

27-11/13

PLAN GENERALNE REGULACIJE ZA NASELJE HAJDUKOVO

Skupština grada Subotice na sednici
održanoj dana 23.04.2015. godine
pod brojem I-00-350-20/2015
donela je Odluku o donošenju Plana



JAVNO PREDUZEĆE
ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA SUBOTICE

Predsednik Skupštine grada Subotice
Ilija Maravić, dipl. oec, s.r.

v.d. direktora:

Timea Tripolszki, dipl. ekonomista

Subotica, april 2015. Godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

OBRADIVAČ: **JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE”**

BROJ UGOVORA: **27-11/13**

INVESTITOR: **JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”**

NOSILAC IZRADE: **ANA BUKVIĆ, dipl.ing.arh. odgovorni urbanista**

RADNI TIM: **DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.ing.arh.**
KORNELIJA EVETOVIĆ C., dipl.ing.arh.
MILAN MARJANOV, dipl.ing.saob.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.ing.građ.
ANTE STANTIĆ, el.ing.
GABOR POŠA, ing. geod.

**RUKOVODILAC
SLUŽBE:** **KORNELIJA EVETOVIĆ C., dipl.ing.arh.**

NOSIOCI IZRADE: **GRADSKA UPRAVA -
SLUŽBA ZA GRAĐEVINARSTVO**

S A D R Ź A J :**A) TEKSTUALNI DEO****I. POLAZNE OSNOVE****1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA**

- 1.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA
- 1.2. POLOŽAJ PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM
- 1.3. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
 - 1.3.1. *Postojeće stanje – bilans površina*
 - 1.3.2. *Broj stanovnika*
- 1.4. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.4.1. *Analiza mreže saobraćajnica*
 - 1.4.2. *Analiza i kapaciteti javne komunalne infrastrukture*
 - 1.4.2.1. *Elektroenergetska, vrelovodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 1.4.2.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreže*
- 1.5. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA
- 1.6. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.7. GRANICE PLANA

II. PLANSKI DEO**2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA**

- 2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA
 - 2.2.1. *Koncepcija uređenja prostora*
 - 2.2.2. *Koncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom prema morfološkim, planskim, istorijsko – ambijentalnim i drugim karakteristikama*
 - 2.2.3. *Bilans površina-planirano*
- 2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE
 - 2.4.1. *Površine javne namene*
 - 2.4.2. *Površine za ostale namene*
 - 2.4.3. *Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice*
- 2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE
 - 2.5.1. *Saobraćajne površine*
 - 2.5.2. *Javne zelene površine*
- 2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE
 - 2.6.1. *Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa*
 - 2.6.2. *Trafo stanice*
- 2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 2.7.1. *Elektroenergetska, gasovodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža*

2.7.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

- 2.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA IZ PLANSKOG DOKUMENTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA I GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 2.9. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA
- 2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 2.10.1. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja kao i popis objekata za koje se pre obnove ili rekonstrukcije moraju izraditi konzervatorski ili drugi uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite*
 - 2.10.2. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi*
 - 2.10.3. *Mere zaštite životne sredine*
 - 2.10.3.1. *Zaštićena područja*
 - 2.10.3.2. *Mere zaštite na području zaštitne zone Specijalnog rezervata Ludaško jezero“*
 - 2.10.3.3. *Mere zaštite „Ludaškog jezera“*
 - 2.10.3.4. *Koncept ozelenjavanja unutar granica Plana*
 - 2.10.3.5. *Poljozaštitno zelenilo*
 - 2.10.3.6. *Zaštita pronađenih geoloških i paleontoloških dokumenata*
 - 2.10.3.7. *Infrastruktura*
 - 2.10.4. *Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava*
 - 2.10.5. *Uslovi za evakuaciju otpada*
- 2.11. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI
- 2.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA GENERALNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU
- 2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

3. PRAVILA GRAĐENJA

- 3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
- 3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA
 - 3.2.1. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA
 - A) ZONA STANOVANJA MALIH GUSTINA SEVERNO OD ULICE BORISA KIDRIČA
 - B) ZONA STANOVANJA MALIH GUSTINA JUŽNO OD ULICE BORISA KIDRIČA UNUTAR SRP „LUDAŠKO JEZERO“
 - 3.2.2. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA
 - 3.2.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNO POLJOPRIVREDNIH DOMAĆINSTAVA
 - 3.2.3.1. ZONA POLJOPRIVREDNE PROIZVODNJE

- 3.2.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNJE
- 3.2.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI CENTRALNIH FUNKCIJA
- 3.2.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE
- 3.2.7. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI SPORTA I REKREACIJE
- 3.3. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 3.4. USLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA
 - 3.4.1. *Zona stanovanja*
- 3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE
 - 3.5.1. *Opšti uslovi za izgradnju objekata*
 - 3.5.2. *Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata*
- 3.6. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE
- 3.7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 3.7.1. *Elektroenergetske, gasne i TT instalacije*
 - 3.7.2. *Vodovod i kanalizacija*
- 3.8. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA
 - 3.9.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
 - 3.9.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*
- 3.10. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 3.10.1. *Pravila za izgradnju elektroenergetske, naftovodne, gasne i TK mreže*
 - 3.10.2. *Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže*

B) GRAFIČKI PRILOZI

1. Postojeće stanje

- 1.1. Granica plana i podela obuhvaćenog prostora na zone sa postojećom pretežnom namenom 1:2500

2. Planska rešenja

- 2.1. Izvod iz Prostornog plana grada Subotice. 1:10000
- 2.2. Geodetska podloga sa granicom Plana 1:2500
- 2.3. Karta zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara 1:2500
- 2.4. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene 1:2500
- 2.5. Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata 1:2500
 - 2.5.1. - 2.5.15. Planirano rešenje regulacije - Detalji. 1:1000
- 2.6. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže 1:2500
- 2.7. Plan vodovodne i kanalizacione mreže 1:2500
- 2.8. Lokacije propisane za dalju razradu 1:2500

I POLAZNE OSNOVE

1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Prostornim planom utvrđen je prioritet za izradu Plana generalne regulacije naselja - Hajdukovo kao centar zajednice naselja.

Krajnji cilj izrade plana i uređenja obuhvaćenog prostora je podizanje ukupnog kvaliteta prostora i življenja u njemu. Naselju nedostaju uređene javne površine, što je evidentno čak i u centru naselja. Planom je potrebno stvoriti uslove da se ovi problemi reše u dužem vremenskom periodu.

Osnovni zadaci koje je potrebno ispuniti Planom sažeti su u sledećem:

- proširenje građevinskog rejonu naselja
- utvrđivanje površine javne namene: za definisanje novih ulica, korekciju regulacije postojećih ulica; koridore komunalne infrastrukture i javnih objekata koje treba da sadrži centar zajednice naselja (škole, predškolske ustanove, sportski sadržaj, kulturni...) za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom
- definisanje uslova za izgradnju objekata u okviru pretežnih namena zemljišta utvrđenih za posebne celine i zone unutar predviđenog građevinskog područja, a sve u cilju prilagođavanja potrebama stanovnika naselja Hajdukovo i drugim smernicama utvrđenim Prostornim planom. (formiranje radnih zona, komunalnih kompleksa...).
- zaštita, očuvanje i unapređenje prirodnih vrednosti i životne sredine
- zaustavljanje negativnog demografskog trenda

1.1 PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca, Grada Subotice, u JP „Zavod za urbanizam Grada Subotice” pristupilo se izradi Plana generalne regulacije za naselje Hajdukovo - u daljem tekstu Plan.

Planski osnov za izradu Plana je Prostorni plan grada Subotice („Službeni list grada Subotice” broj 16/12) - u daljem tekstu Prostorni plan.

Pravni osnov za izradu Plana generalne regulacije Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-isp., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US, 132/14 i 145/14).

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izradi plana generalne regulacije za naselje Hajdukovo br. I-00-352-1116/2013 („Sl. list grada Subotice” br. 40/2013).

Plan je izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata („Sl. glasnik Republike Srbije” broj 31/10, 69/10 i 16/11), prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenim Pravilnikom.

Za potrebe izrade Koncepta plana generalne regulacije pribavljeni su podaci o postojećem stanju: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama i uslovima korištenja komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća i uslovi od organa, organizacija i preduzeća

iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana koji su priloženi u dokumentaciji Plana generalne regulacije.

1.2 POLOŽAJ PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM

Planom generalne regulacije Hajdukovo obuhvaćen je prostor od cca 235,51 ha i nalazi se u prostornoj dolini, koja je formirana između Subotičke pešćare na severu (koja se proteže čak u susednu Mađarsku) lesnog platoa severne Bačke na jugu (koji se završava u blizini Subotice).

Hajdukovo je naselje seoskog karaktera smešteno na obalama jezera Ludaš, 8 km istočno od Subotice. Naselje je sa Suboticom povezano državnim putem II A reda broj 100 kao i železničkom prugom Subotica-Horgoš –državna granica.

Prostor unutar granica obuhvata plana u najvećem delu sadrži zonu porodičnog stanovanja malih gustina sa tim da poljoprivredno zemljište čini više od 90% površine ovog dela naselja.

1.3 POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Prostor obuhvaćen Planom odlikuje se ujednačenom fizičkom strukturom (kompaktno). U pogledu morfologije naselja mogu uočavati se tri celine sa izraženim sopstvenim karakteristikama.

1. Centralni deo naselja koji se prostire između Ulice Borisa Kidriča (državni put II A reda br. 100) i železničke pruge Subotica –Horgoš-državna granica odlikuje se pravougaonom uličnom mrežom.

U centralnom delu naselja blokovi su veći i izgrađeni su od kuća slobodnostojećeg tipa skoncentrisane su dužinom ulice dok unutrašnjost blokova čine poljoprivredna zemljišta (uglavnom voćarstvo i vinogradarstvo) iz čega proističe da poljoprivredno zemljište čini više od 90% površine ovog dela naselja. Ulice su pretežno pravilno regulisane, sa adekvatnim regulacionim širinama, ali je saobraćajna i komunalna infrastruktura veoma oskudna.

U ovom delu naselja (prostor između Ulice Kostolanji Dežea, Vuka Karadžića, Školske ulice i Ulice Omladinskih brigada) se nalaze manji blokovi i pretežno su izgrađeni porodičnim kućama slobodnostojećeg tipa, ali se s obzirom na malu prosečnu širinu parcele (cca 15m) i visokom procentu parcela na kojima su izgrađeni ovakvi objekti, ova celina se može okarakterisati kao naselje kompaktnog, zbijenog tipa. Na većim parcelama kao i u unutrašnjosti nekih blokova nalazi se poljoprivredno zemljište (uglavnom voćarstvo, vinogradarstvo i cvećarstvo) iz čega proističe da poljoprivredno zemljište čini više od 90%. Ulice su pretežno pravilno regulisane, sa adekvatnim regulacionim širinama.

Centralni deo naselja osim porodičnog stanovanja sastoji se i od objekata poslovno stambenog karaktera kao i od objekata javnih funkcija. Objekti navedenih namena najviše su skoncentrisani duž Ulice Borisa Kidriča koja predstavlja i „glavnu“ saobraćajnicu naselja.

2. Drugi deo naselja južno od Ulice Borisa Kidriča (Državni put II A reda br. 100) zadržava pravougaonu mrežu ulica koja se nastavlja iz centralnog dela. Ono što izdvaja ovaj deo je fizička struktura koja je kaskadno raspoređena gotovo do obale Ludaškog jezera. Duž južne strane Ulice Borisa Kidriča pored porodičnih kuća slobodnostojećeg tipa nalaze se i objekti od javnog značaja, crkva, kao i nekoliko komercijalnih kompleksa. Blokovi u ovom delu su manji i pretežno su izgrađeni porodičnim kućama slobodnostojećeg tipa, ali se s obzirom na malu prosečnu širinu parcele (cca 15 m) i visokom procentu parcela na kojima su izgrađeni ovakvi objekti, ova celina se može okarakterisati kao naselje kompaktnog, zbijenog tipa.

3. Treći deo naselja je severno, to jest deo između železničke pruge Subotica –Horgoš-državna granica i državnog puta IA reda br. A1(E-75), koji i predstavlja planirano proširenje građevinskog rejonu. U ovom delu naselja izgradnja porodičnim kućama slobodnostojećeg tipa skoncentrisana duž ulica dok unutrašnjost blokova čine poljoprivredna zemljišta (uglavnom voćnjaci, vinogradi...) iz čega proističe da poljoprivredno zemljište čini više od 90% površine ovog dela naselja. Ulice su pretežno pravilno regulisane, sa adekvatnim regulacionim širinama, ali je saobraćajna i komunalna infrastruktura veoma oskudna.

Od javnih objekata na ovom prostoru realizovani su kompleksi:

- Osnova škola „Petefi Šándor“
- Predškolska ustanova “Duga”
- Kompleks mesne zajednice, doma kulture, sportsko rekreativnih terena
- Pošta,
- Zdravstvena stanica
- Vatrogasna stanica

Prema Merama zaštite nepokretnih kulturnih dobara Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica br.59-2/12 od 03.03.2014. godine, na području obuhvata Plana nema zaštićenih ambijentalnih celina, niti nepokretnih kulturnih dobara niti dobara koja shodno članu 27, Zakona o kulturnim dobrima uživa prethodnu zaštitu.

Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture konstantovao je da na k.p. br. 3969, 5709, 5710, 5712/1, 5713/1, 5714/1, 5714/2 i 5715/1. K.O. Palić postoje arheološki lokaliteti iz perioda Antike.

Ukoliko na predmetnim parcelama budu izvođeni zemljani radovi obaveza investitora je da prijavi radove kako bi se obezbedio arheološki nadzor.

Objekti predviđeni za eksproprijaciju

Za izgradnju i uređenje **POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE** na prostoru unutar PGR-a (korekcija regulacije postojećih ulica, otvaranje - probijanje novih ulica u cilju izgradnje saobraćajnih površina i objekata javne infrastrukture, uređenja javnih zelenih površina, izgradnju objekata javne namene) predviđena je eksproprijacija cca 3 objekta.

1.3.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ULICE		POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE		27,85	11,83%
Ulice	24,38		
Železnički pojas	3,47		
JAVNE FUNKCIJE I SLUŽBE			
Kompleks osnovne škole i predškolske ustanove	1,21	3,23	1,37%
Kompleks mesne zajednice, doma kulture i sportsko rekreativnih terena	1,64		
Pošta	0,14		
Zdravstvena stanica	0,20		
Vatrogasna stanica	0,04		
JAVNE ZELENE POVRŠINE		0,37	0,16%
ZAŠTITNO ZELENILLO		0,30	0,12%
UKUPNO:		31,75	13,48%

B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		POVRŠINA (ha)	(%)
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA malih gustina		188,28	79,95%
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina		11,71	4,97%
ZONA PROIZVODNJE		2,70	1,16%
VERSKI OBJEKTI		1,04	0,44%
UKUPNO:		203,73	86,51%
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :		235,51	100%

1.3.2. BROJ STANOVNIKA

Podaci Republičkog Zavoda za statistiku - popis stanovništva iz 2011. godine za Hajdukovo

Naselje Hajdukovo	Ukupno Total	Tip porodice					
		bračni par bez dece	vanbra- čni par bez dece	bračni par sa decom	vanbra- čni par sa decom	majka sa decom	otac sa decom
Broj porodica	715	217	37	305	35	98	23
Broj članova	1999	434	74	1087	132	223	49

Porodice prema tipu i broju članova, po naseljima

Naselje	Broj stanovnika							
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011
Hajdukovo	1511	1539	1791	2118	2879	2627	2482	2313

Ukupan pregled broja stanovnika 1948, 1953, 1961, 1971, 1981, 1991, 2002 i 2011. godine.

Prema demografskim prognozama u narednom periodu broj stanovnika u Hajdukovu se neće znatno menjati.

Gustina naseljenosti (u daljem tekstu: gustina) jeste planski pokazatelj jedinice stanovanja i izražava odnos između broja stanovnika nastanjenih na određenoj površini i same površine i može se izraziti kao neto ili bruto gustina, a jedinica u kojoj se izražava je broj stanovnika po hektaru (br.stan./ha).

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom..... 235,51 ha

Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)..... 199, 74 ha

Postojeći broj stanovnika.....2313

Gustina stanovnika je cca 12 st/ha.

Napomena: Gustina stanovnika je dobijena na osnovu broja stanovnika prema podacima Republičkog Zavoda za statistiku - popis stanovništva iz 2011. godine za Hajdukovo i neto površine prostora (prostor unutar regulacionih linija).

1.4 POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.4.1 ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

Drumski saobraćaj

U skladu sa usvojenom Uredbom o kategorizaciji državnih puteva (Sl. gl. RS, br. 105/13 i 119/13) u obuhvatu Plana nalazi se trasa puteva:

- državni put IIA reda br. 100: Horgoš – Subotica – Bačka Topola – Mali Idoš – Srbobran – Novi Sad – Sremski Karlovci – Indija – Stara Pazova – Beograd i to od okvirne stacionaže km 15+678,00 do okvirne stacionaže km 17+320,00 u ukupnoj dužini od 1642 m. Trasa ovog puta prolazi ulicom Borisa Kidriča. Širina kolovoza na ovom putu je cca 6,1 m. Sa desne strane puta izgrađena je biciklistička staza širine 2 m, a sa leve trotoar širine 1 m.
- državni put IA reda br. 1: državna granica sa Mađarskom (granični prelaz Horgoš) – Novi Sad – Beograd – Niš – Vranje – državna granica sa Makedonijom (granični prelaz Preševo), koji se ne nalazi u granicama plana već u kontaktnoj zoni sa planom.

Ulična mreža je po svom karakteru ortogonalna. Regulaciona širina u većini ulica je dovoljna. Kolovoz je u većini ulica izgrađen, ali sa širinom od 3 do 4 m što za dvosmerni saobraćaj nije dovoljno.

Železnički saobraćaj

Na prostoru koji je u obuhvatu Plana nalazi se sledeća železnička infrastruktura:

- jednokolosečna neelektrificirana železnička pruga br. 56: Subotica – Horgoš – granica sa Mađarskom u dužini od 1150 m od km 10+970 do km 12+120 navedene pruge. Na ovoj pruzi u obuhvatu plana nalazi se putni prelaz u km 11+694 osiguran saobraćajnim znacima na putu u trouglom preglednosti.
- železničko tovarište i stajalište u km 11+700 predmetne pruge.

1.4.2 ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.4.2.1 Elektroenergetska, vrelovodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV nivou i to najvećim delom nadzemno, kao i gotovo cela niskonaponske mreže. Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem 10 trafostanica, STS tipa (stubna trafostanica).

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena distributivna gasna mreža niskog pritiska od polietilenskih cevi.

Prostor u granicama obuhvata Plana predstavlja istražni prostor za izvođenje geoloških istraživanja nafte i gasa, a na tom prostoru nalazi se i naftno-gasno eksploataciono polje „Palić“, sa pratećim objektima u vlasništvu NIS a.d. Novi Sad.

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena telekomunikaciona infrastruktura, koja se sastoji iz magistralnih i regionalnih koridora transportne mreže (optičkih kablova),

komutacionog sistema, koridora kablovske TK kanalizacije i glavnih kablova, kao i ostalih TK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri).

1.4.2.2 Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na predmetnom prostoru javna vodovodna i kanalizaciona mreža nisu izgrađene.

Vodosnabdevanje predmetne teritorije se vrši individualno iz sopstvenih mikrovodozahvata – kopanih i bušenih bunara

Odvođenje otpadnih voda sa predmetne teritorije je takođe rešeno individualno. Sanitarno-fekalne otpadne vode se rešavaju putem septičkih i upojnih jama, dok se atmosferske vode rešavaju razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor i u postojeće zemljane kanale.

