Лудашки шор. Тако планским решењем планирано је задржавање постојеће трасе коловоза на овој деоници у улици Лудашки шор као једносмерни прикључак на планирани кружни ток на раскрсници улица Арпада Костолањи, Лудашки и Цвијин шор.

Планским решењем кориговане регулационе ширине улица омогућавају доградњу коловоза у свим улицама за правилан двосмерни саобраћај, тако да у улици Арпада Костолањи могуће је доградити коловоз на 6 м, у улици Лудашки шор и Кулски пут на 5.5 m и у улици Цвијин шор на 5.0 м.

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.

3.5.2. ЗОНА РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА

Зона рекреације

У оквиру постојеће зоне рекреације и зеленила, изградња објеката и садржаја мора бити у складу и према важећим прорисима и нормативима с обзиром на број корисника, а према планираним садржајима.

На месту укрштања улица Костолањи Арпада и Лудашког шора, такозваном Вашаришту налази се рекреативна зона у оквиру које се планира уређење јавне зелене површине парковског карактера у површини од 2,14 ha. Ова површина обухвата парцеле 9253/1, 9253/2, 9252 и 9255/1 и налази се на подручју Резервата. У складу са РЕШЕЊЕМ о условима заштите природе за потребе израде Плана генералне регулације за насеље Шупљак, ова површина иако у склопу Резервата може да добије намену површине за рекреацију применом принципа компензације станишта на два начина: укључивањем нових површина истих карактеристика у подручје Резервата или ревитализацијом травних површина на обрађеним парцелама (нпр. унутар обалног појаса). У случају испуњености услова компензације станишта, неопходно је тражити услове Завода и сагласност Министарства за пренамену ових површина у складу са Законом.

Простор уз језеро, око објекта школе такође представља јавну зелену површину у границама Резервата. Ово је простор који тренутно нема јавни приступ са пута. Планом детаљне

регулације за обални појас Лудашког језера са којим се предметни простор на овом месту граничи, дефинисан је приступ овој зеленој површини.

Приликом уређења ових површина могуће је планирати следеће садржаје:

- стазе (пешчане и поплочане) и платои
- урбани мобилијар (клупе, корпе за отпатке, ограде) и расвета у складу са осетљивошћу простора
- чесме и фонтане
- наткривене површине (пергола, павиљон)
- децја игралишта
- киосци (по ободу, уз улични тротоар; максимално 2 по једној зеленој површини)
- Није дозвољена изградња било каквих чврстих затворених објеката.
- Најмање 50% површине треба да чине уређене зелене површине, формиране у складу са пејзажним и еколошким карактеристикама степског језера. Мобилијар и привремени објекти површина за рекреацију не смеју испољавати негативне утицаје на еколошки или визуелни интегритет простора, нити угрожавати дивље врсте или природна станишта. Објекти морају да се уклапају у пејзаж и да буду у складу са локалним традицијама изградње и коришћења простора.

На простору и унутар заштитне зоне Резервата:

- Није дозвољена садња врста које се понашају инвазивно унутар Панонског биогеографског региона
- Зоне високог зеленила формирати у складу са пејзажним и еколошким карактеристикама степског језера.

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

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

- А. Улично зеленило
- Б. Зеленило око јавних објеката

А) Улично зеленило

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

Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се задржавају уз примену адекватних мера заштите и одржавања, а допуну и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину.

Постојеће старе и оштећене саднице потребно је заменити новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

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

Код подизања дрвореда користити следећи садни материјал:

Acer sp. - јавори

Fraxinus augustifolia - пољски јасен

Koelreuteria paniculata - келреутерија

Tilia argentea - сребрна липа

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

Crataegus sp. - глогови

Hibiscus syriacus - хибиск итд.

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

Б) Зеленило око јавних објеката

У ову групу спадају зелене површине у склопу блока око објекта месне заједнице, основне школе и обданишта и куће Костолањи Арпада.

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

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

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

3.5.3. ЗОНА ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

У границама Резервата изградња нових објеката није дозвољена, а при реконструкцији постојећих није дозвољено повећавати постојећу спратност и габарите објеката.

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

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

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

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

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

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50%

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

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

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

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

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

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

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. Кота приземља објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за мин. 15 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.

На подручју Резервата изградња нових објеката није дозвољена, а при реконструкцији постојећих објеката није дозвољено повећавати постојећу спратност и габарите објеката.