1.5 ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

Jedina delimično uređena javna zelena površina u naselju nalazi se na k.p. br 6884 K.O. Palić ali jednim delom parcele.

Zelenilo na javnim površinama u obuhvatu Plana trenutno postoji u još dva vida: prvi je zelenilo oko objekata javne namene, gde se izdvajaju osnovna i predškolska ustanova, pošta, zdravstvena stanica, vatrogasne stanice, objekat mesne zajednice i doma kulture, drugi vid su linearni pojasevi uličnog zelenila, koji su ponegde široki (Ulica Borisa Kidriča), U celini, postojeće javno zelenilo ne zadovoljava potrebe stanovništva ni kvalitativno ni kvantitativno.

Na površinama za ostale namene izdvaja se zelena površina oko rimokatoličke i hrišćansko-adventske crkve koja je uređena kao travnata površina sa sporadičnim visokim i srednjim rastinjem. Ove površine ima potencijal da se njenim dodatnim uređenjem podigne kvalitet pejzažnog uređenja naselja.

Poljoprivredne površine, posebno voćnjaci, isprepletene su sa stanovanjem.

Unutar pojedinačnih porodičnih parcela u stambenim zonama zelenilo je zastupljeno u vidu uređenih travnjaka, retkih pojedinačnih skupina ukrasnog lišćarskog i četinarskog drveća, šiblja i voćaka.

1.6 STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Za naselje Hajdukovo je 1989 godine izrađen dokument : „Urbanistički plan mesne zajednice Hajdukovo do 2010“.

Naselje Hajdukovo obrađeno je Prostornim planom u okviru šema naselja koje predstavljaju važeći planski dokument za teritoriju građevinskog rejon naselja do donošenja ovog plana.

Prostornim planom utvrđen je prioritet za izradu Plana generalne regulacije naselja - Hajdukovo kao centar zajednice naselja

1.7 GRANICE PLANA

Planom generalne regulacije obuhvaćen je prostor od cca 235,51 ha. Prostor obuhvata dosadašnji građevinski rejon naselja Hajdukovo definisan šemom naselja u Prostornom planu i planirano proširenje građevinskog rejon, i to:

- prostor između Državnog puta IA reda br. 1 (E-75) i železničke pruge Subotica –Horgoš-državna granica.

Planom generalne regulacije obuhvaćen je prostor: potez sa severa između železničke pruge Subotica-Horgoš-državna granica i državnog puta I A reda br. 1 (E-75) odakle granica prati zapadnu regulaciju Ulice Dože Đerđa, prelazi državni put II A reda br.100 - Ulica Borisa Kidriča, prati obalu Ludaškog jezera, ide kaskadno po južnim obodima naselja do potoka Kereš sa istočne strane, prelazi Ulicu Borisa Kidriča prateći rub obalnog pojasa potoka Kereš i kaskadno se lomi do železničke pruge Subotica-Horgoš-državna granica, u svemu kao na grafičkom prilogu.

Granica plana generalne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu. Granice su jasno naznačene na grafičkom prilogu broj 2.2.

GR.1	409883.106	108385.145	GR.44	408755.034	107830.146
GR.2	409904.491	108330.284	GR.45	408731.131	107864.480
GR.3	409927.178	108344.290	GR.46	408726.096	107880.219
GR.4	409952.143	108321.285	GR.47	408710.285	107877.802
GR.5	410045.702	108131.358	GR.48	408711.509	107845.639
GR.6	410100.247	108147.712	GR.49	408642.415	107795.148
GR.7	410115.314	108121.730	GR.50	408629.426	107744.971
GR.8	410139.803	108085.056	GR.51	408713.509	107623.894
GR.9	410146.540	108085.944	GR.52	408637.515	107569.366
GR.10	410152.928	108039.881	GR.53	408633.472	107569.713
GR.11	410171.892	108041.172	GR.54	408528.615	107720.214
GR.12	410178.662	108022.729	GR.55	408502.681	107860.353
GR.13	410185.812	108021.600	GR.56	408475.731	107911.387
GR.14	410190.130	107991.564	GR.57	408450.091	107953.350
GR.15	410159.903	107988.727	GR.58	408232.570	108312.233
GR.16	410009.719	107967.301	GR.59	408169.592	108415.887
GR.17	409994.572	107965.177	GR.60	408152.993	108446.974
GR.18	410010.386	107852.344	GR.61	408126.079	108437.247
GR.19	409920.534	107839.751	GR.62	408085.286	108430.442
GR.20	409909.831	107827.362	GR.63	408071.252	108455.501
GR.21	409931.423	107669.692	GR.64	408052.565	108487.001
GR.22	409927.408	107669.290	GR.65	407975.890	108614.413
GR.23	409935.541	107588.113	GR.66	407940.875	108668.697
GR.24	409662.030	107555.976	GR.67	407980.983	108715.389
GR.25	409674.032	107469.910	GR.68	408127.672	108848.675
GR.26	409624.640	107463.876	GR.69	408191.458	108898.559
GR.27	409628.201	107438.718	GR.70	408282.101	108969.064
GR.28	409405.969	107408.520	GR.71	408320.466	108994.604
GR.29	409394.643	107498.207	GR.72	408389.126	109057.375
GR.30	409201.841	107472.303	GR.73	408491.275	109106.795
GR.31	409191.143	107482.463	GR.74	408512.692	109127.527
GR.32	409162.003	107693.958	GR.75	408627.325	109192.568
GR.33	409076.003	107680.046	GR.76	408716.897	109236.953
GR.34	409041.602	107675.762	GR.77	408832.379	109292.619
GR.35	409041.933	107672.942	GR.78	408867.709	109309.597
GR.36	408969.082	107658.450	GR.79	408938.183	109339.876
GR.37	408969.797	107650.902	GR.80	408969.559	109353.186
GR.38	408939.916	107644.588	GR.81	409020.334	109370.343
GR.39	408941.946	107629.837	GR.82	409107.283	109399.769
GR.40	408908.899	107622.964	GR.83	409230.544	109434.975
GR.41	408876.652	107686.617	GR.84	409320.439	109454.072
GR.42	408861.586	107710.287	GR.85	409298.834	109284.162
GR.43	408769.802	107792.385	GR.86	409271.874	109092.838

GR.87	409257.038	108977.613	GR.94	409480.729	108730.338
GR.88	409255.000	108950.000	GR.95	409525.068	108748.338
GR.89	409252.232	108937.883	GR.96	409664.381	108384.094
GR.90	409242.450	108861.211	GR.97	409806.438	108437.208
GR.91	409223.164	108790.792	GR.98	409826.114	108442.739
GR.92	409276.349	108655.262	GR.99	409854.153	108452.932
GR.93	409436.832	108715.306			

II PLANSKI DEO

2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu generalne regulacije prostor unutar granice obuhvata Plana je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične građevinske celine - zone. Korigovanim i postojećim regulacionim linijama ulica građevinske zone (celine) su podeljene na 35 urbanističkih blokova. Prema preovlađujućim namenama, prostor unutar granice plana podeljen je na sledeće zone:

A. ZONA STANOVANJA

- Porodično stanovanje malih gustina (146,23 ha)
- Porodično stanovanje srednjih gustina (13,69 ha)
- Proizvodno-poljoprivrednih domaćinstva (30,58 ha)

B. ZONA SPORTSKO-REKREATIVNIH TERENA (0,34 ha)

C. ZONA PROIZVODNJE (2,47 ha)

D. ZONA OBJEKATA JAVNE NAMENE (3.50 ha)

E. ZONA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA – površine parkovskog karaktera (0,24 ha)

F. KORIDOR ŽELEZNICE (3,47 ha)

G. ZONA CENTRALNIH FUNKCIJA (0,54 ha)

H. VERSKI OBJEKTI I KOMPLEKSI (1,04 ha)

I. ZONA ZAŠTITNOG ZELENILA-Državni put IA reda (0,29 ha)

J. ZONA PRIOBALNOG ZAŠTITNOG ZELENILA LUDAŠKOG JEZERA namenjena za rekreaciju (0,12ha)

2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.2.1.KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Planskim rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbediće se unapređenje površina javne namene, poboljšanje uslova stanovanja i omogućivanje izgradnje planiranih sadržaja na osnovu Prostornog plana, ekonomska i energetska efikasnost, zaštita kulturnog nasleđa i životne sredine.

U okviru granice obuhvata plana prema karakteristikama stambenih objekata, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je porodično stanovanje malih gustina, srednjih gustina i proizvodno poljoprivrednih domaćinstava.

Postojeća planimetrija građevinskih blokova se u najvećem delu prostora zadržava uz korekcije regulacionih širina ulica koje ograničavaju blokove. Planom generalne regulacije planirano je proširivanje regulacije manjeg broja postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina – javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura. Otvaranjem novih ulica unutar zone porodičnog stanovanja formiraće se novi blokovi i stvoriti prostorne mogućnosti za izgradnju novih objekata porodičnog stanovanja u cilju povećanja gustine stanovanja jer je postojeća gustina od cca 12 st/ha (ispod minimalnih vrednosti utvrđenih za zone porodičnog stanovanja).

Planom su utvrđene fizičke strukture koje se zadržavaju u potpunosti ili se rekonstrukcijom usaglašavaju sa planiranim okruženjem i definisani su prostori za građenje novih objekata. Za rušenje su planirani svi objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica.

Planirani objekti su javne, stambene, proizvodno poljoprivredne i poslovne namene.

Dispozicija novih objekata utvrdiće se u odnosu na regulacione linije ulica.

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom i namenom prostora, vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju, uz permanentno poboljšanje kvaliteta životnog prostora kroz primenu savremene arhitektonske prakse u građenju.

Kvalitet življenja u naselju meri se između ostalog dobrom pokrivenošću i opremljenošću javnim službama, njihovim kapacitetom, kvalitetom i nivoom usluga za potrebe zadovoljenja svakodnevnih potreba lokalnog, stanovništva na nivou funkcionalnog i gravitacionog područja.

Postojeći kompleksi sa izgrađenim objektima javne namene (Zdravstvena stanica, Pošta, Osnovna škola i predškolska ustanova) se zadržavaju unutar postojećih granica, dok su planom predviđene korekcije regulacija kompleksa gde se nalazi Mesna zajednica, dom kulture i sportsko-rekreativni tereni kao i kompleks Vatrogasne stanice),u cilju formiranja parcela pravilnijeg oblika i zaokruženja postojećih namenskih celina.

Pored postojećih površina za javne namene planom se predviđaju i nove površine javne namene u bloku 26b od 0,14 ha i bloku 25b od 0,098 ha namenjene za javne zelene površine parkovskog karaktera, površina sporta i rekreacije u bloku 29a od 0,33 ha kao i zona priobalnog zaštitnog zelenila Ludaškog jezera koja je namenjena za rekreaciju u bloku 26c od 0,12ha.

Koncepcija ozelenjavanja prostora unutar granice PGR-a usmerena je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih površina i povezivanje svih zelenih površina u sistem preko linijskog zelenila.

Ovakva koncepcija ozelenjavanja naselja stvorice uslove za poboljšanje kvaliteta životne sredine i urbanog mikroklimata, ostvarivanje funkcije aktivne i pasivne rekreacije i poboljšanje ambijentalno – estetskih karakteristika urbanog pejzaža naselja.

Budućom prostornom organizacijom treba da se obezbedi harmoničan odnos između izgrađenih i prirodnih struktura koji će doprineti poboljšanju životne sredine kako u samom prostoru obuhvaćenom planom tako i u njegovom okruženju.

2.2.2.KONCEPCIJA UREĐENJA KARAKTERISTIČNIH GRAĐEVINSKIH ZONA ILI KARAKTERISTIČNIH CELINA (BLOKOVA) ODREĐENIH PLANOM PREMA MORFOLOŠKIM, PLANSKIM, ISTORIJSKO–AMBIJENTALNIM I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA

A. ZONA OBJEKATA JAVNE NAMENE

- **Postojeći kompleksi sa izgrađenim objektima javne namene :**

- Kompleks osnovne škole i predškolske ustanove u bloku br. 17
- Kompleks mesne zajednice, doma kulture sportsko rekreativnih terena i teren za rekreaciju br 26a
- Pošta u bloku br 25a
- Zdravstvena stanica br 21a
- Vatrogasna stanica br 24a

Radi proširenja kompleksa za izgradnju nedostajućih objekata, sadržaja, uređenja i formiranja kompleksa pravilnijeg oblika, planskim rešenjem je predviđeno pripajanje susedne pojedinačne parcele porodičnog stanovanja kompleksu Vatrogasne stanice, kao i pripajanje susedne parcele kao i dela postojeće javne zelene površine kompleksu mesne zajednice, doma kulture sportskih terena i terena za rekreaciju kako je to prikazano na grafičkom prilogu br 2.5. (Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata), dok se ostali kompleksi zadržava u postojećim granicama.

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu.

B) PLANIRANA POVRŠINA SPORTSKO REKREATIVNIH TERENA

Uređenje planirane površine sportsko rekreativnih terena u bloku 29a vršit će se na osnovu PGR uz obavezno prikupljene uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

U bloku 29a sportsko rekreativnih terena moguća je izgradnja samo terena za sport kao i privremenih objekata.

Eventualna izgradnja manjih sadržaja (privremenih objekata) vršit će se na osnovu Lokacijskih uslova.

C) ZONA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA PARKOVSKOG KARAKTERA

U okviru obuhvata Plana definisano je dve površine od ukupno 0,24 ha namenjenih javnom zelenilu. Površine namenjene javnom zelenilu parkovskog karaktera označene su na grafičkim priložima.

Prilikom uređenja ovih površina moguće je planirati sledeće sadržaje:

- popločane staze i platoi
- urbani mobilijar (klupe, korpe za otpatke, ograde) i rasveta
- česme i fontane
- natkrivene površine (pergola, paviljon)
- dečja igrališta
- otvoreni sprotski tereni, trim staze i poligoni za vežbanje
- kiosci (po obodu, uz ulični trotoar; maksimalno 2 po jednoj zelenoj površini)
- Nije dozvoljena izgradnja bilo kakvih čvrstih zatvorenih objekata.
- Najmanje 50% površine treba da čine uređene zelene površine.

Uređenje planiranih javnih zelenih površina u blokovima 25b i 26b vršit će se na osnovu PGR uz obavezno prikupljene uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

Eventualna izgradnja manjih sadržaja vršit će se na osnovu Lokacijskih uslova.

D) KORIDOR ŽELEZNICE

Koridor železničke pruge Subotica-Horgoš-državna granica zadržava se u postojećim granicama.

E) ZONA CENTRALNIH FUNKCIJA

Površine namenjene centralnim funkcijama zastupljene su u centru naselja, uz Ulicu Borisa Kidriča i nalaze se unutar urbanističkog bloka 21 (deo bloka 21) i to k.p. br. 6043 i 6042/3 K.O. Palić.

Građenje objekata u zoni centralnih funkcija utvrđeno je pravilima građenja iz PGR-a a uz izdavanje Lokacijskih uslova.

Za izgradnju javnih objekti od opšteg interesa, višeporodični stambeni objekti , višeporodični stambeno-poslovni objekti, verski objekti većeg kompleksa objekata stanovanja , komercijalnih delatnosti, kompleksa sporta i rekreacije obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu.

F) ZONA STANOVANJA

- Porodično stanovanje malih gustina

Pretežna namena prostora u blokovima 1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 21 (deo 21 bloka), 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 i 35 je porodično stanovanje malih gustina.(do 50st/ha)

Građenje objekata u zoni porodičnog stanovanja malih gustina utvrđeno je pravilima građenja iz PGR-a uz izdavanje Lokacijskih uslova.

- Porodično stanovanje srednjih gustina

Pretežna namena prostora u blokovima 13, 14, 17a, 20, 21 (deo 21) i 24 je porodično stanovanje srednjih gustina.(od 50-100 st/ha)

Građenje objekata u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina utvrđeno je pravilima građenja iz PGR-a uz izdavanje Lokacijskih uslova.

- Proizvodno poljoprivredna domaćinstva

Pretežna namena prostora u blokovima 6,7 i 8 su proizvodno-poljoprivredna domaćinstva, koja sadrže objekte namenjene porodičnom stanovanju i objekte namenjene poljoprivrednoj proizvodnji u oblasti povrtarstva, voćarstva, vinogradarstva,stočarstva.

Građenje stambenih objekata u zoni proizvodno-poljoprivrednih domaćinstava utvrđeno je pravilima građenja iz PGR-a uz izdavanje Lokacijskih uslova.

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu.

G) ZONA PROIZVODNJE

U obuhvatu Plana definisane su tri manje zasebne površine namenjene proizvodnji i nalaze se u blokovima 6 (k.p. br. 3985/1, 3985/2, 3985/3 (deo), 3985/4 i 3986/3 K.O. Palić), 11 (k.p. br. 5695, 5696/1 i 5694 K.O. Palić) i 21 (k.p. br. 6010 K.O. Palić) podudaraju sa postojećim proizvodnim kompleksima.

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.

Planirani objekti funkciji poljoprivredne proizvodnje u blokovima 6,7 i 8 obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu.

Za izgradnju, rekonstrukciju i/ili dogradnju postrojenja i objekata za koje je Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu – utvrđena obaveza izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, uslovljava se izrada Urbanističkog projekta.

I) VERSKI OBJEKTI I KOMPLEKSI

Zona verskih objekata obuhvata parcelu k.p. br. 6808 K.O. Palić rimokatoličke crkve „Sveti Ivan“ kao i parcelu 6809/1 K.O. Palić koju koristi sveštenstvo te crkve. U zonu verskih objekata spada i Hrišćanska adventska crkva k.p. br. 5954/2 i 5956 K.O. Palić kao i parcele 5955 i 5957 K.O. Palić koje koristi sveštenstvo te crkve

Za eventualnu izgradnju novih verskih objekata u zonama sa kompatibilnim namenama obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno u pogledu položaja, orijentacije, proporcija verski objekat usaglasiti sa verskim kanonima crkve.

J) PRIOBALNO ZAŠTITNO ZELENILLO LUDAŠKOG JEZERA

Uređenje planiranog priobalnog zaštitnog zelenila koje ima namenu površine za rekreaciju u bloku 26c vršit će se na osnovu PGR uz obavezno prikupljene uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

Eventualna izgradnja manjih sadržaja (privremenih objekata) vršit će se na osnovu Lokacijskih uslova.

K) ZAŠTITNO ZELENILLO-Državni put IA reda

Uređenje planiranog zaštitnog zelenila Državnog puta IA reda u bloku 4 vršit će se na osnovu PGR.

Građenje javnih objekata iz oblasti za koje se na osnovu Zakona o eksproprijaciji (Sl. glasnik broj 53/95, 23/2001) može proglasiti opšti interes, objekata energetske infrastrukture – trafo stanica, dozvoljeno je na prostoru građevinskog zemljišta ostale namene – unutar formiranih građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

Kompatibilne namene (važe za sve zone)

Pretežne namene su preovlađujuće namene, odnosno zauzimaju preko 50% prostora (bloka ili zone). U okviru određene namene mogu se naći i druge kompatibilne i komplementarne namene u funkciji osnovne namene kao dopunske ili prateće, ili kao samostalne.

Princip organizacije namena na području Plana mora da bude takav da se u okviru iste prostorne celine ne mogu naći namene koje jedna drugu ugrožavaju svojim funkcionisanjem.

Objekat kompatibilne namene može se graditi na površinama druge pretežne namene.

Kompatibilne namene su:

- 1) stanovanje;
- 2) delatnosti;
- 3) poslovanje;
- 4) trgovina;
- 5) ugostiteljstvo;
- 6) zanatstvo i usluge;
- 7) komunalni i saobraćajni objekti u funkciji stanovanja, poslovanja,
- 8) zdravstvo;
- 9) socijalna zaštita;
- 10) obrazovanje;
- 11) kultura;
- 12) verski objekti.
- 13) sport i rekreacija

Kompatibilne namene definisane su i kroz vrstu i namenu objekata koji se mogu graditi u određenim namenski zonama, kako je to dato u tekstu Plana u pravilima građenja za pojedinačne namenske zone.

Pejzažno uređenje, spomenici, fontane, mobilijar i urbana oprema kompatibilni su sa svim namenama i mogu se realizovati na svim površinama.

2.2.3. BILANS POVRŠINA – PLANIRANO

Bilans površina je iskazan za celokupnu površinu unutar PGR-a. Ukupna površina obuhvaćena PGR-om je 235,51 ha

NAMENA POVRŠINA		POVRŠINA (ha)	(%)
A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	ULICE (kolovozi, trotoari, ulično zelenilo)	32,30	13,72
	KORIDOR ŽELEZNICE	3,47	1,47
	JAVNE FUNKCIJE I SLUŽBE		
	Kompleks osnovne škole i predškolske ustanove	1,21	
	Pošta	0,14	
	Zdravstvena stanica	0,20	
	Vatrogasna stanica	0,07	
	Kompleks mesne zajednice, dom kulture, sportsko rekreativni tereni i teren za rekreaciju	1,88	
	JAVNE ZELENE POVRŠINE PARKOVSKOG KARAKTERA	0,24	0,10
	ZAŠTITNO ZELENILO-Državni put IA reda	0,29	0,12
	PRIOBALNO ZAŠTITNO ZELENILO LUDAŠKOG JEZERA	0,12	0,05
B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	SPORTSKO REKREATIVNI TERENI	0,34	0,14
	UKUPNO A	40,26	17,09
	ZONA STANOVANJA		
	Porodično stanovanje malih gustina	146,23	
	Porodično stanovanje srednjih gustina	13,69	
	Proizvodno poljoprivredna domaćinstva	30,58	
	ZONA PROIZVODNJE	2,47	1,05
	VERSKI OBJEKTI I KOMPLEKSI	1,04	0,44
	CENTRALNE FUNKCIJE	0,54	0,23
	UKUPNO B	195,25	82,91
UKUPNO (A+B)		235,51	100

2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, spomenici, reklamni panoi i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija bloka – odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenim Planom.

Pravila za izgradnju objekata infrastrukture pored železničke pruge i državnog puta definisana su u poglavlju 3.9.1

2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE

Planom je obuhvaćeno ukupno 235,51 ha. Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora proisteklog iz definisanih pravila uređenja prostora u granicama Plana, izvršena je podela zemljišta na:

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 40,26 ha**
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 195,25 ha**

Regulacione linije obeležene su i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima (datim na kraju ovog poglavlja), tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

2.4.1. POVRŠINE JAVNE NAMENE

Površine javne namene su prostori određeni planom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje predviđeno utvrđivanje javnog interesa.

Za površine javne namene predviđene su:

POVRŠINE JAVNE NAMENE:

- Postojeće i planirane ulice
- Postojeći koridor železnice
- Objekti i kompleksi javne namene

JAVNO ZELENILO

- Javne zelene površine parkovskog karaktera
- Sportsko -rekreativni tereni
- Rekreativni teren
- Zaštitno zelenilo državnog puta IA reda
- Priobalno zaštitno zelenilo Ludaškog jezera (koje ima namenu površine za rekreaciju)

KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI

- Energetski objekti-trafostanice

Pošto u obuhvatu plana Hajdukova nije planirano groblje u slučaju potrebe za istim na osnovu Prostornog plana dozvoljena je izgradnja novih groblja u ataru.

2.4.2. POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

Površine za ostale namene unutar obuhvata Plana predstavljaju izgrađeno zemljište, kao i zemljište namenjeno za izgradnju objekata u skladu Zakonom i utvrđenom namenom, a koje nije planom određeno kao površina javne namene.

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **cca 195,25 ha** i namenjene su:

- STANOVANJU
 - porodično stanovanje malih gustina
 - porodično stanovanje srednjih gustina
 - proizvodno-poljoprivrednaim domaćinstvima
- PROIZVODNJI
- CENTRALNIM FUNKCIJAMA
- VERSKIM OBJEKTIMA I KOMPLEKSU

2.4.3. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE I KOMPLEKSE JAVNIH OBJEKATA

• FORMIRANJE PARCELA ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE

Razgraničenje građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine (ulice) i uslovi za parcelaciju i preparcelaciju površina javne namene na prostoru za koji je osnov za realizaciju ovaj plan dati su na grafičkim prikazima "Plan regulacije površina javne namene, regulacije, nivelacije i saobraćaja 2.5 u R 1 : 2500 i " Detalji "2.5.1.-2.5.10. u R 1:1000.

Prema položaju u odnosu na postojeće regulacije i međne linije definisana su dva tipa regulacionih linija:

1. Regulacione linije koje se zadržavaju (poklapaju se sa postojećim regulacionim linijama)
2. Nove regulacione linije koje su definisane prelomnim tačkama, a prelomne tačke su dalje definisane analitičko-geodetskim podacima (koordinatama) ili kotama u odnosu na postojeće tačke na međnim linijama (na grafičkim priložima - detalji).

Na osnovu ovih podataka za razgraničenje površina javne i ostale namene izradiće se projekti parcelacije za potrebe eksproprijacije.

Analičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenim za javne površine – ulice

R1	408371.680	108870.296	R7	409329.803	108394.506
R2	409075.087	109009.501	R8	409324.880	108407.612
R3	409078.059	109015.888	R9	408910.751	108252.045
R4	409351.982	108417.792	R10	408915.340	108238.814
R5	409352.861	108403.168	R11	409870.285	108386.540
R6	409349.979	108396.744	R12	409981.840	108092.863

R13	409489.525	108026.368	R18	408833.625	107753.833
R14	409416.228	108216.425	R19	408839.497	107759.494
R15	409082.599	108990.949	R20	408713.510	107623.890
R16	408730.890	107864.832	R21	408528.610	107720.210
R17	408782.888	107789.100			

• FORMIRANJE PARCELA ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

Na području obuhvaćenom planom utvrđene su parcele - kompleksi za izgradnju objekata javne namene, i to:

- Komplex mesne zajednice, doma kulture, sportsko rekreativnih terena i teren za rekreaciju u bloku 26a
- Vatrogasna stanica u bloku 24a
- Javna zelena površina parkovskog karaktera u bloku 25b
- Javna zelena površina parkovskog karaktera u bloku 26b
- Sportsko -rekreativni tereni u bloku 29a

Način parcelacije i preparcelacije pojedinačnih kompleksa javne namene koji su utvrđeni PGR om, geodetski elementi za obeležavanje parcela dati su na grafičkim prikazima 2.5. "Plan regulacije površina javne namene, regulacije, nivelacije i saobraćaja, u R 1 : 2500 i Detalji 2.5.11.-2.5.15. u R 1:1000. U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkim prilogima važe grafički prilozi.

Planirane regulacione linije date su u odnosu na osovine saobraćajnica ili u odnosu na postojeće granice parcela i postojeće objekte. Planirane građevinske parcele parcela kompleksa sa objektima javne namene definisane su koordinatama prelomnih tačaka, analitičko-geodetskim podacima tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja površine određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Unutar pojedinačnih postojećih i planiranih kompleksa javne namene dozvoljava se faznost u realizaciji – izgradnji pa time i faznost u formiranju kompleksa – parcele.

- **Komplex mesne zajednice, doma kulture, sportsko rekreativnih terena i teren za rekreaciju u bloku 26a**
- Postojećim k.p. br. 6822/1 i 6821 K.O. Palić pripojiće se k.p. br.6822/4 K.O. Palići i deo k.p. br. 6884 K.O. Palić kao na grafičkom prilogu br 2.5.15-Detalj 15. Površina novoformiranog kompleksa mesne zajednice, doma kulture, sportsko rekreativnih terena i terena za rekreaciju iznosiće cca 1,88 ha.
- **Vatrogasna stanica u bloku 24a**
- Postojećoj k.p. br. 5629 K.O. Palić pripojiće se k.p. br.5628 K.O. Palići kao na grafičkom prilogu br 2.5.12-Detalj 12. Površina novoformiranog kompleksa Vatrogasne stanice iznosi će 673 m²
- **Javna zelena površina parkovskog karaktera u bloku 25b**
- Parcelu planiranu za javnu zelenu površinu parkovskog karaktera činiće k. p. br 6809/2 K.O. Palić u površini od 981 m² u svemu kao na grafičkom prilogu br. 2.5.11-Detalj 11.

- **Java zelena površina parkovskog karaktera u bloku 26b**
- Prostor planiran za javnu zelenu površinu parkovskog karaktera činiće dve (2) parcele k. p. br 6819 i 6820 K.O. Palić u površini od 1461 m² u svemu kao na grafičkom prilogu br. 2.5.13-Detalj 13.
- **Sportsko-rekreativni teren u bloku 29a**
- Parcelu planiranu za sportsko- rekreativni teren činiće k. p. br 6885/2 K.O. Palić u površini od 3383m² u svemu kao na grafičkom prilogu br. 2.5.14-Detalj 14.
- **Priobalno zaštitno zelenilo Ludaškog jezera**
- Prostor planiran za priobalno zaštitno zelenilo Ludaškog jezera koje ima funkciju i rekreativnog terena čine delovi k. p. br 6884 i 6815 K.O. Palić u površini od cca 1186m² u svemu kao na grafičkom prilogu br. detalj 2.5.8-Detalj 8.
- **Zaštitno zelenilo Državnog puta IA reda**
- Prostor planiran za zaštitno zelenilo pored Državnog puta IA reda čine k. p. br 4285/7, 4282/3, 4276/1, 4275/2, 4275/1, 4273/2 i 4273/1 K.O. Palić u površini od 2957m² u svemu kao na grafičkom prilogu br. 2.5.1. -Detalj 1.
- **Kompleks osnovne škole i predškolske ustanove u bloku 17, Kompleks Zdravstvene stanice sa apotekom u bloku 21a i Pošte u bloku 25a** se zadržavaju u postojećim granicama.

2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NEMENE

2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Drumski saobraćaj

Planskim rešenjem u većini ulica se zadržavaju postojeće regulacije ulica, sa manjim korekcijama regulacionih širina. U obuhvatu plana planirano je i otvaranje nekoliko novih ulica, sa odgovarajućim regulacionim širinama radi upotpunjavanja ulične mreže i efikasnijeg odvijanja saobraćaja.

Na državniom putu IIA reda br. 100 planirano je sledeće:

- rekonstrukcija, odnosno proširenje kolovoza na 7,10 m
- novi saobraćajni priključak na okvirnoj stacionaži km 16+323,00, formiranjem trokrake raskrsnice se eventualnim dodatnom saobraćajnom trakom za leva skretanja sa predmetnog državnog puta ukoliko se ukaže potreba za istom
- rekonstrukcija raskrsnice državnog puta i ulice Omladinskih brigada kod okvirne stacionaže km 17+100 dogradnjom saobraćajnih traka za leva skretanja i razdelnih ostrva. Rešenje saobraćajnog priključka, prilikom rekonstrukcije postojećeg saobraćajnog priključka Ulice Nova 9. na trasu državnog puta IIA reda br. 100 definisati u postupku izrade thničke dokumentacije, s tim da je preporuka JP „Putevi Srbije“ da se raskrsnica definiše samo sa mogućnošću levih skretanja, s obzirom na blizinu smaknute raskrsnice ulice Omladinskih brigada i državnog puta.
- izgradnja trotoara sa severne strane državnog puta između postojeće biciklističke staze i postojeće regulacione linije

Državni put IA reda br. 1 (E-75) se ne nalazi u granicama plana, već u kontaktnoj zoni sa planom. Prostornim planom područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica – Beograd (Batajnica), („Sl. Glasnik RS“, br. 69/03) nisu predviđeni nikakvi sadržaji u zoni naselja Hajduково.

Regulacione širine u postojećim ulicama su uglavnom dovoljne, ali je u ulici Kostolanji Dežea neophodno proširenje regulacije, koje je već započeto na nekim parcelama na osnovu ranijih planova.

Planirana širina kolovoza u većini ulica je 5 m, kako bi dvosmerni saobraćaj mogao bezbedno da se odvija. U planiranim ulicama Zona proizvodno-poljoprivrednih domaćinstava, kao i u Ulici Omladinskih brigada zbog veće frekvencije saobraćaja jer je to jedina ulica koja vodi direktno na jedini železnički prelaz u naselju, planirana je širina kolovoza od 6,0 m.

Ulica Nova 9. koja povezuje Sarajevsku ulicu i državni put je trasirana u skladu sa uslovima Pokrajiskog zavoda za zaštitu prirode broj 03-112/4 od dana 24.11.2014. i to tako da se obezbedi prostor širine od oko 10 m između saobraćajnice i priobalnog pašnjaka za podizanje visokog zelenila sa ulogom zaštite obale od svetlosti ulične rasvete. Ova saobraćajnica može da sadrži trotoar na severoistočnoj strani, prema sportskim terenima.

Saobraćajnica na zapadnom delu poluostrva (Ulica 10. Nova od crkve do vrha poluostrva) može da sadrži izdvojeni trotoar između bandera i međnih linija parcela. Južnu i istočnu deonicu ove saobraćajnice formirati u obliku kolsko-pešačke staze širine 3 m.

Trotoare je moguće graditi u svim ulicama u kojima nije izgrađen.

Ukoliko se ukaže potreba moguća je izgradnja biciklističkih staza na saobraćajnicama čije prostorne mogućnosti to zadovoljavaju.

Sve saobraćajnice planirati i projektovati u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011).

Železnički saobraćaj

Na osnovu razvojnih planova „Železnice Srbije“ ad., kao i prema Prostornom planu Republike Srbije („Službeni glasnik RS“, broj 88/2010) planirana je revitalizacija i elektrifikacija železničke pruge Subotica – Horgoš – granica sa Mađarskom.

Na osnovu Zakona o železnici („Službeni glasnik RS“, br. 45/2013) planiran je zaštitni pružni pojas sa obe strane pruge u širini od 100 m, računajući od ose krajnjih koloseka, kao i infrastrukturni pojas sa obe strane pruge u širini od 25 m koji funkcionalno služi za upotrebu, održavanje i tehnološki razvoj kapaciteta infrastrukture.

U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, izuzetno se mogu graditi objekti koji nisu u funkciji železničkog saobraćaja, a na osnovu izdate saglasnosti upravljača infrastrukture koja se izdaje u formi rešenja i ukoliko je izgradnja tih objekata predviđena urbanističkim planom lokalne samouprave koja propisuje njihovu zaštitu i o svom trošku sprovodi propisane mere zaštite tih objekata.

Ne sme se saditi visoko drveće, postavljati znakovi, izvori jake svetlosti ili bilo koji predmeti i sprave koje bojom, oblikom ili svetlošću smanjuju vidljivost železničkih signala ili koje mogu dovesti u zabunu radnike u vezi značenja signalnih znakova.

Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (cevovod, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor, odnosno njegov projektant je dužan da od „Železnice Srbije“

a.d., Sektora za strategiju i razvoj, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu u koridoru železničke pruge.

2.5.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Izgradnjom novih objekata koriguju se regulacije postojećih ulica i definišu nove ulice unutar obuhvaćenog prostora, kao i slobodne površine unutar građevinskih blokova, u skladu sa čim se formiraju i podižu nove zelene površine i planira dopunsko ozelenjavanje, te povezivanje zelenih površina preko linearnog zelenila ulica u homogeni celinu.

Zelenilo unutar granica određenih planom generalne regulacije svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

A. Javne zelene površine parkovskog karaktera

B. Ulično zelenilo

C. Zelenilo oko javnih objekata

D. Zaštitno zelenilo državnog puta IA reda

E. Priobalno zaštitno zelenilo Ludaškog jezera

A) Javne zelene površine parkovskog karaktera

U blokovima 25b i 26b planiraju se javne zelene površine parkovskog karaktera. Ukupno 0,24 ha namenjenih za javne zelene površine parkovskog karaktera.

Prilikom uređenja ovih površina moguće je planirati sledeće sadržaje:

- popločane staze i platoi
- urbani mobilijar (klupe, korpe za otpatke, ograde) i rasveta
- česme i fontane
- natkrivene površine (pergola, paviljon)
- dečja igrališta
- kiosci (po obodu, uz ulični trotoar; maksimalno 2 po jednoj zelenoj površini)
- Nije dozvoljena izgradnja bilo kakvih čvrstih zatvorenih objekata.
- Najmanje 50% površine treba da čine uređene zelene površine.

Uređenje planiranih javnih zelenih površina u blokovima 25b i 26b vršit će se na osnovu PGR uz obavezno prikupljene uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

Eventualna izgradnja manjih sadržaja vršit će se na osnovu Lokacijskih uslova.

B) Ulično zelenilo

Formiranjem regulacija i saobraćajnih površina, definišu se i površine za formiranje uličnog zelenila.

Ulično zelenilo unutar granica određenim Planom generalne regulacije predstavlja linijsko zelenilo sa osnovnim ciljem povezivanja zelenila ostalih kategorija.

Postojeći drvoredi koji predstavljaju kvalitetan dendrološki materijal se planiraju zadržati i sačuvati adekvatnim merama zaštite i održavanja, a popunu i nastavljanje drvoreda u istoj ulici potrebno je vršiti istom vrstom drveća kako bi drvored činio jedinstvenu estetsku celinu.

Po potrebi treba zameniti bolesne i stare sadnice novima, koje treba da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima.

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

U ulicama sa uzanim profilima saditi nisko rastinje i travu.

Pri podizanju drvoreda, kod ozelenjavanja ulica voditi računa o prostornim mogućnostima - širina zelenog pojasa, udaljenostima od instalacija, saobraćajnih traka i objekata, te da formiranje zelenila ulica ne sme da ometa normalno kretanje pešaka, hendikepiranih lica i saobraćaja.

Kod podizanja drvoreda koristimo sledeći sadni materijal:

Acer sp. - javori

Celtis occidentalis - američki koprivić

Fraxinus augustifolia - poljski jasen

Koelreuteria paniculata - kelreuterija

Tilia argentea - srebrna lipa

LJuerkus robur pyramidalis - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvored

Crataegus sp. - glogovi

Hibiscus syriacus - hibisk itd.

Zabranjena je sadnja sledećih biljnih vrsta koje se na našem području smatraju invazivnim:

- cigansko perje (*Asclepias syriaca*),
- jasenolisni javor (*Acer negundo*),
- kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*),
- bagremac (*Amorpha fruticosa*),
- zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*),

- dafina (*Eleagnus angustifolia*),
- pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*),
- trnovac (*Gledichia triachantos*),
- živa ograda (*Lycium halimifolium*),
- petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*),
- kasna sremza (*Prunus serotina*),
- japanska falopa (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*),
- bagrem (*Robinia pseudoacacia*),
- sibirski brest (*Ulmus pumila*).

Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak.

Na kompaktnijim zelenim površinama u sklopu regulacije ulica (skverovi, kružni tok, različita proširenja nepravilnog oblika) planirati parterna uređenja sa cvetnjacima, a prema prostornim mogućnostima i malih platoa sa klupama, česmama i sl. Posebnu pažnju posvetiti parternom uređenju oko spomenika.

C) Zelenilo oko javnih objekata

U ovu grupu spadaju zelenilo zdravstvene ustanove sa apotekom, predškolske i školske ustanove, pošte, vatrogasne stanice, mesne zajednice i doma kulture.

Zelenilo oko javnih objekata održavati na adekvatnom nivou. Ove površine je potrebno ozeleniti dekorativnom neinvazivnom listopadnom i četinarskom vegetacijom.