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 етажне може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 0,5m уколико то услови парцеле дозвољавају). Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

Унутар границе Резервата, најмања удаљеност паркинг простора од обале језера је 30m.

Планирањем нове или адаптирањем постојеће оgrade унутар границе Резервата обезбедити проходност оgrade за ситне дивље врсте (нпр. водоземци, гмизавци и јежеви) које се хране на травњацима и у баштама. Најповољније су оgrade од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm. Приоритет за адаптацију постојећих ограда представљају углови у којима треба обезбедити излаз из баште дивљим врстама, постављањем наведених вертикалних елемената бар на доњем делу оgrade (од површине тла минимално до 0,4-0,5m висине).

Трафостанице

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

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

3.5.4. КОМУНАЛНА ЗОНА – ГРОБЉЕ

Уређење и проширење постојећег гробља према важећим правилницима из ове области. Могуће пратеће намене: зеленило, услужне делатности и пратећи објекти комуналне инфраструктуре.

Основна правила за формирање нових гробља, 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 2,50m од нивоа терена;
- минимално удаљење од изворишта водоснабдевања и водотокова је 500m;
- добра саобраћајна повезаност са гравитационим подручјем;
- могућност прикључивања на мрежу комуналне инфраструктуре;
- могућност обезбеђивања појаса зеленила, уколико је удаљење од насеља мање од 500m.
- 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 - 4,00m²/становнику;

Постојеће гробље треба по настанку потребе проширити и обновити до пуне опремљености у складу с прописима. Под пуном опремљеношћу на гробљима подразумевају се: гробне парцеле, гробна места, капеле (боксони) 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 II - 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 x1,0 и 2,30 x1,10 |
| - гробови за урне | око 1,2 m ² бруто површина |
| - осаријум | 10 x20m |

За проширење постојећег гробља обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.6.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

Електроенергетска мрежа

Према подацима из Услови за израду Плана генералне детаљне регулације за насеље Шупљак, под бројем **87.1.0.0.-Д.07.09.-68583/** од 12.03.2018. године које је доставила **ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА**, посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом за постројеће и планиране објекте.

Основни објекат за снабдевање је трансформаторска станица ТС 110/20 kV „Палић“ преко 20 kV извода „Шупљак“. У самом насељу Шупљак и његовој околини (грађевински и ванграђевински подручје) изграђено је 8 дистрибутивних трафостаница 20/0,4 kV и једна трафостаница у приватном власништву, док се на простору унутар граница Плана налази 6 дистрибутивних трафостаница 20/0,4 kV СТС типа (стубна трафостаница).

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

Сходно томе, предвиђа се изградња следећих електроенергетских објеката:

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

У складу с горенаведеним, будући купци би се електричним енергијом напајали из енергетског ослонаца ТС 110/20 kV „Палић“.

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, али и СТС типа у блоковима где је потребна мања снага и где је економски неоправдана изградња ТС типа МБТС, као и у деловима где је изграђена надземна мрежа на оба напонска нивоа, и изградња истих се планира према новонасталим потребама за обезбеђењем ел. енергије у појединим деловима комплекса. Постојеће стубне станице као и надземна енергетска мрежа на оба напонска нивоа се задржава као таква све док према новонасталим потребама за ел. енергијом на тим деловима комплекса не буде требало повећати постојеће капацитете. Стубне трафостанице које не могу да задовоље потребе за напајањем потрошача се у том случају демантирају 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 м.

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Јавна расвета које је већ изведена задржава се, уз могућност проширења и реконструкције постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер светиљки решити путем нисконапонског подземног кабла.

У деловима где је заступљена надземна електроенергетска мрежа, светиљке се могу постављати на стубове електроенергетске мреже. За осветна тела користити одговарајуће светиљке 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 Шупљак није изграђена.

Телекомуникациона мрежа

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

- каблова месне ЕК мреже (подземни),
- осталих ЕК објеката (изводи, улични кабинети, контејнери) и
- РБС (планирана базна станица).

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

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

Потребно је приликом планирања саобраћајница у оквиру комплекса обухваћеног Планом обострано, где год је то могуће, предвидети коридоре за полагање ТК каблова, као и полагање

одговарајућих цеви за накнадно провлачење ТК каблова, односно за изградњу ТК инфраструктуре за прикључење постојећих и планираних објеката на телекомуникациону мрежу. Тип каблова који ће се полагати до крајњег корисника ће бити накнадно дефинисан, према потребама крајњих корисника.