Karakter ovakvih zelenih površina proističe uglavnom iz njihovog položaja i uloge – upotpunjavanje arhitekture javnog objekta i isticanje njegovog značaja i monumentalnosti. Najčešće se radi o zelenilu koje ne služi javnom korišćenju u uobičajenom smislu, ali estetski efekat ovakvog zelenila je nesumnjiv, čak i onda kada nema mogućnosti da se u njega zađe. Stoga ove površine predstavljaju ukras pojedinih delova grada, a neretko imaju i veći značaj u ukupnom sistemu gradskog zelenila čineći jedinstvenu celinu sa uličnim drvodredima i parkovskim površinama.

I kada se radi o sasvim maloj zelenoj površini, njena uloga je naglašavanje ulaza u objekat i isticanje njegove arhitekture. Koriste se dekorativne vrste drveća, žbunja i cveća, koje treba postaviti tako da se međusobno ne zaklanjaju. Najniže biljke sade se pored same ulice, najbliže prolaznicima, a visoke biljke (drveće) uz samu zgradu, odnosno duž glavne staze koja vodi do ulaza. Treba voditi računa da krošnje u potpunosti ne zaklone fasadu objekta i time mu ne oduzmu na značaju. Bezbednosni faktor takođe utiče na raspored i vrste biljaka pa u najvećem broju slučajeva drveće nije u neposrednoj blizini objekta.

Travnjak čini osnovnu komponentu ozelenjavanja oko javnih objekata. On može apsolutno dominirati bez obzira na veličinu parcele, naglašavajući značaj institucije.

Prilikom ozelenjavanja ovakvih površina treba obratiti pažnju na vrste biljaka koje će biti upotrebljene. Koriste se vrste zanimljivih oblika stabla ili krune, lisno dekorativne ili pak vrste cveća čistih i jakih boja radi dobijanja jasnije i efektnije žive slike. Pored svoje dekorativnosti, vrste moraju zadovoljiti kriterijum otpornosti (često se nalaze u neposrednoj blizini saobraćajnica, u direktnom kontaktu sa štetnim gasovima). Dopušteno je i postavljanje žardinjera, sadnja u izdignutim sadnim jamama, upotreba dekorativnog mobilijara, zanimljivih elemenata popločavanja.

D) Zaštitno zelenilo

Osnovni ciljevi zaštitnog zelenila su da zaštiti zemljište, amortizuje buku, umanjuje dejstvo emisija, razgraniči površine različitih namena.

Parcele čiji delovi ulaze u zonu javnog zaštitnog zelenila su:

čine k. p. br 4285/7, 4282/3, 4276/1, 4275/2, 4275/1, 4273/2 i 4273/1 K.O. Palić

Uređenje zaštitnog zelenila u bloku 4 vršit će se na osnovu PGR.

E) Priobalno zaštitno zelenilo

Zona zaštitnog zelenila koja je namenjena formiranju zelenog pojasa koji bi imao funkciju tampon zone između jezera–Ludaš i rekreativnih terena to jest naseljenog dela naselja Hajduково.

Priobalni deo koji čine deo k.p. br. 6884 i k.p. br.6815 K.O. Palić treba da ima namenu zelene površine za rekreaciju, na kojoj je dozvoljena izgradnja samo privremenih objekata.

Uređenje planiranog priobalnog zaštitnog zelenila koje ima namenu površine za rekreaciju u bloku 26c vršit će se na osnovu PGR uz obavezno prikupljene uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

Eventualna izgradnja manjih sadržaja (privremenih objekata) vršit će se na osnovu Lokacijskih uslova.

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

2.6.1.Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa

Za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa Planom generalne regulacije u skladu sa potrebama naselja Hajduково kao centra zajednice naselja predviđeni su postojeći i planirani kompleksi za javne funkcije Vatrogasna stanica u bloku 24a (0,07ha), Javna zelena površina parkovskog karaktera u bloku 25b (0,10ha), Javna zelena površina parkovskog karaktera u bloku 26b (0,14ha), Kompleks mesne zajednice, doma kulture sportsko rekreativnih terena i rekreativnog terena u bloku 26a (cca 1,88ha) i Sportsko-rekreativni teren u bloku 29a (0,34ha) u ukupnoj površini od **2,53 ha**.

Javne funkcije i službe

Kompleks osnovne škole i predškolske ustanove

Na parceli 5381 K.O. Palić (blok 17) nalazi se kompleks javnih objekata u kojima se nalaze objekat osnovne škole i predškolske ustanove.

Osnovna škola

Postojeća Osnovna škola "Petefi Šándor" koja se nalazi se na k.p.br. 5381 K.O. Palić (blok 17). Planom nije predviđena izgradnja novih škola, ali je u slučaju potrebe moguća dopuna sadržaja postojeće škole na postojećoj parceli.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu potrebno zadovoljiti sledeće parametre:

- 15 m² površine parcele po učeniku
- 2 m² površine učionice po učeniku
- 8 m² izgrađene bruto površine po učeniku
- 2 m² površine univerzalnih terena i terena za male sportove po učeniku
- 25-30 učenika u učionici
- spratnost objekta P+1
- jedno parking mesto na 70 m² korisnog prostora
- indeks zauzetosti: do 40%
- zelene površine: minimalno 30% površine parcele

Pored navedenih parametara obavezno je ispoštovati i sve druge važeće propise i normative za osnovne škole, kao i opšte uslove za izgradnju objekata.

Predškolska ustanova

Postojeća predškolska ustanova "Duga" nalazi se na parceli 5381 K.O. Palić (blok 17). Planom nije predviđena izgradnja novih javnih predškolskih ustanova, ali je u slučaju potrebe moguća dopuna sadržaja postojeće ustanove na postojećoj parceli.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu potrebno zadovoljiti sledeće parametre:

- 15 m² površine parcele po učeniku
- 6,5 m² izgrađene bruto površine po učeniku
- veličina grupa: 10-15 dece
- jedno parking mesto na 70 m² korisnog prostora
- indeks zauzetosti: do 40%
- spratnost: prizemlje (P)

Pored navedenih parametara obavezno je ispoštovati i sve druge važeće propise i normative za predškolske ustanove, kao i opšte uslove za izgradnju objekata.

Pošta

Postojeći objekat pošte nalazi se na k.p. br. 6810 K.O. Palić (blok 25a). U slučaju potrebe moguća je dopuna sadržaja postojeće ustanove na postojećoj parceli.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu potrebno zadovoljiti sledeće parametre:

- indeks zauzetosti do 50%
- spratnost objekata do P+1
- Parkiranje za potrebe poštanskih vozila obezbediti na parceli
- Parkiranje za putnička vozila obezbediti na parceli i ispred objekta. Izgraditi jedno parking mesto na 70 m² korisne površine objekta.

Zdravstvena stanica

Postojeća zdravstvena stanica sa apotekom nalazi se na parcelama 6041/1 K.O. Palić (blok 21a). Planom nije predviđena izgradnja novih javnih zdravstvenih ustanova, ali je u slučaju potrebe moguća dopuna sadržaja postojeće ustanove na postojećoj parceli.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu potrebno zadovoljiti sledeće parametre:

- indeks zauzetosti do 50%
- spratnost objekta do P+1
- Parkiranje za potrebe stanice obezbediti na parceli iste.
- Izgraditi jedno parking mesto na 70 m² korisne površine objekta.

Vatrogasna stanica u bloku 24a

Vatrogasna stanica nalaze se na k.p. br. 5629 K.O. Palić (blok 24a). U slučaju potrebe moguća je dopuna sadržaja postojeće ustanove na postojećoj parceli

Planom se predviđa proširenje kompleksa na k.p. br. 5628 K.O. Palić kako je to prikazano na graf. prilogu 2.5.12

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu potrebno zadovoljiti sledeće parametre:

- indeks zauzetosti do 50%
- spratnost objekata do P+1
- Parkiranje za vatrogasna vozila obezbediti na parceli
- Parkiranje za putnička vozila obezbediti na parceli ili ispred objekta. Izgraditi jedno parking mesto na 70 m² korisne površine objekta.

Kompleks mesne zajednice, doma kulture, sportsko rekreativnih terena i teren za rekreaciju u bloku 26a

Na parcelama 6821 i 6822/1 K.O. Palić (blok 26a) nalazi se kompleks javnih objekata u kojima se nalaze prostorije mesne zajednice i doma kulture, sportsko rekreativni tereni sa pratećim sadržajem i teren za rekreaciju.

Planom se predviđa proširenje kompleksa na k.p. br. 6822/4 K.O. Palić i na deo k.p. br. 6884 K.O. Palić kako je to prikazano na graf. prilogu 2.5.15.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu potrebno zadovoljiti sledeće parametre:

- indeks zauzetosti do 50%
- spratnost objekta do P+1
- Parkiranje za potrebe mesne zajednice i doma kulture obezbediti na parceli ispred objekta Izgraditi jedno parking mesto na 70 m² korisne površine objekata.

Za potrebe sportsko rekreativnih terena

- 1 parking mesto na 4 posetioca sportskih i drugih manifestacija
- 1 parking mesto na 70 m² poslovnog prostora ili na 2 zaposlena

Ostali parametri:

- Ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.
- maksimalna spratnost objekata ostalih namena koji prate sport i rekreaciju je P+1+Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje)

Pored postojećih objekata javne namene moguća je izgradnja novih objekata javne namene i u drugim građevinskim zonama kao kompatibilne namene ali da se ispoštuju važeći propisi i definisani normativi za određene namene objekata koji se planiraju graditi.

Sportsko-rekreativni tereni se mogu graditi kao kompatibilna namena u okviru drugih zona preovlađujuće namene na osnovu Urbanističkog projekta s tim da se ispoštuju važeći propisi i definisani normativi (indeksi zauzetosti ili izgrađenosti).

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu.

Građenje javnih objekata iz oblasti za koje se na osnovu Zakona o eksproprijaciji (Sl. glasnik broj 53/95, 23/2001) može proglasiti opšti interes, objekata energetske infrastrukture – trafo stanica, dozvoljeno je na prostoru građevinskog zemljišta ostale namene – unutar formiranih građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

• KOMUNALNE ZONE

Groblje

Pošto u obuhvatu plana Hajdukova nije planirano groblje u slučaju potrebe za istim na osnovu Prostornog plana dozvoljena je izgradnja novih groblja u ataru

2.6.2 Trafostanice i dr.

Za različite potrebe opsluživanja naselja Hajdukovo, zavisno od prirode komunalne delatnosti (proizvodnja, isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba dozvoljena je izgradnja trafo stanica na parcelama investitora. U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom.

2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru površina javne namene – postojećih i korigovanih regulacija ulica (32,30 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

2.7.1. ELEKTROENERGETSKA, GASOVODNA, NAFTOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

2.7.1.1. Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja na koncept Plana generalne regulacije za naselje Hajdukovo pod brojem **3.30.4-207/2-14** od 25.02.2014. godine koje je dostavila „ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom generalne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetske objekata i to:

- izgradnja novih i zamena postojećih distributivnih trafostanica, pre svega onih stubnih manje snage i velike opterećenosti, kako bi se u konačnom rešenju dobile distributivne trafostanice STS ili MBTS tipa, napona 20/0,4 kVA i odgovarajuće snage, čime bi se postiglo kvalitetno snabdevanje postojećih i novih potrošača električnom energijom i ravnomerna opterećenost EE mreže.
- izgradnja 20 kV priključnih vodova za nove i postojeće trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih i postojećih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju povezivanja novih TS na srednjenaponsku mrežu i u cilju rekonstrukcije postojeće srednjenaponske mreže, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetske oslonaca. Novi rasplet 20 kV kablovskih vodova trebalo bi da omogući dvostrano napajanje distributivnih TS, kao i sučeljavanje 20 kV izvoda iz više TS 110/20 kV čime bi se postiglo sigurnije napajanje i bolja raspodela opterećenja.
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica

Shodno tome, budući kupci bi se električnom energijom napajali iz energetske oslonaca iz TS 110/20 kV/kV “Palić”, što je i predviđeno Studijom dugoročnog plana i koncepcijom razvoja srednjenaponske mreže Elektrodistribucije Subotice do 2025. godine.

Kada je reč o postojećim EE objektima, u cilju modernizacije elektroenergetske mreže, potrebno je srednjenaponsku i niskonaponsku mrežu kablirati, postojeće trafostanice po potrebi rekonstruisati uz dozvoljeno povećanje snage, kako bi se zadovoljile elektroenergetske potrebe postojećih ali i budućih potrošača na prostoru obuhvata Plana.

Što se tiče potreba pojedinih blokova predviđenim ovim Planom za električnom energijom, ona pre svega zavisi od površine i od namene prostora. Normativi kod izgradnje distributivnih trafostanica su sledeći:

- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu STS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine
- za zonu poslovanja – komercijalne funkcije maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za zonu proizvodnje i privrede maksimalne spratnosti P+1 potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine, a ako je proizvodni kompleks na više hektara grade se MBTS snage 2x630 kVA sa SN merenjem.

Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće, pre svega MBTS tipa, ali i STS tipa u blokovima gde je potrebna manja snaga i gde je ekonomski neopravdana izgradnja TS tipa MBTS, kao i u delovima gde je izgrađena nadzemna mreža na oba naponska nivoa, i izgradnja istih se planira prema novonastalim potrebama za obezbeđenjem el. energije u pojedinim delovima kompleksa. Postojeće stubne stanice kao i nadzemna energetska mreža na oba naponska nivoa se zadržava kao takva sve dok prema novonastalim potrebama za el. energijom na tim delovima kompleksa ne bude trebalo povećati postojeće kapacitete. Stubne trafostanice koje ne mogu da zadovolje potrebe za napajanjem potrošača se u tom slučaju demontiraju i grade se nove tipa MBTS, a postojeća nadzemna mreža se na tim deonicama kablira (izvodi podzemno).

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom, potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće elektroenergetske objekte poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju elektroenergetske mreže, i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih elektroenergetskih objekata.

Polaganje 20 i 0,4 kV kablovskih vodova treba predvideti u zelenom pojasu postojećih i novoplaniranih ulica, odnosno u zonama između kolovoza i trotoara gde god je to moguće, dok je za izgradnju distributivnih trafostanica potrebno predvideti odgovarajuća mesta, unutar blokova, gde god postoji mogućnost za to.

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

- da bude postavljena što je moguće bliže težištu opterećenja
- da priključni vodovi budu što kraći, a rasplet vodova što jednostavniji
- da postoji mogućnost lakog prilaza radi montaže i zamene opreme
- moguće opasnosti od površinskih i podzemnih voda i sl.
- prisustvo podzemnih i nadzemnih instalacija u okruženju TS
- uticaju TS na životnu sredinu.

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikanosti.

Prilikom izgradnje, rekonstrukcije i proširenja mreže javne rasvete neophodno je pridržavati se uslova Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada. Kod osvetljavanja saobraćajnica i objekata čije je rastojanje od obale manje od 50 m potrebno je primeniti odgovarajuća planska i tehnička rešenja (smanjena visina svetlosnih tela, usmerenost svetlosnih snopova prema saobraćajnim površinama i objektima, primena posebnog svetlosnog spektra i sl.). Obavezno je koristiti zastore kojima se sprečava rasipanje svetlosti prema nebu i jezeru. Na južnom i istočnom delu poluostrva nije dozvoljeno kontinuirano osvetljenje saobraćajnice uz obalu, samo minimalni privremeno osvetljenje u skladu sa potrebama korisnika (npr. primenom senzora). Takođe, nije dozvoljeno ukrasno osvetljavanje objekata, travnjaka ili drugog zelenila. U ulicama uz obalu Ludaškog jezera nije dozvoljeno postavljanje nadzemnih instalacija, osim postavljanja uličnog osvetljenja.

2.7.1.2. Gasovodna i naftovodna mreža

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) niskog pritiska izgrađena od polietilenskih cevi. Toplifikacija objekata kao i snabdevanje prirodnim gasom objekata komercijalne i ostalih namena na predmetnom prostoru planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koje će se izgraditi u novoplaniranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na već izgrađenu DGM uz prethodno pribavljene saglasnosti i odobrenje za priključenje za svaki objekat pojedinačno izdato od strane ovlašćenog distributera prirodnog gasa, kako u zonama stanovanja, tako i u zonama poslovanja, proizvodnje i centralnih funkcija.

Prilikom realizacije korekcije regulacije ulica odnosno širenja kolovoza i trotoara, kao i prilikom izgradnje saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza), potrebno je uzeti u obzir položaj distributivne gasne mreže, i u slučaju potrebe izvršiti izmeštanje ili zaštitu istih.

Potrebno je takođe obratiti pažnju kod podizanja drvoreda u prostoru za zelenilo, na propisnu udaljenost drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad i pored DGM-a u skladu sa zakonskim odredbama.

Prilikom izgradnje sadržaja predviđenih ovim planom, neophodno je ispoštovati „Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i polaganje distributivnog gasovoda od polietilenskih cevi za radni pritisak do 4 bar“ (Sl. l. RS br. 20/1992) i „Pravilnik o tehničkim normativima za kućni gasni priključak za radni pritisak do 4 bar“ (Sl. l. RS br. 20/1992).

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su Uslovi i mišljenje na koncept Plana generalne regulacije za naselje Hadukovo od strane **JP „SRBIJAGAS“, KANCELARIJA IZVRŠNOG DIREKTORA ZA RAZVOJ, Novi Sad, Narodnog fronta 12**, izdati pod brojem **06-01-511/1**.

Prema podacima i uslovima za izradu koncepta Plana generalne regulacije za naselje Hadukovo koje je dana 06.03.2014. godine por brojem **NM-046000/IZ-DO/005323** dostavo **NIS AD NOVI SAD**, Novi Sad, Narodnog fronta 12, na prostoru severne Bačke (istražni prostor broj 5069) odobreno je izvođenje detaljnih geoloških istraživanja nafte i gasa do 31.12.2015. godine, prema Rešenju Pokrajinskog sekretarijata za energetiku i mineralne sirovine br. 115-310-00203/2004-02 od 29.10.2004. godine. Za ovaj istražni prostor odobren je i nastavak izvođenja geoloških istraživanja nafte i gasa Rešenjem Ministarstva prirodnih resursa, rudarstva i prostornog planiranja br. 310-02-690/2013-01 od 26.06.2013. godine. Na ovom prostoru koji će biti označen kao istražni prostor za izvođenje geoloških istraživanja nafte i gasa, izvođenje geoloških radova u periodu od 2013. do 2020. godine će se vršiti prema Aneksu Projekta geoloških istraživanja severne Bačke.

Na istražnom području Martonoš – Velebit koje obuhvata i naselje hadukovo u toku su reflektivna 3D seizmička ispitivanja u obimu od 787,07 km², a potencijalne lokacije istražnih bušotina biće određene nakon geofizičkih ispitivanja. U slučaju otkrića ležišta ugljovodonika, u Planu je potrebno predvideti buduće

eksploataciono polje nafte ili gasa, a biće izgrađena i infrastrukturna mreža kojom će se povezati istražne i eksploatacione bušotine sa sabirnim sistemom.

Na prostoru obuhvata Plana nalazi se naftno-gasno polje „Palić“, prema grafičkom prilogu. Eksploatacija nafte se vrši na osnovu Rešenja Pokrajinskog sekretarijata za privredu, br. 310-39/79 od 27.05.1976. godine. NIS AD Novi Sad u okviru predmetnog prostora u svom vlasništvu ima bušotine, bušotinske cevovode i elektroenergetske kablove, dok je u planu izgradnja postrojenja za proizvodnju komprimovanog prirodnog gasa.

2.7.1.3. Telekomunikaciona mreža

U granicama predmetnog Plana, postojeća telekomunikaciona (TK) infrastruktura „Telekoma Srbija“ sastoji se od:

- magistralnih i regionalnih koridora transportne mreže (optičkih kablova)
- koridora kablovske TK kanalizacije i glavnih kablova
- ostali TK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri)

Da bi se omogućilo priključenje planiranih objekata na predmetnom prostoru na javnu TK mrežu, potrebno je na predmetnom prostoru izgraditi TK kablovsku kanalizaciju u delu u kojem je ona neizgrađena i povezivati je sa postojećom TK infrastrukturom. Takođe, postojeća TK kablovska kanalizacija će se prema novonastalim zahtevima za priključenje objekata na javnu telekomunikacionu mrežu po potrebi rekonstruisati i proširiti.

TK vodovi će se polagati od najbliže postojeće slobodne koncentracije-rezerve u kablovima telekomunikacione mreže Subotice do svih novoplaniranih objekata na predmetnom prostoru delom u postojećoj a delom i u novoizgrađenoj kablovskoj kanalizaciji. Priključak svih objekata na TK mrežu planirati podzemnim putem.

Potrebno je prilikom planiranja saobraćajnica u okviru prostora obuhvaćenog Planom obostrano, gde god je to moguće, predvideti koridore za polaganje TK kablova, kao i polaganje odgovarajućih cevi za naknadno provlačenje TK kablova, odnosno za izgradnju TK infrastrukture za priključenje postojećih i planiranih objekata na telekomunikacionu mrežu. Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, prema potrebama krajnjih korisnika.

Kablove odnosno cevi polagati u zelenom pojasu između saobraćajnica i pešačkih staza. Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Planirano je povezivanje novih objekata izgradnjom optičkih kablova do ulaza objekta ili do korisnika, klasična decentralizacija, kao i rekonstrukcija pristupne mreže zamenom postojećih kablova novim kablovima boljih karakteristika i većeg kapaciteta.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće telekomunikacione objekte, poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju telekomunikacione mreže i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih TK objekata.

Shodno tome, potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, uličnih kabineta i ostalih TK objekata, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Kao privremeno rešenje za povezivanje postojećih i novih baznih stanica mobilne telefonije na TK mrežu, potrebno je predvideti RR koridore koji zahtevaju optičku vidljivost među baznim stanicama koje su na taj

način povezane, dok bi povezivanje optičkim kablovima predstavljalo trajno i konačno rešenje. Sve ove uslove potrebno je obezbediti za sve operatere mobilne telefonije u Srbiji.

Postojeći objekti i TK kablovi na posmatranom području koji su potencijalno ugroženi izgradnjom novih ili rekonstrukcijom postojećih objekata moraju se adekvatno zaštititi ili izmestiti, i u cilju zaštite postojeće TK infrastrukture potrebno je pre početka izrade projektne dokumentacije i izvođenja bilo kakvih radova na predmetnom području pribaviti odgovarajuće tehničke uslove odnosno saglasnosti od "Telekoma Srbija" a.d.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 03.03.2014. godine od **TELEKOMA SRBIJE, REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA, SLUŽBA ZA PLANIRANJE, RAZVOJ I INVESTICIONU IZGRADNJU SUBOTICA, Subotica, Prvomajska 2-4** Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana generalne regulacije za naselje Hajdukovu pod brojem **22368/2 JB**.

Za kvalitetan prijem i distribuciju radio i TV signala izgraditi kablovski distributivni sistem (KDS). Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

Prema Prethodnim uslovima, podacima i mišljenju od značaja za izradu koncepta Plana generalne regulacije za naselje Hajdukovu, a vezano za potrebe i obaveze javnog servisa RDU Radio televizije Srbije koje je dana 04.02.2014. godine pod brojem **2004/2014/VF** dostavila **RDU RADIO TELEVIZIJA SRBIJE, DIREKCIJA RDU RTS, CERTIFIKACIONO TELO RTS, RAZVOJ I CERTIFIKACIJA, ODELJENJE VIŠENAMENSKE TELEKOMUNIKACIONE MREŽE**, Beograd, Takovska 10, u vezi uređenja prostora i izgradnje objekata u svemu se treba pridržavati „Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova“, član 44 i 47 (Sl. glasnik RS br. 58/2012 od 13.06.2012.) i „Pravilnika o mehaničkim i drugim zahtevima pri izgradnji prateće infrastrukture potrebne za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža, pripadajućih sredstava i elektronske komunikacione opreme prilikom izgradnje poslovnih i stambenih objekata“ (Sl. glasnik RS br. 123 od 28.12.2012.)

2.7.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Na predmetnom prostoru javna vodovodna i kanalizaciona mreža nisu izgrađene.

Vodosnabdevanje predmetne teritorije se vrši individualno iz sopstvenih mikrovodozahvata – kopanih i bušenih bunara. Za potrebe vodosnabdevanja je izrađena je "Studija izbora sistema vodosnabdevanja naselja Bački Vinogradi, Hajdukovu i Šupljak", kao i dopune ove Studije. Na osnovu ovog dokumenta prihvaćena je varijanta vodosnabdevanja sa bunara u Bačkim Vinogradima, te povezivanje sva tri naselja putem magistralnih cevovoda, uz tranzitne crpne stanice u Bačkim Vinogradima i Hajdukovu, kao i crpnim stanicama i rezervoarima u sva tri naselja. Kondicioniranje vode je predviđeno u sklopu vodozahvata u Bačkim Vinogradima.

Odvođenje otpadnih voda sa predmetne teritorije je takođe rešeno individualno. Sanitarno-fekalne otpadne vode se rešavaju putem setičkih i upojnih jama, dok se atmosferske vode rešavaju razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor i u postojeće zemljane kanale. Do 2005. godine postojala je nekolicina otvorenih zemljanih kanala (uglavnom uz kolovoze) za potrebe evakuacije atmosferskih voda, koji su gravitirali ka jezeru Ludaš. Proteklih godina je bila česta pojava ekstremnih vremenskih prilika, što je za posledicu imalo izražen porast unutrašnjih voda. U cilju zaštite naselja od unutrašnjih voda, od 2005. pa do danas, izgrađeno je petnaest novih kanala za njihovo odvođenje. Dužina ovih novih atmosferskih kanala iznosi oko 5.7 km. Kanali gravitiraju ka kanalu Bega, vodotoku Kereš ili jezeru Ludaš.

Za Hajdukovu, kao i za sva naselja na teritoriji Grada, predviđen je separatan sistem odvođenja otpadnih voda. Planira se izgradnja kanalizacione mreže za odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda u okviru čitavog naselja. Prostorni plana Grada propisao je izgradnju jedinstvenog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (UPOV) za sva tri naselja: Bački Vinogradi, Hajdukovu i Šupljak. u Skladu s tim planira se

objedinjavanje svih upotrebljenih voda i njihovo evakuisanje. Odvođenje atmosferskih voda se planira putem postojeće i planirane mreže kanala, koje se ulivaju u postojeći kanal Bega, vodotok Kereš ili u jezero Ludaš.

2.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA IZ PLANSKOG DOKUMENTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA I GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Pre početka izgradnje za parcele namenjene za izgradnju objekata u zoni stanovanja potrebno je da su ispunjeni uslovi za priključenje na javni put i javnu komunalnu infrastrukturu mrežu (struja, voda, kanalizacija), dok je u zoni komercijale i proizvodnje potrebno da su ispunjeni min. uslovi za priključenje na javni put i javnu komunalnu infrastrukturu mrežu: elektrodistribucije i vodovoda, dok će se odvođenje otpadnih voda utvrđivati u zavisnosti od kapaciteta, namene i primenjene tehnologije u proizvodnom procesu.

2.9. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA

Regulaciona širina planiranih ulica i ulica koje se koriguju utvrđena je u skladu sa funkcionalnim rangom saobraćajnica i potrebama smeštaja planirane saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže u koridoru ulice.

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja površina javne namene od površina za ostale namene i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu - ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na grafičkom prilogu.

Planom horizontalne regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina – kolovoza u profilu ulice u odnosu na regulacionu liniju.

U odnosu na regulacionu liniju definisana je i građevinska linija, kojom je utvrđeno minimalno rastojanje od regulacione linije do koje se može graditi.

Saobraćajnim rešenjem utvrđena regulacija ulica uslovlja je i postavljanje nivelete saobraćajnica, prema konfiguraciji terena i drugim tehničkim uslovima.

U odnosu na definisanu niveletu saobraćajnica utvrditi visinsku kotu prizemlja objekata.

2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.10.1. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE KULTURNOG NASLEĐA AMBIJENTALNE CELINE OD KULTURNO ISTORIJSKOG ILI URBANISTIČKOG ZNAČAJA KAO I POPIS OBJEKATA ZA KOJE SE PRE OBNOVE ILI REKONSTRUKCIJE MORAJU IZRADITI KONZERVATORSKI ILI DRUGI USLOVI ZA PREDUZIMANJE MERA TEHNIČKE ZAŠTITE

Prema Merama zaštite nepokretnih kulturnih dobara Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica, na području obuhvata Plana nema zaštićenih ambijentalnih celina, niti nepokretnih kulturnih dobara, postoje samo katastarske parcele na kojima se nalaze arheološki lokaliteti iz perioda Antike.

Katastarske parcele na kojima postoje arheološki lokaliteti iz perioda Antike su: 3969, 5709, 5710, 5712/1, 5713/1, 5714/1, 5714/2 i 5715/1. K.O. Palić.

Ukoliko na predmetnim parcelama budu izvođeni zemljani radovi obaveza investitora je da prijavi radove kako bi se obezbedio arheološki nadzor.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na navedenom području naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.

2.10.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Na prostoru plana planiraju se mere koje će se preduzeti za smanjenje ili sprečavanje štetnih uticaja na životnu sredinu.

U okviru postojeće i planirane namene potrebno je obezbediti praćenje pokazatelja od uticaja na stanje sredine i kontrolu svih aktivnosti u okviru pojedinih kompleksa.

Mere zaštite životne sredine, utvrđene kroz primenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine, podrazumevaju uključivanje javnosti u donošenje odluka o pitanjima zaštite životne sredine. Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09, 36/09 – dr. zakon i 72/09 – dr. zakon i 43/2011 – odluka US),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 88/2010),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04, 36/09),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** („Sl. glasnik RS” br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

Pridržavanjem utvrđenih uslova iz Plana u pogledu vrste i namene planiranih objekata, njihovog utvrđenog položaja u odnosu na regulacione linije ulice, definisanih indeksa zauzetosti prostora - parcela i utvrđenih maksimalnih spratnosti i visina objekata, uz poštovanje ograničenja u pogleda vrsta poslovnih delatnosti koje su dozvoljene za obavljanje u granicama prostora Plana i propisanih mera zaštite životne sredine, obezbeđuju se uslovi kvalitetnog humanog življenja u urbanoj gradskoj sredini.

Na prostoru Plana obezbediće se uslovi zaštite životne sredine u okviru svake namene radi optimalnog funkcionisanja celokupnog prostora, sprečavanjem svih oblika ugrožavanja životne sredine i obezbeđivanjem nivoa kvaliteta sredine, prema odgovarajućim standardima i kriterijumima, propisanim zakonima i podzakonskim aktima.

Utvrđene regulacione širine ulica obezbeđuju stvaranje šireg zelenog pojasa u koridoru ulice, kao vida zaštite od buke, prašine i vibracija koje se očekuju kao posledica intenzivnog saobraćaja koji će se nakon izgradnje kolovoza odvijati u zavisnosti od ranga saobraćajnica.

Duž postojećih frekventnih saobraćajnica potrebno je uspostaviti merna mesta za praćenje aerozagađenja i intenziteta komunalne buke i u skladu sa rezultatima merenja, ako se prekorače dozvoljene vrednosti, preduzimati odgovarajuće mere (regulisanjem režima saobraćaja i rešavanjem stacionarnog saobraćaja).

Praćenje aerozagađenja treba realizovati prema posebnom programu i definisanim mestima, kao i parametrima kontrole (aerosediment, čađ, sumpordioksid, ugljenomonoksid i azotni oksidi), prema Pravilniku o graničnim vrednostima, metodama merenja imisije, kriterijuma za uspostavljanje mernih mesta

i evidenciji podataka («Službeni glasnik Republike Srbije» broj 54/92 i 30/99). U obezbeđivanju kvaliteta vazduha, koncentracija zagađujućih materija ne sme da bude veća od one koja je, s obzirom na namenu prostora, dozvoljena. Potrebno je praćenje zagađenosti vazduha (imisija) od saobraćaja (linijskih izvora zagađivanja vazduha).

Radi obezbeđivanja akustičnog komfora na prostorima stanovanja treba obezbediti uslove da najviši nivo buke ne prelazi vrednost od 55db(A) noću i 65db(A) danju, odnosno u zgradi maksimum 30db(A) noću i 35db(A) danju. U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenja štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u životni i radni prostor.

Prilikom izvođenja radova na postojećim objektima, kao i prilikom gradnje novih treba voditi računa o obezbeđivanju svih potrebnih uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekata.

Svi radovi i zaštitne mere moraju biti u skladu sa propisima za izgradnju objekata.

Za potrebe planiranih namena obezbediće se uslovi za stacionarni saobraćaj, prema usvojenim kriterijumima i normativima.

Energetska sanacija postojećih objekata podrazumeva sve intervencije koje se preduzimaju radi poboljšanja energetske karakteristike objekata (postavljanjem izolacije, zamena ili dopuna postojeće toplotne izolacije).

2.10.3. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa Zakonom o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS”, br.135/04 i 36/2009), planska rešenja urbanističkog plana su, kroz izradu Izveštaja o strateškoj proceni uticaja, proverena sa aspekta uticaja njihove realizacije na životnu sredinu i opisom naloženih mera za smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu za realizaciju Plana.

Pokrajinski zavod za zaštitu prirode izdao je Rešenje o uslovima zaštite prirode za potrebe izrade Plana generalne regulacije za naselje Hajduково br. 03-112/2 od 06.03.2014. godine, dopuna uslova br. 03-112/3 od 14.04.2014. godine i dopunsko rešenje br. 03-112/4 od 24.11.2014. godine.

2.10.3.1. Zaštićena područja

Južna, a delom i istočna granica Plana generalne regulacije se poklapaju sa granicom specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero“, proglašenog Uredbom o zaštiti SRP „Ludaškog jezera“ („Sl. Glasnik RS“ br.30/06).

Hajduково tangira Ramsarsko područje, Ludaško jezero, područje Emerald mreže, IPA područje kao i granicu Specijalnog rezervata prirode Ludaško jezero (Uredba o zaštiti specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero“ „Službeni glasnik RS“, br. 30/06) s tim da se deo naselja nalazi unutar zaštitne zone SRP Ludaško jezero.

2.10.3.2. Mere zaštite na području zaštitne zone Specijalnog rezervata Ludaško jezero“

Na području zaštitne zone SRP „Ludaško jezero“ zabranjeno je:

1. unositi intenzivne (agresivne alohotne) vrste
2. izvoditi radove koji negativno utiču na hidrološki režim rezervata

3. proširivati građevinske zone i graditi objekte izvan građevinskog područja utvrđenih posebnim planskim i urbanističkim
4. odlagati sve vrste otpada
5. graditi industrijske i druge objekte i izvoditi radove koji narušavaju ekološki ili vizuelni integritet područja

Na osnovu navedenih:

- a) Granica građevinskog područja unutar zaštitne zone ne mogu biti šire od granica u vreme donošenja uredbe.
- b) Uređenje i način korišćenja prostora namenjenih za proizvodnju i privredu unutar zaštitne zone treba da bude u skladu sa propisanim merama zaštite
- c) Zbog direktnog uticaja na kvalitet vode Rezervata, prečišćavanje otpadnih voda mora biti prioriteta razvoja planirane zone za proizvodnju i privredu

2.10.3.3. Mere zaštite „Ludaškog jezera“

Radi smanjenja negativnih uticaja naselja na jezero, na području zaštitne zone Rezervata:

1. Pravilima izgradnje i uređenja obezbediti da gustina ne prelazi vrednost od 50 stanovnika /ha;
2. Nije dozvoljeno formirati zonu komercijalnih sadržaja, ni povećati površinu centralnih sadržaja južno od glavnog puta.
3. Nije dozvoljeno povećati intenzitet korišćenja prostora, npr. predvideti za stanovanje, poslovanje ili komercijalne sadržaje parcele i blokove koji su za vreme donošenja Uredbe nisu bile predviđene za ove funkcije (blok za rekreaciju i sportske terene, kao i priobalne parcele na potesu između crkve i Sarajevske ulice koje nisu šrafirane na tadašnjem planu).
4. Označiti depresije gde je nivo podzemne vode blizu površine, a u vlažnim godinama su plavljene od strane podzemnih voda i zabraniti izgradnju na njima (depresija južno od pošte: istočni deo kp 6809/1, 6805, južni deo 6810;
5. Na udaljenosti manjoj od 200 metara od obale nisu dozvoljene aktivnosti koji povećaju intezitet saobraćaja ili predstavljaju potencijalne izvore zagađenja, buke i uznemiravanja živog sveta.
6. Na udaljenosti manjoj od 50 metara od obale:
 - Izgradnja novih objekata je dozvoljena sa ciljem neophodne modernizacije seoskih domaćinstava i radi poboljšanja sanitarno-higijenskih uslova stanovanja.
 - Sprečavati kretanje domaćih životinja (po potrebi podizati odgovarajuću ogradu).
 - Uređenjem okoline objekta sprečavati pojavu prenamnožavanja glodara i drugih štetočina.

2.10.3.4. Koncept ozelenjavanja unutar granica Plana

1. Formirati sistem javnog zelenila, povećati procenat zelenih površina , broja i raznovrsnosti postojećih kategorija javnog zelenila i održavati ga u blisko prirodnom stanju,
2. Učešće autohtonih drvenastih vrsta treba da bude minimalno 20% i optimalno 50%, a primenu četinarskih vrsta (maksimum 20%) ograničiti samo na intenzivno održavanim zelenim površinama sa naglašenom estetskom namenom,
3. Očuvati zelene površine unutar stambenih blokova, u zoni porodičnog (individualnog) i višeporodičnog stanovanja i blokova sa stanovanjem kao preovlađujućom namenom i povezati ih u celinu,
4. Prilikom ozelenjavanja kompleksa, blokova i lokacija namenjenih za proizvodnju, poslovanje i usluge formirati više spratova zelenila sa što većim procentom autohtonih vrsta i koristiti primerke egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine i ne spadaju u kategoriju intenzivnih, kako bi se obezbedila zaštita okolnog prostora od širenja posledica zagađivanja
5. Duž frekventnih gradskih saobraćajnica, formirati i održavati gust zeleni pojas od vrsta otpornih na aerozagađenja, sa izraženom sanitarnom funkcijom srednjeg i visokog efekta redukcije buke, u kombinaciji sa žbunjem, a parking prostore pokriti visokim lišćarima
6. Izbegavati primenu invanzivnih vrsta tokom uređenja zelenih površina i podizanje zaštitnog zelenila.

2.10.3.5. Poljozaštitno zelenilo

Prilikom podizanja poljozaštitnog zelenila sa ulogom višefunkcionalnog pufer pojasa, potrebno je:

1. učešće autohtonih drvenastih vrsta treba da bude najmanje 50% radi očuvanja biodiverziteta agrarnog i urbanog predela uz odgovarajuću raznovrsnost vrsta i fiziognomije, tj. spratovnosti drvenaste vegetacije zaštitnih pojaseva budući da monokulture evroameričkih topola ne ispunjavaju funkcije zaštitnog zelenila;
2. formirati zaštitni pojas zelenila između radnih zona i poljoprivrednog zemljišta, kao i između radnih zona i prostora namenjenih za stanovanje;
4. izbegavati korišćenje invazivnih vrsta.