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

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

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

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

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

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су 10.08.2018. 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, Претходни услови и мишљење на План генералне регулације за насеље Шупљак, под бројем **A335-97908/2 ЈБ**.

На предметном простору планирана је изградња кабловског дистрибутивног (вишесервисног) систем за насеље Шупљак, и он ће се изградити као савремена двосмерна широкопојасна *FTTH (Fiber-to-the-home)* мрежа намењена симултаном преносу видео, аудио и сигнала података и пружању одговарајућих телекомуникационих сервиса претплатницима.

Инвеститор ове мреже је **САТ-ТРАКТ Д.О.О.** из Бачке Тополе, ул. Маршала Тита бр. 111 чије смо Техничке податке за израду Плана генералне регулације за насеље Шупљак под бројем **243** прибавили 09.03.2018. године.

3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа

На предметном простору јавна водоводна и канализациона мрежа нису израђене.

Водоснабдевање предметне територије се врши индивидуално из сопствених микроводозахвата – копаних и бушених бунара. За потребе водоснабдевања је израђена је "Студија избора система

водоснабдевања насеља Бачки Виногради, Хајдуково и Шупљак", израђена од стране Завода за водопривреду и ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице септембра 2007. године, као и Допуна ове Студије, израђена у октобру 2012. године. На основу овог документа прихваћена је варијанта водоснабдевања са бунара у Бачким Виноградима, те повезивање сва три насеља путем магистралних цевовода, уз транзитне црпне станице у Бачким Виноградима и Хајдукову, као и црпним станицама и резервоарима у сва три насеља. Кондиционирање воде је предвиђено у склопу водозахвата у Бачким Виноградима.

Одвођење отпадних вода са предметне територије је такође 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 Шупљак није урађена концепција канализације и пречишћавања отпадних вода.

За Шупљак, 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. Просторни план Града прописао је изградњу јединственог уређаја за пречишћавање отпадних вода (УПОВ) за сва три насеља: Бачки Виногради, Хајдуково и Шупљак. у Складу с тим планира се обједињавање свих употребљених вода и њихово евакуисање. Одвођење атмосферских вода се планира путем постојеће и планиране мреже канала, које се уливају у постојећи канал Бега, водоток Кереш или у језеро Лудаш.

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

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

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

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

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

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

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

Планом се предвиђа отварање нове улице продор трасе улица 1. нова, преко катастарске парцеле 9250/1 и 9253 КО Палић, а утврђују се регулационе линије за улице:

- Костолањи Арпада,
- Лудашки шор
- Цвијин шор и
- Кулски пут

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

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

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

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

3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

3.9.1. Услови и мере заштите културног наслеђа

Унутар простора обухваћеног Планом генералне регулације су од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица је забележено археолошко налазиште Лудаш- Буцак, као и једанаест објеката под претходном заштитом. За потребе израде овог Плана прибављени су РЕШЕЊЕ Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица под бројем 139-2/19 од дана 25.05.2018. које се налази у документацији Плана.

ИЗВОД ИЗ РЕШЕЊА:

- На делу обухвата Плана означеном на плану у прилогу потребно је извести археолошка истраживања.
- На осталом делу Плана уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Закона о културним добрима „Сл. гласник РС “ број 71/94).
- У план генералне регулације за област која је означена на карти, обавезно уписати да за све земљане радове пре извођења истих извршити археолошка ископавања, у складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“ број 71/94). На предметној траси пре почетка радова обавестити овај Завод, чиме би се обезбедио археолошки надзор.

Археолошка налазишта која се налазе у оквиру предметног простора су:

Баба халом – средњи век

Фкетехеђ (антика, сеоба народа)

Буцак (праисторија, антика, сеоба народа, средњи век)

- На предметном простору насеља Шупљак нема проглашених споменика културе.
- Под претходном заштитом се налазе следећи објекти:
- **Лудашки шор:**
- бр. 194, кат.парц. 8694,
- кртст кат.парц.8639/1,
- бр. 158, кат парц. 8637
- Римокатоличка црква, „Света Катарина,, кат.парц. 8615/1