2.10.3.6. Zaštita pronađenih geoloških i paleontoloških dokumenata

Pronađena geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

2.10.3.7. Infrastruktura

Rešenje infrastrukturnih područja Plana (pre svega kanalizacione, planiranje izgradnje sistema za prečišćavanje otpadnih voda , kontinualno poboljšanje metodologije upravljanja čvrstim otpadom i sl.) usaglasiti sa svim važećim propisima kako bi se obezbedila zaštita zemljišta, vode i vazduha.

2.10.4. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA

Opšti uslovi zaštite od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja od uticaja na uređenje i izgradnju prostora Plana podrazumevaju pridržavanje odredbi:

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 111/2009, 20/2015).
- **Zakona o odbrani** («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon i 104/09 – dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** („Sl. Glasnik RS” br. 111/2009, 92/2011 i 93/2012)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** («Službeni list SFRJ» br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** («Službeni list SRJ» br. 28/95, 21/97 i 63/98)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** («Službeni list SRJ» br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

Kao mera zaštite od požara neophodno je planirati pristupe vatrogasnim vozilima do svakog objekta što se obezbeđuje saobraćajnicama i kolskim pasažima. S obzirom da prostor prema preovlađujućoj nameni i planskim pokazateljima predstavlja prostor srednjih gustina nastanjenosti ugroženost od požara je značajna.

Planirane široke gradske saobraćajnice štitiće prostor u smislu prenošenja požara sa jedne na drugu prostornu celinu.

Ugroženost od požara na prostoru u granicama plana otkloniće se izgradnjom hidrantske mreže na uličnoj vodovodnoj mreži potrebnog kapaciteta, kao i pridržavanjem uslova za obezbeđenje protivpožarne zaštite prilikom projektovanja i izgradnje objekata u skladu sa njihovom namenom (izborom građevinskog materijala, pravilnom ugradnjom instalacija) građenjem saobraćajnica optimalno dimenzionisanih u odnosu na rang saobraćajnice i procenjeni intenzitet saobraćaja, u pogledu širina kolovoza, radijusa krivina i dr.) i obezbeđenjem adekvatnog kolskog pristupa svakoj parceli i objektima.

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima. Urbanističke mere zaštite, kojima se neposredno utiče na smanjenje povredljivosti teritorije ugrađene su u plansko rešenje, pri čemu je potrebno definisati sve bezbedne površine na slobodnom prostoru (parkovi, trgovi, igrališta) koje bi u slučaju zemljotresa predstavljale bezbedne zone za evakuaciju, sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva.

Objekte projektovati i graditi u skladu sa članom 4. Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

Prema minimalnoj niveleti terena od 119,00 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

Zaštita od udara groma treba da se obezbedi izgradnjom gromobranske instalacije koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj planom postoje radioaktivni gromobrani, neophodno ih je ukloniti - zameniti.

Kao mera zaštite stanovništva od ratnih dejstava kod izgradnje objekata u zavisnosti od namene prostora neophodno je pridržavati se važećih propisa.

Stupanjem na snagu Zakona o izmenama i dopunama **Zakona o vanrednim situacijama** (Sl glasnik RS br 93/2012) prestale su da važe odredbe koje se odnose na nadležnost JP za skloništa za utvrđivanje uslova i mera zaštite od ratnih dejstava.

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i drugih nesreća.

Kao drugi zaštitni objekti koriste se podrumске i druge podzemne prostorije u stambenim i drugim zgradama, priлагоđене za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara, napušteni tuneli, pećine i drugi prirodni objekti.

Kao javna skloništa mogu se koristiti i postojeći komunalni, saobraćajni i drugi infrastrukturni objekti ispod površine tla, prilagođeni za sklanjanje.

Investitor je dužan da prilikom izgradnje novih komunalnih i drugih objekata u gradovima prilagodi te objekte za sklanjanje ljudi.

Prilikom izgradnje stambenih objekata sa podrumima, nad podrumskim prostorijama, gradi se ojačana ploča koja može da izdrži urušavanje objekta.

Izgradnja, prilagođavanje komunalnih, saobraćajnih i drugih podzemnih objekata za sklanjanje stanovništva vrši se u skladu sa propisima.

2.10.5. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Investitori i vlasnici objekata dužni su da obezbede kontejnere za odnošenje otpada i predaju ih nadležnom preduzeću na upravljanje. Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad.

Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u objektima koje moraju ispunjavati najstrožije higijenske uslove - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl.

Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća.

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu dvosmerni za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10 t, širine do 2,5 m i dužine do 12 m.

Gabariti kamiona za pražnjenje kontejnera su: dužina oko 10m, širina oko 2,55m i visina oko 3,9 m, a dimenzije prostora koji zauzima jedan kontejner iznose 1x1,5m.

Mesta za kontejnere su od tvrde podloge (beton, asfalt...). Odvođenje atmosferskih otpadnih voda rešiti tako da se otpadna voda sa mesta za kontejnere odliva u javnu kanalizacionu mrežu.

Kontejnerska mesta koja sada postoje se zadržavaju na istim lokacijama i sa istim brojem kontejnera.

U cilju zaštite od pogleda kontejnersko mesto može se ograditi zimzelenim drvećem, šibljem ili ogradom, visine do 1,8m.

2.11. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE JAVNE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektu i drugih elemenata uređenja i izgradnje primeniti odredbe **Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom** („Sl. glasnik RS” br. 33/2006) i **Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama** ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

Ulazi u sve objekte za javno korišćenje i objekte javnih službi moraju imati prilazne rampe sa maksimalnim padom do 5%.

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću osobe sa invaliditetom, u prostoru su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju, i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a ako nema uslova za rampu nagiba od 5% može iznositi 8.3% (1:12) za kratka rastojanja (do 6 m).

U okviru svakog pojedinačnog parkirališta predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida, u skladu sa standardom SRPS U.A9.204 i sa članom 36. Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

2.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA GENERALNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Nakon usvajanja Plana od strane Skupštine grada Subotice, a na način i po postupku utvrđenim Zakonom o planiranju i izgradnji, Plan generalne regulacije će se sprovoditi kroz postupak:

- izrada, izdavanje Lokacijskih uslova za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine i objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za površinu javne namene.
- izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.

- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

Može se pristupiti izradi plana detaljne regulacije u sledećim slučajevima:

- Na celokupnom prostoru Plana generalne regulacije određuje se mogućnost dalje razrade pojedinih delova Planovima detaljne regulacije ukoliko se u toku sprovođenja Plana naknadno ukaže potreba formiranja novih sadržaja javne namene unutar pojedinih namenskih zona.
- U slučaju formiranja drugačije funkcionalne raspodele unutar postojećih površina i kompleksa objekata javne namene tj u cilju korekcije regulacija postojećih kompleksa objekata javne namene
- Ukoliko se u toku sprovođenja Plana ukaže potreba za izdvajanjem novih javnih površina radi formiranja novih ulica ili drugih slobodnih javnih površina (trga, skvera, parka).
- Ukoliko se na određenoj lokaciji naknadno planira izgradnja komunalne i energetske infrastrukture radi koje je potrebno izdvajanje javnog zemljišta.

Za potrebe **urbanističko arhitektonskog uređenja i oblikovanja prostora javne namene** u okviru postojećih kompleksa i objekata u zoni javne namene potrebno je izraditi **Urbanistički projekat** za:

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu.

U cilju **arhitektonsko-urbanističke razrade** budućih kompleksa u okviru građevinskog zemljišta ostale namene propisuje se izrada Urbanističkog projekta za sledeće lokacije:

- U zonama stanovanja ukoliko se planira izgradnja većeg kompleksa objekata stanovanja , komercijalnih delatnosti, kompleksa sporta i rekreacije (kuće u neprekinutom nizu, atrijumski stambeni kompleksi, složeni komercijalni kompleksi...).
- U zoni centralnih funkcija ukoliko se planira izgradnja javnih objekti od opšteg interesa, višeporodični stambeni objekti , višeporodični stambeno-poslovni objekti, verski objekti većeg kompleksa objekata stanovanja , komercijalnih delatnosti, kompleksa sporta i rekreacije (kuće u neprekinutom nizu, atrijumski stambeni kompleksi, složeni komercijalni kompleksi...).
- U zoni proizvodno poljoprivrednih domaćinstava ukoliko se planira dogradnja ili izgradnja novih objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu.

2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, a u skladu sa strategijom Agencije za energetske efikasnost neophodno je raditi na podsticanju graditelja i vlasnika objekata da primene energetske efikasne

rešenja i tehnologije u svojim zgradama, radi smanjenja tekućih troškova, tj. da unaprede energetske efikasnost u zgradarstvu čime bi se efikasno proizvodila i koristila energija i smanjili energetske gubici, uz obezbeđenje potrebnih uslova komfora u skladu sa važećim pravilnikom; za unapređenje energetske efikasnosti u zgradarstvu su obavezujuća je primena:

- **Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada** (Sl.gl. RS 61/2011),
kojim se bliže propisuju energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetske zahteve za nove i postojeće objekte.
- **Pravilnika o uslovima, sadržaju i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada** (Sl.gl. RS 61/2011 i 3/2012).

Potrebno je primeniti koncepte koji su štedljivi, ekološki opravdani i ekonomični po pitanju energenata, ukoliko se žele ostvariti ciljevi poput energetske produktivnosti ili energetske gradnje kao doprinosa zaštiti životne sredine i klimatskih uslova.

Energetska efikasnost izgradnje u naselju postiže se:

- izgradnjom pešačkih i biciklističkih staza za potrebe obezbeđenja komuniciranja unutar naselja i smanjenja korišćenja motornih vozila;
- podizanjem uličnog zelenila (smanjuje se zagrevanja tla i stvara se prirodni ambijent za šetnju i vožnju bicikla);
- projektovanjem i pozicioniranjem zgrada prema klimatskim aspektima, izloženosti suncu i uticaju susednih objekata, podizanjem zelenih krovova, kao kompenzacija okupiranom zemljištu;
- sopstvenom proizvodnjom energije i drugim faktorima;
- izgradnjom objekata za proizvodnju energije na bazi alternativnih i obnovljivih izvora energije (korišćenjem lokalnih obnovljivih izvora energije) i izgradnjom daljinskih ili centralizovanih sistema grejanja i hlađenja.
- Radi povećanja energetske efikasnosti, prilikom projektovanja, izgradnje i kasnije eksploatacije objekata,
- kao i prilikom opremanja energetskom infrastrukturom, potrebno je primeniti sledeće mere:
- prilikom projektovanja voditi računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekata;
- koristiti klasične i savremene termoizolacione materijale prilikom izgradnje objekata (polistireni,
- mineralne vune, poliuretani, kombinovani materijali, drvo, trska i dr.);
- obezbediti minimalne uslove toplotnog, svetlosnog, vazdušnog i zvučnog komfora;
- u instalacijama osvetljenja u objektima i u instalacijama javne i dekorativne rasvete upotrebljavati
- energetske efikasne rasvetne tela;
- koristiti pasivne solarne sisteme (staklenici, masivni zidovi, tromb-mišelov zid, termosifonski
- kolektor itd.);

- postavljati solarne panele (fotonaponske module i toplotne kolektore) kao fasadne i krovne elemente
- gde tehničke mogućnosti to dozvoljavaju; razmotriti mogućnost postavljanja tzv. zelenih
- krovova i fasada, kao i korišćenje atmosferskih i otpadnih voda;

Smanjenje energetske gubitaka se postiže: eliminisanjem „hladnih mostova“, toplotnom izolacijom zidova, krovova i podova, zamenom stolarije, odnosno upotrebom modernih prozora i vrata koji imaju dobre termoizolacione karakteristike, a sve u cilju sprečavanja nepovratnih gubitaka dela toplotne energije.

Efikasno korišćenje energije podrazumeva upotrebu novih sistema grejanja i hlađenja koji su relativno niski potrošači energije, a mogu se napajati iz alternativnih i obnovljivih izvora energije, kao što su solarna i geotermalna energija. Toplotne pumpe kod ovih sistema mogu raditi u režimu grejanja zimi, a u režimu hlađenja u toku leta tako da se postiže ugodna i ravnomerna klima stanovanja tokom čitave godine.

- sistem grejanja i pripreme sanitarne tople vode (zamena i modernizacija kotlova i gorionika, prelazak sa prljavih goriva na prirodni gas ili daljinsko grejanje, zamena i modernizacija toplotnih podstanica, regulacija temperature, ugradnja termostatskih ventila, delitelja i merača toplote i druge mere;
- unutrašnja klima, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju, (kombinacija svih komponenti potrebnih za obradu vazduha, u kojoj se temperatura reguliše ili se može sniziti, moguće u kombinaciji sa regulacijom protoka vazduha, vlažnosti i čistoće vazduha);
- unutrašnje osvetljenje (zamena sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog kvaliteta osvetljenosti).
- kod postojećih i novih objekata razmotriti mogućnost ugradnje automatskog sistema za regulisanje potrošnje svih energetske uređaja u objektu.

Neke zgrade, kao što su istorijski spomenici, verski objekti, poljoprivredne zgrade, mogu biti izuzete iz primene ovih mera.

Mere za dalje poboljšavanje energetske karakteristika zgrade ne smeju da budu u suprotnosti sa drugim suštinskim zahtevima, kao što su pristupačnost, racionalnost i nameravano korišćenje zgrade.

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetske svojstvima zgrada koji izdaje ovlašćena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetske svojstvima zgrada. Sertifikat o energetske svojstvima zgrada čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

• OPŠTA PRAVILA

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu. Građevinska parcela treba da ima oblik pravouganih ili trapeza. Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

Pravilima parcelacije ovog plana definišu se minimalne i maksimalne dimenzije za formiranje građevinskih parcela u cilju ispunjenja uslova za izgradnju. Formiranje građevinske parcele obavlja se izradom projekta parcelacije odnosno preparcelacije, u skladu sa Zakonom o planiranju izgradnje, a prema pravilima parcelacije iz ovog plana.

Uslovi za ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz Plana generalne regulacije, i to na predlog zainteresovanog lica i uz saglasnost vlasnika zemljišta, a prema utvrđenim pravilima o parcelaciji, u pogledu veličine oblika, širine i drugih uslova koji su propisani za građevinsku parcelu u zoni u kojoj se nalazi.

Na zahtev vlasnika, odnosno zakupca katastarske parcele vrši se ispravka granice parcele, pripajanjem građevinskog zemljišta u javnoj svojini postojećoj parceli, u cilju formiranja katastarske parcele koja ispunjava uslove građevinske parcele, na osnovu projekta preparcelacije.

Prilikom izrade projekta preparcelacije mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini koja se pridodaje susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Sve postojeće katastarske parcele koje ispunjavaju planom definisane minimalne dimenzije postaju građevinske parcele. U slučaju da se građevinska parcela formira od postojeće katastarske parcele dozvoljava se odstupanje od minimalnih dimenzija -10% u odnosu na planirane vrednosti. Pravilo se primenjuje u Zoni porodičnog stanovanja.

Veličina građevinske parcele utvrđena je prema nameni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za zonu kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

Širina građevinske parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela treba da ispuni za građenje objekta određene namene.

Građevinske parcele formirati u skladu sa uslovima definisanim Planom za svaku zonu posebno.

- **NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA** utvrđene su na sledeći način:

Planom generalne regulacije utvrđene su regulacije postojećih i planiranih ulica unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža).

- Za **postojeće ulice na kojima se ne vrši korekcija regulacije** – građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava postojeće parcele ulice (cele i delove),
- Za **postojeće ulice sa korekcijom regulacije** i izgradnje saobraćajnih površina (kolovozi, trotoari,) i ostalih objekata javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža, gasovod, TT mreža) i javnih zelenih površina građevinskih parcela ulice obuhvata i objedinjava pripadajuće postojeće parcele ulica (cele i delove) sa delovima parcela građevinskog zemljišta ostale namene koji se planiraju pripojiti ulici,
- za **planirane ulice** građevinska parcela ulice objedinjava parcele građevinskog zemljišta druge namene (cele i delove) koje su Planom predviđene za ulicu,

Planirane građevinske parcele ulica definisane su koordinatama prelomnih tačaka, analitičko-geodetskim podacima na grafičkim prilozima **2.5.1. - 2.5.10.** tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni od građevinskog zemljišta druge namene.

3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom generalne regulacije bazirana su na pravilima građenja važećeg Prostornog plana Subotice, i definisana su za: zonu porodičnog stanovanja malih i srednjih gustina, zonu proizvodno poljoprivrednih domaćinstava, zonu proizvodnje, zonu centralnih funkcija, zonu sporta i rekreacije kao i za građevinsko zemljište namenjeno za izgradnju objekata javne namene ali i površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture i komunalnih objekata.

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Pravila građenja utvrđena su za pretežne namene, odnosno zone u obuhvatu plana, i odnose se na pojedinačne građevinske parcele u meri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje Lokacijskih uslova na ukupnom zemljištu obuhvaćenim planom.

Prostor obuhvaćen planom, prema pretežnoj nameni, a u skladu sa svojim specifičnostima podeljen je na sledeće urbanističke - **namenske zone** za koje su utvrđena pravila građenja:

- **ZONE STANOVANJA**
 - a) porodično stanovanje malih gustina
 - b) porodično stanovanje srednjih gustina
 - c) proizvodno-poljoprivredna domaćinstva
- **ZONA PROIZVODNJE**
- **ZONA CENTRALNIH FUNKCIJA**
- **ZONE JAVNE NAMENE** (površine javne namene i objekti od opšteg interesa):
 - kompleksi JAVNIH OBJEKATA
- **ZONA SPORTA I REKREACIJE**

U okviru bloka bez obzira na vrstu i namenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani sledeći urbanistički pokazatelji: **dozvoljeni indeks izgrađenosti ili zauzetosti parcele, najveća dozvoljena visina ili spratnost objekta** kao i sva propisana pravila građenja koja važe u toj zoni.

Veličina građevinske parcele utvrđena je prema nameni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za zonu kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

Širina građevinske parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela treba da ispuni za građenje objekta određene namene.

U ulicama i na mestima gde nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONAMA PORODIČNOG STANOVANJA

Najveći deo prostora unutar granice obuhvata plana namenjuje se porodičnom stanovanju (površina od 191.20 ha ili 81.19 % površine obuhvaćene PGR-e).

Zona stanovanja obuhvata prostorne celine i blokove u kojima je preovlađujuća namena stanovanje, a ona se prema osnovnim zastupljenim ili planiranim oblicima stanovanja deli na:

- **ZONA PORODIČNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA**
- **ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA**
- **ZONA PROIZVODNO-POLJOPRIVREDNIH DOMAĆINSTAVA**

3.2.1. ZONA PORODIČNO STANOVANJE MALIH GUSTINA

Najveći deo prostora unutar granice plana namenjuje se porodičnom stanovanju malih gustina (površina od 146.23 ha ili 62,03 % površine obuhvaćene PGR-e).

Deo prostora namenjenom zoni porodičnog stanovanja malih gustina koji se nalazi južno od Ulice Borisa Kidriča a unutar zaštitne zone Specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero” („Sl. Glasnik RS” br 30/2006). Prostor Ludaškog jezera sa vlažnim staništima i stepskim fragmentima je stavljen pod zaštitu kao Specijalni rezervat prirode „Ludaško jezero” i svrstava se u zaštićena prirodna dobra od izuzetnog značaja, odnosno u prirodno dobro I kategorije („Službeni glasnik RS” broj 30/2006). Iz tog razloga su za ovaj navedeni deo prostora Planom definisana posebna pravila u skladu sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada tako da u okviru zone porodičnog stanovanja malih gustina razlikujemo:

- A) Zonu stanovanja malih gustina severno od Ulice Borisa Kidriča**
- B) Zonu stanovanja malih gustina južno od Ulice Borisa Kidriča unutar zaštitne zone specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero” („Sl. Glasnik RS” br 30/2006)**

A) ZONA STANOVANJA MALIH GUSTINA SEVERNO OD ULICE BORISA KIDRIČA

Zona porodičnog stanovanja malih gustina severno od Ulice Borisa Kidriča prostire se na ukupnoj neto površini od 101,28 ha.

Neto gustina stanovanja u zoni malih gustina do 50 stanovnika po hektaru.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

U zoni porodičnog stanovanja dozvoljena je izgradnja sledećih objekata:

- **porodični stambeni objekti** (maksimalno 3 stambene jedinice)
- **porodični stambeno-poslovni objekti** (maksimalno 3 stambene jedinice)
- **poslovni objekti** (sadržaji iz oblasti tercijarnih delatnosti: trgovina, usluge, administracija, ugostiteljstvo, zabava, sport i rekreacija, zdravstvene ustanove i apoteke, obrazovanje, socijalna zaštita, vrtići, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica, veterinarske stanice)
- **skladišni i poslovno-skladišni objekti**
- **javni objekti od opšteg interesa**
- **verski objekti**
- **objekti male privrede i proizvodnog zanatstva**

- pomoćni objekti stanovanja, odnosno poslovanja
- ekonomski objekti u funkciji poljoprivrede

Dozvoljene delatnosti u poslovnim i poslovno stambenim-objektima

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni u sklopu poslovnih i stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarska, poslastičarska, obučarska, krojačka, frizerska, fotografska radnja i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (fotokopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- **ugostiteljstva** (hotel, motel, pansion, restoran, taverna, ćevabdžinica, cafe bar, pizzeria i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni i dr.),
- **sporta i rekreacije** (sportski tereni, dečja igrališta, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro i)
- **poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,**
- druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.

Drugi objekti na parceli

Dozvoljene namene drugih objekata u zonama porodičnog stanovanja malih gustina:

- **pomoćni objekti stanovanja, odnosno poslovanja;**

Pomoćni objekat je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni objekat (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.).

- **poslovni ili poslovno-skladišni objekti**

Poslovni ili poslovno-skladišni objekat može se graditi ukoliko vrstom i katakterom delatnosti ne može da ugrozi životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje nije potrebna izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama

zaštite mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđuje okoline od zagađenja. Ukoliko se poslovni ili poslovno-skladišni objekat gradi kao drugi objekat na parceli, postavlja se u dubini parcele iza stambenog objekta čije postavljanje je uslovljeno na utvrđenoj građevinskoj liniji.

- **objekti male privrede i proizvodnog zanatstva**

Dozvoljene delatnosti su iz oblasti proizvodnog zanatstva, proizvodnih objekata na nivou malih preduzeća i poslovnih objekata, stovarišta građevinskog materijala, drvare, robno-transportne usluge i sl. za koje nije propisana izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izvršene Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka zagađenja vazduha, zemljišta, vode, emitovanja buke, vibracija, toplote, ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratnih negativnih uticaja proizvodne delatnosti, negativno dejstvo može u potpunosti ukloniti, odnosno svesti na Zakonom utvrđene dozvoljene norme.

- **ekonomski objekti**

Ekonomski objekti (stočne staje, živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici, ispusti za stoku, đubrišne jame, poljski nužnici i dr.) mogu se graditi na parcelama poljoprivrednog tipa domaćinstva, a u okviru ekonomskog dvorišta, koje se mora organizovati u dubini građevinske parcele.

Građenje ekonomskih objekata na parceli sa elementima poljoprivrednog domaćinstva u okviru ekonomskih dvorišta koja se neposredno graniče sa ekonomskim delovima susednih parcela, ne može biti na rastojanju od granice susedne parcele manjem od 1,0 m.

Pomoćni objekti uz ekonomske objekte su: pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Objekat za držanje domaćih životinja mora da bude udaljen od najbližeg stambenog ili poslovnog objekta na istoj parceli najmanje 10,0 m, ukoliko se u ekonomskom objektu drži živina ili druge pernate životinje tada ovaj objekat mora da bude udaljen od najbližeg stambenog ili poslovnog objekta na istoj parceli najmanje 5,0 m.

Građenje ekonomskih objekata u delu parcele koji se neposredno graniči sa stambenim dvorištem susedne parcele ne može biti na rastojanju manjem od utvrđenog minimuma za međusobno rastojanje ekonomskih objekata od stambenih ili poslovnih objekata a to je 15,0 m odnosno 20,0 m u zavisnosti od vrste ekonomskog objekta, osim u slučaju ako se u ekonomskim objektima drži živina ili druge pernate životinje tada je minimalno rastojanje ekonomskog objekta od stambenih ili poslovnih objekata na susednoj parceli 8,0m.

Izgradnja objekata za smeštaj stoke u neposrednoj blizini kompleksa javne namene (škole, obdaništa, zdravstvene ustanove i dr.) uslovljava se na udaljenosti od min. 50,0 m od granice parcele sa javnim objektima od opšteg interesa.

Poljoprivredna proizvodnja tipa povrtastva, voćarstva ili cvećarstva, sa manjim dopunskim objektima za proizvodnju (staklenici, mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda - voća, povrća i dr.) postavljenim i izgrađenim u skladu sa uslovima parcele i okruženja, može se organizovati u sklopu okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Na parcelama u zoni porodičnog stanovanja malih gustina u ekonomskim objektima mogu da se drže domaće i egzotične životinje pod uslovima i na način propisan Odlukom o uslovima za držanje i zaštitu domaćih i egzotičnih životinja na teritoriji grada Subotice („Sluzbeni list Grada Subotica”, br. 33/2011).

Sadnice postavljati na udaljenosti dovoljnoj da širinom svoje krošnje ne zasenjuje niti na bilo koji način ugrožava objekte i pomoćne objekte na susednoj parceli.

Izgradnja drugog objekta na parceli, nezavisno od vrste i namene uslovljenja je uklapanjem u utvrđeni najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele, obezbeđenjem kolskog pristupa preko pripadajuće parcele najmanje širine 2,5 m, kao i obezbeđenjem potrebnog broja parking mesta na parceli.

Izgradnja drugog objekta (poslovnog, privrednog, poljoprivrednog i dr.) uz objekat porodičnog stanovanja na istoj parceli (uz obezbeđenje prilaza do svakog objekta) dozvoljava se samo na parcelama većim od 1000 m².

Vrsta i namena objekta čija izgradnja je zabranjena u zoni

Nije dozvoljena izgradnja sledećih vrsta objekata:

- proizvodni objekti, sem objekata proizvodnog zanatstva
- otvorena skladišta rasutog materijala
- mini farmi i mini klanice
- bilo koji objekti u kojima se odvijaju delatnosti koje su u stambenim zonama, odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjene.
- bilo koji objekti u kojima se odvijaju delatnosti koje vrstom i katakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđuje okoline od zagađenja.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Građevinska parcela namenjena za građenje, nezavisno od namene, treba po pravilu da ima oblik pravouganka ili trapeza, i da ima pristup sa javnog puta.

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima za dati urbanistički blok ili sa izgledom uličnog poteza.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenih minimalnih, odnosno maksimalnih površina parcele i širina uličnog fronta, a prema veličinama datim u tabelama.

Uslovi za dimenzionisanje parcela u zonama stanovanja malih gustina

Vrsta objekta	Namena objekta	Min. veličina parcele m ²	Min. širina parcele m
Slobodno- stojeći objekti	- porodični stambeni objekat - porodični stambeno - poslovni, - poslovni objekat	400	12
	- poslovni objekat sa objektom skladišne delatnosti - porodično stambeni sa objektom za poslovno, privredno i poljoprivredno, ekonomskim ob. i dr	1000	20,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	500 (dve po 250)	20 (dve po 10)
Objekti u neprekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	250	6,0
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	400	12,0

** Izuzetno u **bloku br. 23** će minimalna veličina parcele u zoni porodičnog stanovanja malih gustina za porodično stambene, porodično stambeno-poslovne i poslovne objekte je 300m² dok će minimalna širina parcele da bude 10m.*

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela utvrđuje se projektom preparcelacije i parcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanih Planom.

Izuzetno, na već izgrađenim građevinskim parcelama sa izgrađenim dva stambena objekta, gde površina i širina parcele ne zadovoljavaju utvrđene elemente u tabelama, uz zadovoljenje određenih normativa i kriterijuma, odobriće se parcelacija u cilju rešavanja imovinsko-pravnih odnosa (deoba parcele) i za potrebe legalizacije za objekte za koje je legalizacija prijavljena i odobrena u zakonskom roku.

U cilju realizacije planskog rešenja, parcele koje nisu uslovne u pogledu širine uličnog fronta, oblika ili pristupa na javnu površinu, uslovljeno je njihovo pripajanje postojećoj ili postojećim susednim parcelama koje su direktno oslonjene na javnu površinu – ulicu u skladu sa propisanim parametrima u pogledu minimalne i maksimalne veličine parcele u zoni.

Na postojećim građevinskim parcelama čije su površine i širine do 10% manje od najmanjih utvrđenih površina u tabeli, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama do 10% manjim od utvrđenih u tabeli, može se Lokacijskim uslovima dozvolom utvrditi izgradnja objekata čija je izgradnja dozvoljena u zoni spratnosti do P+1, s tim da je maksimalan indeks zauzetosti 50%.

Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je utvrđenim rastojanjima građevinskih linija objekta od regulacione linije, odnosno bočnih i dvorišnih međnih linija parcele.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata je najmanje 5 m.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata bilo koje namene utvrđuje se u odnosu na visinu objekta (minimalna polovina visine višeg objekta, odnosno četvrtina visine višeg objekta, ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore) uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja stambenih objekata (najmanje polovina trajanja dnevnog osunčanja).

Utvrđeno rastojanje između ulične građevinske i regulacione linije po pravilu iznosi 5,0 m, dok je u pojedinim ulicama utvrđeno prema poziciji većine izgrađenih objekata u uličnom potezu. Građevinska linija skladišnih objekata treba da je udaljena najmanje 10,0 m od regulacione linije.

Garaže porodičnih stambenih objekata, i određene vrste poslovnih objekata (trgovinske i uslužne radnje i ugostiteljski objekti) mogu se graditi na regulacionoj liniji.

Izuzetno, rastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na udaljenosti većoj od utvrđene minimalne, a najviše 15,0 m, ukoliko to namena i način korišćenja objekta zahtevaju, a dubina parcele omogućava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u bloku, uličnom potezu, kao ni način korišćenja susednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije većim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena min 20,0 m.

Za građenje objekata na ugaonim parcelama rastojanje građevinskih linija od obe regulacione linije treba da je najmanje 5,0 m, a samo izuzetno može biti manje – do 3,0 m, u slučaju postojećih parcela kao i novih parcela koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama i širinama manjim od Planom utvrđenih u tabelama za dimenzionisanje parcela.

Građevinska linija za postavljanje pomoćnih, poslovnih, poslovno-skladišnih i objekata uslužnog i proizvodnog zanatsva planiranih kao drugog objekta na parceli sa porodičnim stambenim objektom, utvrdiće se Lokacijskim uslovima, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

Položaj objekata u odnosu na linije bočne susedne građevinske parcele utvrđen je prema načinu postavljanja objekta na parceli, i u skladu sa utvrđenim pravilima u pogledu obezbeđenja minimalnih međusobnih udaljenosti od objekata na pripadajućoj kao i susednim parcelama.

- | | |
|--|-------|
| - rastojanje od međe pretežno severne ili zapadne orijentacije | 2,0 m |
| - rastojanje od međe pretežno južne ili istočne orijentacije | 3,0 m |
| - rastojanje objekata u prekinutom nizu | 4,0 m |

Objekti se mogu graditi i bliže liniji susedne parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju od 1,0 m, u slučaju da je rastojanje objekta na delu bočnog dvorišta južne orijentacije na susednoj parceli najmanje 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost objekata 5,0 m.

Objekat se može graditi i na liniji jedne od susednih parcela ukoliko je to nasleđen način gradnje u bloku, a u tom slučaju građenje objekta je uslovljeno širinom slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u

delu bočnog dvorišta najmanje 4,0 m, a takođe mora biti zadovoljen uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata s obzirom na planiranu visinu, a to je polovina visine višeg objekta.

Građenje poslovnog i poslovno-skladišnog objekata kao drugog objekta na parceli, uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od najmanje 1,0 m.

Otvori na porodičnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, koji su na delu bočnog dvorišta od granice susedne građevinske parcele postavljeni na udaljenosti do 3,0 m, mogu se predvideti sa manjim površinama i parapetom visine najmanje 1,8 m.

Otvori na porodičnim stambenim i stambeno poslovnim objektima, postavljenim od granice bočne susedne građevinske parcele na rastojanju od 3,0 m i više, mogu se predvideti i sa nižim parapetom.

Za građenje novih i rekonstrukciju postojećih objekata na liniji susedne parcele kao i na udaljenostima od susedne parcele manjim od 1,0 m, na zbatnim zidovima prema susednoj parceli se ne mogu projektovati niti naknadno izvoditi otvori. Na ovim fasadama se mogu ugrađivati samo fiksni stakleni elementi - stakleni zidovi (kopilit staklo, staklene prizme, poligal i sl.) koji služile isključivo za nužno osvetljenje prostorije.

U svemu ostalom pridržavati se Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS” br. 50/11).

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele iznosi 30% u zoni malih gustina. Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost glavnog objekta na parceli (porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog) je od **P** (prizemlje) do **P+1+Pk** (prizemlje, sprat i potkrovlje), s tim da je dozvoljena izgradnja podrumске ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Maksimalna spratnost drugih objekata koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), stim što iznimno, poslovni i poslovno-proizvodni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu biti spratnosti maksimalno **P+1** (prizemlje i sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama.

Pomoćni objekat koji se gradi uz glavni objekat (garaža, letnja kuhinja...) je maksimalne spratnosti **P** (prizemlje), a maksimalna visina od nulte kote do kote venca je 3 m, a do slemena 5 m.

Namena etaža porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

Podrum – za pomoćne, prateće eventualno radne prostorije (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, ostava, sklonište, garaža, eventualno radionica)

Suteren – za pomoćne i radne prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, ostava, garaža, radionica, i sl.)

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije

Sprat – za stambene, izuzetno i interne radne prostorije, odnosno eventualno delom i za poslovne prostorije za određenu vrstu delatnosti (sobe za izdavanje u funkciji turizma, pansioni, poslovna

predstavništva i sl.) uz zadovoljenje određenih uslova u pogledu funkcionalne odeljenosti od stambenog prostora, odvojenog pristupa i drugih uslova

Potkrovlje i mansarda – za stambene, pomoćne i eventualno interne radne prostorije (u smislu prostorija za obavljanje rada van prostorija poslodavca i sl.) za delatnosti koje ne narušavaju stambenu funkciju objekta

Unutar objekta se može izvršiti prenamena tavanog prostora u stambene ili poslovne prostorije samo u slučaju kada se pomenutom intervencijom ne bi prekršili urbanistički parametri i uslovi (dozvoljena spratnost i visina).

Kod izgradnje objekata sa podrumom u zoni porodičnog stanovanja neophodno je obezbediti pravilno provetravanje i osvetljavanje podrumske etaže.

Utvrđivanje kote prizemlja

- *prizemlje* (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- *visoko prizemlje* (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta više od 1,20 m, a najviše 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- *podrum* (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje. Površina podruma ne uračunava se u korisnu površinu objekta.
- *suteren* (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje. Površina suterena se uračunava u korisnu površinu objekta.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice, i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu ili indirektnom vezom sa javnim putem korišćenjem prava službenosti prolaza u skladu sa Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS” br. 50/11).

U cilju obezbeđenja uslova pristupa ekonomskom dvorištu i izgrađenim objektima u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz minimalne širine 2,5 m (preporučena širina je 3,0 m). Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji (tradicionalnim nizovima) prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz - pasaž širine najmanje 3,0 m i visine 4,0 m, kako bi se obezbedio pristup vatrogasnim vozilima, vozilima hitne pomoći i kamionima u funkciji obavljanja određenih poslovnih i radnih delatnosti u okviru objekata na parceli. Pristup zadnjem dvorištu parcele se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta.

Smeštaj sopstvenih vozila za porodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne, objekte rešavati u sklopu parcele izvan površine javnog puta, izgradnjom parkinga ili garaža i to:

- jedno parking ili garažno mesto na jedan stan i jedno parking ili garažno mesto po jednom lokalu ispod 70 m² ili jedno parking mesto za 70 m² poslovnog prostora.

Osim za sopstvene potrebe, kod građenja poslovnih i poslovno-skladišnih objekata potrebno je obezbediti potreban broj parking mesta i za potrebe ostalih korisnika

Uslovi za ograđivanje parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati transparentnom ili zidanom ogradom čija je visina najviše 1,6 m prema ulici i 1,8 m prema susednim parcelama.

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su prozirne (transparentne), maksimalne visine od 1,6 m, s tim da parapet ograde visine do 0,6 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton...).

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji koja se poklapa sa građevinskom linijom mogu biti i zidane od opeke, blokova, betonske ploče i sl. do visine 1,6 m ili na način kao i ograde kod objekata koji su uvučeni u dubinu parcele.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema dvorištu.

Bočne i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom ogradom do visine od 1,8 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Svaki vlasnik parcele dužan je da napravi uličnu ogradu, kao i ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u začelju parcele.

Građevinska parcela može se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, poslovni, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup, okućnica), ali visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljašnje ograde.

U ekonomskom delu parcele ograde mogu biti od letava, pletene žice i sličnih materijala maksimalne visine od 1,8 m.

B) ZONA STANOVANJA MALIH GUSTINA JUŽNO OD ULICE BORISA KIDRIČA UNUTAR ZAŠTITNE ZONE SPECIJALNOG REZERVATA PRIRODE „LUDAŠKO JEZERO” („Sl. Glasnik RS” br 30/2006)

Zona porodičnog stanovanja malih gustina južno od Ulice Borisa Kidriča unutar zaštitne zone specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero” prostire se na ukupnoj neto površini od 44,95 ha.

Pored pravila definisanih za zonu porodičnog stanovanja malih gustina za prostor **južno od Ulice Borisa Kidriča** Planom su definisana i posebna pravila obzirom da se nalazi **unutar zaštitne zone specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero”** („Sl. Glasnik RS” br 30/2006) u skladu sa uslovima Pokrajinskog Zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada broj 03-112/2 od 06.03.2014 i dopunskim rešenjima broj 03-112/3 od 14.04.2014. i 03-112/4 od 24.11.2014).

Uslovi za dimenzionisanje parcela u zonama stanovanja malih gustina na prostoru južno od Ulice Borisa Kidriča unutar zaštitne zone specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero”

Veličina parcela za izgradnju objekata

<i>u pojasu do 50 m i u pojasu do 200 m od obale jezera</i>			
Način postavljanja objekta	Namena objekta	Min. veličina parcele (m ²)	Min. širina parcele (m)
Slobodnostojeći objekti	porodični stambeni objekat	400	12,0
<i>Na udaljenosti većoj od 200 m mogu se graditi</i>			
Slobodnostojeći objekti, objekti u prekinutom nizu i dvojni objekti	porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat i poslovni objekat	500	16,0

Za izgradnju objekata unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero „ potrebno je pribaviti uslove Pokrajinskog Zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada.