- бр. 132 Парохија, кат.парц. 8615/3
 - бр.140, кат. парц. 8619/1
 - бр.100, кат.парц. 8578
 - **Халоме шор:**
 - бр.1, кат.парц. 8478/1
 - бр. 3, кат.парц. 8471,
 - бр.5, кат.парц. 8473
 - **Цвијин шор** бр.1, кат.парц. 10210
- Неопходно је очување историјске урбане матрице са наслеђеним регулационим ширинама улица и грађевинским линијама, очување јединственог амбијента.
 - Постојећи објекти са споменичким својствима се морају рестаурирати, односно ревитализовати према условима овог Завода. Изворни облик се не сме нарушити.
 - Изградњом нових објеката очувати основне урбанистичке и архитектонске вредности простора
 - Све интервенције у оквиру овог простора морају бити у складу са условима и надзором Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.
 - Неопходно је очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа.
 - Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа и ентеријера
 - Очување или рестаурација изворног изгледа, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката.
 - На овим објектима се не дозвољава надградња, али је дозвољено осавремењивање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
 - а) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта.
 - б) уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова, осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта. Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите .
 - г)Остале интервенције (отварање нових прозора, врата, и сл) могуће су само у дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања,
 - Сви објекти на парцели решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.
 - Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта.

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

Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-70.1/2017 од 21.11.2017. године, о неприступању стратешкој процени утицаја уз План на животну средину.

Покрајински завод за заштиту природе издао је Решење о условима заштите природе за потребе израде Плана генералне регулације за насеље Шупљак бр. 03-573/2 од 12.04.2018.

Заштићена подручја

Источна граница Плана генералне регулације се поклапа са границом подручја посебне намене дефинисаног Просторним планом подручја посебне намене „Суботичке пустаре и језера“ („Службени лист АПВ“, бр. 10/16)

Предметни простор се једним делом налази у оквиру заштитне зоне Специјалног резервата природе „Лудашко језеро“ док поједине површине обухваћене Просторним Планом захватају сам Специјални резерват природе „Лудашко језеро“ режима заштите III степена, проглашеног Уредбом о заштити СРП „Лудашког језера“ („Сл. Гласник РС“ бр.30/06).

На подручју Специјалног резервата "Лудашко језеро" у режиму заштите III степена забрањено је:

- 1) мењати намену површина (претварати ливаде и пашњаке у обрадиво земљиште, претварати пољопривредног земљишта у воћњаке и винограде, градити рибњаке и др);
- 2) градити нове објекте, осим за потребе спровођења мера заштите и унапређења добра, а у складу с планским документом;
- 3) повећавати постојећу спратност и габарите при реконструкцији постојећих објеката у складу с планским документом;
- 4) градити молове, осим традиционалних пристана код старих салаша и у научноистраживачке сврхе;
- 5) обављати геолошке и друге истражне радове, осим ако су неопходни за спровођење мера заштите и унапређења природних и културних вредности добра;
- 6) експлоатисати нафту, гас, минералне сировине, тресет и грађевински материјал;
- 7) примењивати хемијска средства и минерална ђубрива, осим када је то неопходно за спровођење мера активне заштите природних реткости;
- 8) одлагати било коју врсту отпада;
- 9) обављати хидромелиорационе радове који би довели до смањења нивоа подземних вода (прокопавати нове канале, продубљивати постојеће и др.);
- 10) градити заливне системе;
- 11) мењати рељеф терена (раскопавати и насипати обалу, отворати позајмишта песка и сл.), осим ради побољшања хидролошких и еколошких услова станишта;
- 12) узнемиравати, уништавати, сакупљати и користити дивљу фауну и флору, осим у научноистраживачке сврхе у циљу унапређења природних вредности;
- 13) уносити алохтоне врста биљака и животиња;
- 14) палити вегетацију, осим ради усмеравања сукцесије природне вегетације;
- 15) пошумљавати, осим фрагментарно за спровођење планираних мера унапређења предела;
- 16) користити воду из језера и прве фреатске издани у било којем облику;

- 17) користити чамце на моторни погон, осим за потребе стараоца;
- 18) упуштати воду испод II класе квалитета (мезосапробну);
- 19) бавити се привредним риболовом;

20) ловити, осим кад је то потребно ради очувања бројности популације и заштите од заразних болести уз прибављене услове организације надлежне за заштиту природе.

У складу са горенаведеним рестрикцијама, ППР-ом за насеље Шупљак, површине Резервата се изузимају из грађевинског подручја, изузев простора Вашаришта које ће се компензовати на начин наведен у поглављу 3.5.2.

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

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

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

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

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

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

Угроженост од пожара на простору у границама плана отклониће се путем постојећих хидраната који су уграђени на јавној водоводној мрежи, као и придржавањем услова за обезбеђење противпожарне заштите приликом пројектовања и изградње објеката у складу са њиховом наменом (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација) грађењем саобраћајница оптимално димензионисаних у односу на ранг саобраћајнице и

процењени интензитет саобраћаја, у погледу ширина коловоза, радијуса кривина и др. и обезбеђењем адекватног колског приступа комплексу и објектима.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9.4. Услови за евакуацију отпада

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Приликом пројектовања и изградње зграда јавне и пословне намене, 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 обезбедило несметан приступ лицима са посебним потребама;

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

3.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

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

Енергетска ефикасност изградње 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.

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

- Зона породичног становања малих густина
- Зона производно-пољопривредних домаћинстава

4.1.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА

Највећи део простора унутар границе плана намењује се породичном становању малих густина (површина од 87,22 ha или 50,72 % површине обухваћене ППР-ом).

Простор у оквиру ког је дефинисана зона породичног становања малих густина се већим делом налази у оквиру заштитне зоне Специјалног резервата природе „Лудашко језеро” („Сл. Гласник РС” бр 30/2006).

Простор Лудашког језера са влажним стаништима и степским фрагментима је стављен под заштиту као Специјални резерват природе „Лудашко језеро” и сврстава се у заштићена природна добра од изузетног значаја, односно у природно добро I категорије („Службени гласник РС” број 30/2006)

Површина самог резервата на предметном простору спада у категорију III степена заштите. Из тог разлога су за овај наведени део простора Планом дефинисана посебна правила у складу са

условима надлежног Завода за заштиту природе из Новог Сада тако да се у оквиру зоне породичног становања малих густина разликују:

А) Зона становања малих густина

Б) Зона становања малих густина са непосредним утицајем на СРП „Лудашко језеро” („Сл. Гласник РС” бр 30/2006)

Наведена категоризација је направљена по критеријуму удаљености зоне од линије обале језера. Зона малих густина представља зону на већој удаљености од 200 m од линије обале, а зона становања малих густина са непосредним утицајем на СРП „Лудашко језеро” представља зону на удаљености до 200 m од линије обале језера. Већина правила грађења важи за обе зоне, а дистинкција у појединим правилима наведена је у даљем тексту.

Зона породичног становања малих густина простире се на укупној површини од 87,22 ha. Од тога зона становања малих густина чини укупну површину од 61,56 ha, док зона становања малих густина са непосредним утицајем на језеро чини 25,66 ha.

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 чистионница 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, деџа 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 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.

Изградња ове врсте објеката није дозвољена у зони породичног становања малих густина са непосредним утицајем на СРП „Лудашко језеро“.

- **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.

Изградња ове врсте објеката није дозвољена у зони породичног становања малих густина са непосредним утицајем на СРП „Лудашко језеро“.

- **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.

Држање домаћих животиња у зони породичног становања малих густина мора бити у складу са 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.)

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

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

Објекат за држање домаћих животиња мора да буде удаљен од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели најмање 10,0 м, 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 м.

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 8,0m.

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 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 Суботица”, бр. 33/2011).

Саднице постављати на удаљености довољној да ширином своје крошње не засењује нити на било који начин угрожава објекте и помоћне објекте на суседној парцели.

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

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 м².

Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони

Није дозвољена изградња следећих врста објеката:

- производни објекти, сем објекта производног занатства
- отворена складишта расутог материјала
- фарми и кланица
- 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.

На подручју заштитне зоне СРП “Лудашко језеро“ забрањено је градити индустријске (производне) и друге објекте и изводити радове који нарушавају еколошки или визуелни интегритет подручја.

На удаљености мањој од 200 метара од обале Лудашког језера нису дозвољене активности који повећавају интезитет саобраћаја или представљају потенцијалне изворе загађења, буке и узнемиравања живог света.

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	Породично становање малих густина			Породично становање малих густина са непосредним утицајем на СРП „Лудашко језеро“		
		Мин. величина парцеле м ²	Макс. величина парцеле м ²	Мин. ширина парцеле м	Мин. величина парцеле м ²	Макс. величина парцеле м ²	Мин. ширина парцеле м
Слободностојећи објекти	- породични стамбени објекат - породични стамбено - пословни - пословни објекат	400	1200	16	500	1200	12
	- породично стамбени са објектом за пословно, привредно и пољопривредно, економским об. и др	1000	5000	18	1200	2500	14
	- пословни објекат са објектом складишне делатности	1000	5000	18	-	-	-
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено пословни објекат	400 (две по 250)	600	20 (две по 10)	-	-	-

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%.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА		
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	Породично становање малих густина – простор на удаљености већој од 200м од обале језера	Породично становање са непосредним утицајем на СРП-простор у појасу до 200м од обале језера
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 35%	мах. 30%
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	мин. 30 %	мин 35 %

Максимални индекс заузетости у појасу од сса 200 m од обале „Лудашко језеро” је 30%, док на грађевинским парцелама унутар заштитне зоне СРП „Лудашко језеро” које су на већој удаљености од 200 m обале језера дозвољен максимални индекс заузетости 35 %.

Проценат учешћа зеленила

- на простору удаљеном до 200 m од обале Лудашког језера је мин 35%
- на простору удаљеном више од 200 m од обале Лудашког језера минималан проценат зелених површина је мин 30%

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 5,0 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.

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

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 служе искључиво за нужно осветљење просторије.

Постојећи објекти постављени су на различитим удаљеностима од регулационе линије. Грађевинске линије за планиране објекте утврђене су према позицији већине изграђених објеката. Грађевинска линија за постављање помоћних, пословних објеката планираних као

други објекат 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.

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

Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони је :

- у зони са непосредним утицајем на језеро - на удаљености **до 200 m** од обале Лудашког језера **П+Пк или П+1** (приземље+поткровље или приземље +спрат)
- на грађевинским парцелама унутар заштитне зоне СРП „Лудашко језеро” које су на већој удаљености **од 200 m** од обале Лудашког језера, као и на парцелама ван заштићеног подручја заштитне зоне СРП „Лудашко језеро“ дозвољена је максимална спратност **П+1+Пк** (приземље + спрат + поткровље).
- Није дозвољено подизање осматрачица, чека и сл., ни других објеката отвореног типа на висинама изнад приземља на грађевинским парцелама унутар заштитне зоне СРП „Лудашко језеро”
- Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уз напомену потенцијалним Инвеститорима да би извођење било под отежавајућим околностима због сметњи хидротехничке природе (висок ниво подземних вода).
- Применити одговарајућа планска и техничка решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајним површинама и објектима, примена посебног светлосног спектра и сл.). Обавезно користити засторе којима се спречава расипање светлости према небу и језеру. На јужном и источном делу полуострва није дозвољено континуирано осветљење саобраћанице уз обалу, само минимално привремено осветљење у складу са потребама корисника (нпр. применом сензора).
- Није дозвољено украсно осветљење објеката, травњака или другог зеленила.
- Неопходно је обезбедити простор за вишеспратно високо зеленило између саобраћајница и обале језера.

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 етажне 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 kotaма 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. 50/11).

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 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 прозračне (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 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, пословни, економски део, економски приступ, стамбени приступ, окућница), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и сличних материјала максималне висине од 1,8 м.

4.1.1.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДНО ПОЉОПРИВРЕДНИХ ДОМАЋИНСТАВА

Зона производно пољопривредних домаћинстава простире се ван заштићене зоне СРП-а „Лудашко језеро“, а обухвата простор у укупној површини од 49,80 ха. То су површине уз делове улица Костолањи Арпада, Кулског пута и Цвијиног шора који су удаљенији од заштитне зоне СРП-а „Лудашко језеро“.

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.

Врста и намена објеката

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: за узгој стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти бильних 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 4.1.2. Правила грађења у зони производње.

- 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 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, 36/09) и **Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС”, бр.114/2008), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу израђене студије Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде и другог не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратних негативних утицаја производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити, или свести на законом утврђене дозвољене норме.

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).

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, бетонирани сили јаме и сили 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 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.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

ЗОНА ПРОИЗВОДНО ПОЉОПРИВРЕДНИХ ДОМАЋИНСТАВА		
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	Парцеле до 1200 m²	Парцеле преко 1200 m²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40%	мах. 30%
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	мин. 25%	мин 25 %

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 5,0 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 5,0 m.

Растојање од границе грађевинске парцеле за објекте производно пољопривредних домаћинства.

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 5,0m.
- 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 20,0m;
- 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 1,00 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 **8,0m**.

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. 50/11).

Највећа дозвољена спратност објеката

- Максимална спратност стамбеног објеката може бити **П+1+Пк** (приземље, спрат и 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 м**. Максимална спратност ових објеката 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 м, 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 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 1,5m.

Објекти у радним 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 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 200m² 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 2.20m.
- 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 спољне 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.

4.1.1.2.1 ЕКОНОМСКИ ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ

Изградња објеката за смештај пољопривредне механизације, репроматеријала, смештај и чувањеготових 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 оградавати 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, кунџи 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.

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 ограђивати транспарентном или пуном оградом, висине максимално 2,2 м.

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

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 оградавати транспарентном или живом оградом висине 1,40 м.

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 м.

Парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2,20 м.

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

4.1.2. ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ

Постојећа производна зона простира се на укупној нето површини од 3,99 ха у Улици Костолањи Арпада, иза комплекса објеката месне заједнице, амбуланте, апотеке, домакултуре, библиотеке и поште.

Зона производње намењена је производним делатностима у функцији пољопривреде, односно прераде пољопривредних производа.

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.

Производне делатности се могу градити као компатибилне намене у зони производно пољопривредних домаћинстава као пратећи или основни садржај.

Допуна садржаја у постојећим производним комплексима вршиће 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 радним 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.

Врста и намена објеката

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).

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 пословних и комерцијалних објеката у зонама пословања 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).

Растојање од границе грађевинске парцеле за производно- привредне и комерцијалне 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 и комерцијалних, 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 рада је 5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта. Пословни 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. 50/11).

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50%

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 објеката 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.

Максимална спратност других објеката који се као засебни граде на парцели са објектима производње је **II (приземље)**, стим што изнимно, пословни и пословно-производни, стамбени 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.

Максимална дозвољена спратност пословних објеката је **П+2 +Пк** (приземље, два спрата и поткровље).

Максимална спратност других (помоћних) објеката који се као засебни граде на парцели са главним објектом је П (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 (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање 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 1,5m.

Објекти у радним 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 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 200m² 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 индекс.

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 ограде комплекса је максимално 2,20 м. Ограда може бити транспарентна, пуна или комбинована у складу са потребама Инвеститора и функционалном организацијом комплекса. 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 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.

4.1.3. ЗОНА ТУРИЗМА

Зона обухвата постојећи салаш Звонко Богдан чија је намена туристичка. У оквиру поменутог комплекса, изграђени су објекти од којих нису сви озакоњени. Будући да комплекс доприноси развоју туристичке понуде насеља Шупљак у складу са смерницама ППППН-а, на овом простору се повећава грађевинско подручје како би се омогућило озакоњење објеката.

На предметном простору, туризам као компатибилна намена се може појавити у свим другим зонама изузев у зони породичног становања малих густина са непосредним утицајем на СРП „Лудашко језеро“. 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. 20%

Максимални степен искоришћености парцела је **60%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).

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 директног дневног осунчања стамбених објеката (најмање половина трајања дневног осунчања).

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

Растојање грађевинске од регулационе линије може бити и на удаљености већој од утврђене минималне, а највише 15,0 м, уколико то намена и начин коришћења објекта захтевају, а дубина парцеле омогућава и ако се тиме битно не нарушава утврђени урбани ред у блоку, уличном потезу, као ни начин коришћења суседних парцела. Услов за грађење објеката на грађевинским линијама постављеним на удаљености од регулационе линије већим од напред утврђених је да дворишна грађевинска линија од дворишне границе парцеле буде удаљена мин 20,0 м.

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

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

Отвори на објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од 3,0 м 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 м, на забатним зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи - стаклени зидови (копилит стакло, стаклене призме, полигал и сл.) који служе искључиво за нужно осветљење просторије.

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 грева, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.);

Сутерен – за помоћне, пратеће, изузетно радне просторије (котларница, смештај грева, 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 см. 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.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...) а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима - тенис терени, спортска игралишта, базени и сл.

4.1.4. ЗОНА ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА

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 МЗСК 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. 40%

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 П +1+ПК.

проценат зеленила: мин 40%

број потребних паркинга:

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

4.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

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

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

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

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

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

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

Доградња објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, према регулационој линији – до грађевинске линије положајно утврђене правилима за зону, блок, улични потез, према граници бочне суседне парцеле – до утврђене минималне удаљености од границе парцеле и 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 или пословним објектом дозвољена је уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта,

за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности објекта у зони и максималног индекса изграђености парцеле утврђеног за зону, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруши архитектонско – обликовна форма и пропорције објекта.

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

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

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

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

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

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

Општи услови за изградњу објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

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

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

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

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

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

- на делу објекта према предњем дворишту – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

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

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

4.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

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

4.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-97/18 од 11.04.2018.

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

4.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

За делове простора грађевинског подручја насеља Шупљак утврђеног Просторним Планом града Суботице (шематски приказ насеља Шупљак) 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) и Просторног плана подручја посебне намене „Суботичке пустаре и језера“ („Службени лист АПВ“, бр. 10/16) како је назначено на граф. прилогу КАРТА СПРОВОЂЕЊА.

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

За локалитет спорта и рекреације који се налази у III степену заштите СРП „Лудашко језеро“ обавезна је израда **Плана детаљне регулације**.

Израда урбанистичког пројекта обавезна је у случају:

- изградње нових садржаја или потребе проширења комплекса јавне намене (објекат Куће Костолањи Арпада, објекат школе, објекат месне заједнице, проширење гробља)
- за промену и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности утврђује се израда Урбанистичког пројекта према процедури за израду урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.
- Изградња објеката на свом осталом грађевинском земљишту јавне и остале намене ће се вршити на основу правила уређења и грађења из ППР-а
- У случају формирања другачије функционалне расподеле од планом дефинисаних површина и комплекса објеката јавне намене обавезује се даља разрада предметног простора Планом детаљне регулације.
- У случају изградње објеката у зони производно пољопривредних домаћинстава на парцелама већим од 1200 м²
- У случају изградње нових комплекса производње

Израда пројекта парцелације и препарцелације је обавезна за:

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

4.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

4.8.1. Електроенергетске, гасне и ТК инсталације

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

4.8.2. Водовод и канализација

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 који захватају воде првог водоносног хоризонта.

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

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

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

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

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

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

Израдити Генерално решење канализације насеља где ће се дефинисати правци одвођења, реципијент и локација објеката за пречишћавање отпадних вода.

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

Приликом планирања канализационе мреже дати приоритет изградњи канализације на подручју заштитне зоне Резервата.

4.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА

4.9.1. 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.

- Бицикличке 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 бицикличке 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). Бицикличке 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.

4.9.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина

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

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

Присутне зелене површине потребно је допуњавати и обнављати. Подизати нове зелене површине по одређеним принципима и у планираним односима према намени а у складу са Одлуком о 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 раста, 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 оријентисати 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.

4.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.10.1. Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТК мреже

За све планиране интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) државног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП “Путеви Србије” за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/2005, 123/2007) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 и 24/2011, 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 стубне или монтажне бетонске за рад на 20 kV напонском нивоу. У деловима где је изграђена надземна ЕЕ мрежа и где је економски неоправдано градити трафостанице МБТС типа, предвиђена је изградња струбних трафостаница (СТС тип).

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа постепено каблирати.

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 м.

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

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

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

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

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 каблова. Електроенергетску мрежу полагати најмање 1,0 m од темеља објеката и од саобраћајница.

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

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

Гасоводна мрежа

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

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

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

Минимална дозвољена растојања

укрштање

паралелно вођење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Гасни прикључак

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

траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна

цевовод мора бити безбедан од оштећења

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

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

положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен

почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

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

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

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

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

положај главног запорног цевног затварача се означава

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

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.

4.10.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже

Изградњу нове јавне водоводне мреже вршити у складу са "Студијом избора система водоснабдевања насеља Бачки Виногради, Хајдуково и Шупљак", израђеном од стране Завода за водопривреду и ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице септембра 2007. године, као и Допуном ове Студије, израђеном у октобру 2012. 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 160xD)

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

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

• Графички прилози постојећег стања

- | | |
|--|--------|
| 5.1.Извод из Просторног плана града Суботице | 1:5000 |
| 5.1.а Извод из Просторног плана подручја посебне намене „Суботичке пустаре и језера“ | |
| 1:5000 | |
| 5.2.Постојећа детаљна намена површина у обухвату плана | 1:5000 |

• Графички прилози планских решења

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

VI ДОКУМЕНТАЦИЈА

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

VI ДОКУМЕНТАЦИЈА