Položaj objekata na parceli

Postojeći objekti postavljeni su na različitim udaljenostima od regulacione linije. Građevinske linije za planirane objekte utvrđene su prema poziciji većine izgrađenih objekata (50%) u bloku kao na grafičkom prilogu br 2.5. Građevinska linija za postavljanje pomoćnih, poslovnih objekata (na udaljenosti većoj od 200m od obale), planiranih kao drugog objekta na parceli sa porodičnim stambenim objektom, utvrdiće se Lokacijskim uslovima, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

Vrsta i namena objekata

Na području zaštitne zone SRP “Ludaško jezero“ zabranjeno je graditi industrijske (proizvodne) i druge objekte i izvoditi radove koji narušavaju ekološki ili vizuelni integritet područja. Na udaljenosti manjoj od 50 metara od obale dozvoljena je: izgradnja novih objekata sa ciljem neophodne modernizacije domaćinstava i radi poboljšanja sanitarno-higijenskih uslova stanovanja.

Na prostoru južno od Ulice Borisa Kidriča unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero nije dozvoljeno formirati zonu komercijalnih sadržaja, niti povećati površinu centralnih sadržaja.

Na udaljenosti manjoj od 200 metara od obale Ludaškog jezera nisu dozvoljene aktivnosti koji povećavaju intezitet saobraćaja ili predstavljaju potencijalne izvore zagađenja, buke i uznemiravanja živog sveta.

Modernizacijom starih salaša ili njihovom prenamenom u turističke objekte dolazi do višestrukog povećanja negativnih uticaja na životnu sredinu. Tome doprinosi povećanje ekološkog otiska (motorizovani saobraćaj, noćno osvetljenje, buka, povećana potrošnja vode, veća količina otpada itd.).

Turistički objekti mogu da predstavljaju izvor buke čiji su intenzitet i vreme trajanja veći od vrednosti karakterističnih za seoska domaćinstva. Granične vrednosti indikatora buke (50dB za dan i veče, odnosno 40dB za noć) su određeni u skladu sa namenom područja, Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“, br. 75/2010).

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

ZONA PORODIČNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA na prostoru južno od ulice Borisa Kidriča unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero”		
URBANISTIČKI PARAMETRI	Prostor - blokovi u pojasu do 200m od obale jezera	Prostor - blokovi na udaljenosti većoj od 200m od obale jezera
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 30%	max. 35%
PROCENAT ZELENILA	min. 35 % osim u bloku br. 25 gde je min % zelenila 40 %	min 30 %

Maksimalni indeks zauzetosti u pojasu od cca 200 m od obale „Ludaško jezero” je 30%, dok na građevinskim parcelama unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero” koje su na većoj udaljenosti od 200 m obale jezera dozvoljen maksimalni indeks zauzetosti 35 %.

Procenat učešća zelenila

- na prostoru udaljenom do 200 m od obale Ludaškog jezera je min 35%

s tim da je u bloku br.25 min procenat zelenih površina 40 %.

- na prostoru udaljenom više od 200 m od obale Ludaškog jezera minimalan procenat zelenih površina je min 30%

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni je :

- na udaljenosti **do 50m** od obale Ludaškog jezera **P** (prizemlje)

Nije dozvoljeno podizanje osmatračica, čeka i sl., ni drugih objekata otvorenog tipa na visinama iznad prizemlja.

- na udaljenosti **do 200m** od obale Ludaškog jezera **P+Pk ili P+1** (prizemlje+potkrovlje ili prizemlje +sprat)
- dok se je na građevinskim parcelama unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero” koje su na većoj udaljenosti **od 200 m** od obale Ludaškog jezera dozvoljena maksimalna spratnost **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje).

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena, uz napomenu potencijalnim Investitorima da bi izvođenje bilo pod otežavajućim okolnostima zbog smetnji hidrotehničke prirode (visok nivo podzemnih voda).

U skladu sa uslovima **Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode** zabranjuje se izgradnja na k.p. gde je nivo podzemne vode blizu površine i koje su u vlažnim godinama plavljene od strane podzemnih voda (depresija južno od pošte: istočni deo kp 6809/1, 6805, južni deo 6810);Kod osvetljavanja površina i objekata čije rastojanje od obale je manje od **50 m**:

- Primeniti odgovarajuća planska i tehnička rešenja (smanjena visina svetlosnih tela, usmerenost svetlosnih snopova prema saobraćajnim površinama i objektima, primena posebnog svetlosnog

spektra i sl.). Obavezno koristiti zastore kojima se sprečava rasipanje svetlosti prema nebu i jezeru. Na južnom i istočnom delu poluostrva nije dozvoljeno kontinuirano osvetljenje saobraćanice uz obalu, samo minimalno privremeno osvetljenje u skladu sa potrebama korisnika (npr. primenom senzora).

- Nije dozvoljeno ukrasno osvetljenje objekata, travnjaka ili drugog zelenila.
- Neophodno je obezbediti prostor za višespratno visoko zelenilo između saobraćajnica i obale jezera.

3.2.2 ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA

Zona porodičnog stanovanja srednjih gustina prostire se na ukupnoj neto površini od 13,69 ha.

Neto gustina stanovanja u zoni srednjih gustina iznosi 50-100 stanovnika po hektaru.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

U zoni porodičnog stanovanja dozvoljena je izgradnja sledećih objekata:

- **porodični stambeni objekti** (maksimalno 3 stambene jedinice)
- **porodični stambeno-poslovni objekti** (maksimalno 3 stambene jedinice)
- **poslovni objekti** (sadržaji iz oblasti tercijarnih delatnosti: trgovina, usluge, administracija, ugostiteljstvo, zabava, sport i rekreacija, zdravstvene ustanove i apoteke, obrazovanje, socijalna zaštita, vrtići, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica, veterinarske stanice)
- **skladišni i poslovno-skladišni objekti**
- **javni objekti od opšteg interesa**
- **verski objekti**
- **objekti male privrede i proizvodnog zanatstva**
- **pomoćni objekti stanovanja, odnosno poslovanja**
- **ekonomski objekti u funkciji poljoprivrede**

Dozvoljene delatnosti u poslovnim i poslovno stambenim-objektima

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni u sklopu poslovnih i stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarska, poslastičarska, obučarska, krojačka, frizerska, fotografska radnja i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (fotokopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- **ugostiteljstva** (hotel, motel, pansion, restoran, taverna, ćevabdžinica, cafe bar, piceria i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom sl.),

- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni i dr.),
- **sporta i rekreacije** (sportski tereni, dečja igrališta, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,
- druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.

Drugi objekti na parceli

Dozvoljene namene drugih objekata u zonama porodičnog stanovanja srednjih gustina:

- **pomoćni objekti stanovanja, odnosno poslovanja;**

Pomoćni objekat je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni objekat (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.).

- **poslovni ili poslovno-skladišni objekti**

Poslovni ili poslovno-skladišni objekat može se graditi ukoliko vrstom i katarakterom delatnosti ne može da ugrozi životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje nije potrebna izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđuje okoline od zagađenja. Ukoliko se poslovni ili poslovno-skladišni objekat gradi kao drugi objekat na parceli, postavlja se u dubini parcele iza stambenog objekta čije postavljanje je uslovljeno na utvrđenoj građevinskoj liniji.

- **objekti male privrede i proizvodnog zanatstva**

Dozvoljene delatnosti su iz oblasti proizvodnog zanatstva, proizvodnih objekata na nivou malih preduzeća i poslovnih objekata, stovarišta građevinskog materijala, drvare, robno-transportne usluge i sl. za koje nije propisana izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izvršene Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka zagađenja vazduha, zemljišta, vode, emitovanja buke, vibracija, toplote, ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratnih negativnih uticaja proizvodne delatnosti, negativno dejstvo može u potpunosti ukloniti, odnosno svesti na Zakonom utvrđene dozvoljene norme.

- **ekonomski objekti**

Ekonomski objekti (stočne staje, živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici, ispusti za stoku, đubrišne jame, poljski nužnici i dr.) mogu se graditi na parcelama poljoprivrednog tipa domaćinstva, a u okviru ekonomskog dvorišta, koje se mora organizovati u dubini građevinske parcele.

Građenje ekonomskih objekata na parceli sa elementima poljoprivrednog domaćinstva u okviru ekonomskih dvorišta koja se neposredno graniče sa ekonomskim delovima susednih parcela, ne može biti na rastojanju od granice susedne parcele manjem od 1,0 m.

Pomoćni objekti uz ekonomske objekte su: pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Objekat za držanje domaćih životinja mora da bude udaljen od najbližeg stambenog ili poslovnog objekta na istoj parceli najmanje 10,0 m, ukoliko se u ekonomskom objektu drži živina ili druge pernate životinje tada ovaj objekat mora da bude udaljen od najbližeg stambenog ili poslovnog objekta na istoj parceli najmanje 5,0 m.

Građenje ekonomskih objekata u delu parcele koji se neposredno graniči sa stambenim dvorištem susedne parcele ne može biti na rastojanju manjem od utvrđenog minimuma za međusobno rastojanje ekonomskih objekata od stambenih ili poslovnih objekata a to je 15,0 m odnosno 20 m u zavisnosti od vrste ekonomskog objekta, osim u slučaju ako se u ekonomskim objektima drži živina ili druge pernate životinje tada je minimalno rastojanje ekonomskog objekta od stambenih ili poslovnih objekata na susednoj parceli 8,0m.

Izgradnja objekata za smeštaj stoke u neposrednoj blizini kompleksa javne namene (škole, obdaništa, zdravstvene ustanove i dr.) uslovljava se na udaljenosti od min. 50,0 m od granice parcele sa javnim objektima od opšteg interesa.

Poljoprivredna proizvodnja tipa povrtastva, voćarstva ili cvećarstva, sa manjim dopunskim objektima za proizvodnju (staklenici, mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda - voća, povrća i dr.) postavljenim i izgrađenim u skladu sa uslovima parcele i okruženja, može se organizovati u sklopu okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Na parcelama u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina u ekonomskim objektima mogu da se drže domaće i egzotične životinje pod uslovima i na način propisan Odlukom o uslovima za držanje i zaštitu domaćih i egzotičnih životinja na teritoriji grada Subotice („Sluzbeni list Grada Subotica”, br. 33/2011).

Sadnice postavljati na udaljenosti dovoljnoj da širinom svoje krošnje ne zasenjuje niti na bilo koji način ugrožava objekte i pomoćne objekte na susednoj parceli.

Izgradnja drugog objekta na parceli, nezavisno od vrste i namene uslovljenja je uklapanjem u utvrđeni najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele, obezbeđenjem kolskog pristupa preko pripadajuće parcele najmanje širine 2,5 m, kao i obezbeđenjem potrebnog broja parking mesta na parceli.

Izgradnja drugog objekta (poslovnog, privrednog, poljoprivrednog i dr.) uz objekat porodičnog stanovanja na istoj parceli (uz obezbeđenje prilaza do svakog objekta) dozvoljava se samo na parcelama većim od 1000 m².

Zabranjene delatnosti u zoni

Nije dozvoljena izgradnja sledećih vrsta objekata:

- proizvodni objekti, sem objekata proizvodnog zanatstva
- otvorena skladišta rasutog materijala
- mini farmi i mini klanice

- bilo koji objekti u kojima se odvijaju delatnosti koje su u stambenim zonama, odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjene.
- bilo koji objekti u kojima se odvijaju delatnosti koje vrstom i karakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđuje okoline od zagađenja.

U zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina ograničavaju se horizontalni i vertikalni gabariti skladišnih objekata, ekonomskih objekata i objekata male privrede i proizvodnog zanatstva:

- **širina fronta objekta iznosi najviše 15 m**
- **dubina objekta iznosi najviše 45 m**
- **visina venca objekta iznosi najviše 6 m, a visina slemena 9 m**

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Građevinska parcela namenjena za građenje, nezavisno od namene, treba po pravilu da ima oblik pravouganika ili trapeza, i da ima pristup sa javnog puta.

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima za dati urbanistički blok ili sa izgledom uličnog poteza.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenih minimalnih, odnosno maksimalnih površina parcele i širina uličnog fronta, a prema veličinama datim u tabelama.

Uslovi za dimenzionisanje parcela u zonama stanovanja srednjih gustina

Vrsta objekta	Namena objekta	Min. veličina parcele m ²	Min. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	- porodični stambeni objekat - porodični stambeno - poslovni, - poslovni objekat	300	10
	- poslovni objekat sa objektom skladišne delatnosti	700	15,0
	- porodično stambeni sa objektom za poslovno, privredno i poljoprivredno, ekonomskim ob. i dr -	1000	20,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	400 (dve po 200)	16 (dve po 8)
Objekti u neprekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	200	5,0
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	300	10,0

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela utvrđuje se projektom preparcelacije i parcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanih Planom.

Izuzetno, na već izgrađenim građevinskim parcelama sa izgrađenim dva stambena objekta, gde površina i širina parcele ne zadovoljavaju utvrđene elemente u tabelama, uz zadovoljenje određenih normativa i kriterijuma, odobriće se parcelacija u cilju rešavanja imovinsko-pravnih odnosa (deoba parcele) i za potrebe legalizacije za objekte za koje je legalizacija prijavljena i odobrena u zakonskom roku.

U cilju realizacije planskog rešenja, parcele koje nisu uslovne u pogledu širine uličnog fronta, oblika ili pristupa na javnu površinu, uslovljeno je njihovo pripajanje postojećoj ili postojećim susednim parcelama koje su direktno oslonjene na javnu površinu – ulicu u skladu sa propisanim parametrima u pogledu minimalne i maksimalne veličine parcele u zoni.

Na postojećim građevinskim parcelama čije su površine i širine do 10% manje od najmanjih utvrđenih površina u tabeli, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama do 10% manjim od utvrđenih u tabeli, može se lokacijskim uslovima utvrditi izgradnja objekata čija je izgradnja dozvoljena u zoni spratnosti do P+1, s tim da je maksimalan indeks zauzetosti 50%.

Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je utvrđenim rastojanjima građevinskih linija objekta od regulacione linije, odnosno bočnih i dvorišnih međnih linija parcele.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata je najmanje 5 m.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata bilo koje namene utvrđuje se u odnosu na visinu objekta (minimalna polovina visine višeg objekta, odnosno četvrtina visine višeg objekta, ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore) uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja stambenih objekata (najmanje polovina trajanja dnevnog osunčanja).

Utvrđeno rastojanje između ulične građevinske i regulacione linije po pravilu iznosi 5,0 m, dok je u pojedinim ulicama utvrđeno prema poziciji većine izgrađenih objekata u uličnom potezu. Građevinska linija skladišnih objekata treba da je udaljena najmanje 10 m od regulacione linije.

Garaže porodičnih stambenih objekata, i određene vrste poslovnih objekata (trgovinske i uslužne radnje i ugostiteljski objekti) mogu se graditi na regulacionoj liniji.

Izuzetno, rastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na udaljenosti većoj od utvrđene minimalne, a najviše 15,0 m, ukoliko to namena i način korišćenja objekta zahtevaju, a dubina parcele omogućava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u bloku, uličnom potezu, kao ni način korišćenja susednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije većim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena min 20,0 m.

Za građenje objekata na ugaonim parcelama rastojanje građevinskih linija od obe regulacione linije treba da je najmanje 5,0 m, a samo izuzetno može biti manje – do 3,0 m, u slučaju postojećih parcela kao i novih parcela koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama i širinama manjim od Planom utvrđenih u tabelama za dimenzionisanje parcela.

Građevinska linija za postavljanje pomoćnih, poslovnih, poslovno-skladišnih i objekata uslužnog i proizvodnog zanatsva planiranih kao drugog objekta na parceli sa porodičnim stambenim objektom, utvrdiće se lokacijskim uslovima, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

Položaj objekata u odnosu na linije bočne susedne građevinske parcele utvrđen je prema načinu postavljanja objekta na parceli, i u skladu sa utvrđenim pravilima u pogledu obezbeđenja minimalnih međusobnih udaljenosti od objekata na pripadajućoj kao i susednim parcelama.

- | | |
|--|-------|
| - rastojanje od međe pretežno severne ili zapadne orijentacije | 2,0 m |
| - rastojanje od međe pretežno južne ili istočne orijentacije | 3,0 m |
| - rastojanje objekata u prekinutom nizu | 4,0 m |

Objekti se mogu graditi i bliže liniji susedne parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju od 1,0 m, u slučaju da je rastojanje objekta na delu bočnog dvorišta južne orijentacije na susednoj parceli najmanje 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost objekata 5,0 m.

Objekat se može graditi i na liniji jedne od susednih parcela ukoliko je to nasleđen način gradnje u bloku, a u tom slučaju građenje objekta je uslovljeno širinom slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u delu bočnog dvorišta najmanje 4,0 m, a takođe mora biti zadovoljen uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata s obzirom na planiranu visinu, a to je polovina visine višeg objekta.

Građenje poslovnog i poslovno-skladišnog objekata kao drugog objekta na parceli, uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od najmanje 1,0 m.

Otvori na porodičnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, koji su na delu bočnog dvorišta od granice susedne građevinske parcele postavljeni na udaljenosti do 3,0 m, mogu se predvideti sa manjim površinama i parapetom visine najmanje 1,8 m.

Otvori na porodičnim stambenim i stambeno poslovnim objektima, postavljenim od granice bočne susedne građevinske parcele na rastojanju od 3,0 m i više, mogu se predvideti i sa nižim parapetom.

Za građenje novih i rekonstrukciju postojećih objekata na liniji susedne parcele kao i na udaljenostima od susedne parcele manjim od 1,0 m, na zabatnim zidovima prema susednoj parceli se ne mogu projektovati niti naknadno izvoditi otvori. Na ovim fasadama se mogu ugrađivati samo fiksni stakleni elementi - stakleni zidovi (kopilit staklo, staklene prizme, poligal i sl.) koji služile isključivo za nužno osvetljenje prostorije.

U svemu ostalom pridržavati se Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS” br. 50/11).

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele iznosi 40% u zoni srednjih gustina. Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost glavnog objekta na parceli (porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog) je od **P** (prizemlje) do **P+1+Pk** (prizemlje, sprat i potkrovlje), s tim da je dozvoljena izgradnja podrumске ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Maksimalna spratnost drugih objekata koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), stim što iznimno, poslovni i poslovno-proizvodni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu biti spratnosti maksimalno **P+1** (prizemlje i sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama.

Pomoćni objekat koji se gradi uz glavni objekat (garaža, letnja kuhinja...) je maksimalne spratnosti **P** (prizemlje), a maksimalna visina od nulte kote do kote venca je 3 m, a do slemena 5 m.

Namena etaža porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

Podrum – za pomoćne, prateće eventualno radne prostorije (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, ostava, sklonište, garaža, eventualno radionica)

Suteren – za pomoćne i radne prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, ostava, garaža, radionica, i sl.)

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije

Sprat – za stambene, izuzetno i interne radne prostorije, odnosno eventualno delom i za poslovne prostorije za određenu vrstu delatnosti (sobe za izdavanje u funkciji turizma, pansioni, poslovna predstavništva i sl.) uz zadovoljenje određenih uslova u pogledu funkcionalne odeljenosti od stambenog prostora, odvojenog pristupa i drugih uslova

Potkrovlje i mansarda – za stambene, pomoćne i eventualno interne radne prostorije (u smislu prostorija za obavljanje rada van prostorija poslodavca i sl.) za delatnosti koje ne narušavaju stambenu funkciju objekta

Unutar objekta se može izvršiti prenamena tavanskog prostora u stambene ili poslovne prostorije samo u slučaju kada se pomenutom intervencijom ne bi prekršili urbanistički prametri i uslovi (dozvoljena spratnost i visina).

Kod izgradnje objekata sa podrumom u zoni porodičnog stanovanja neophodno je obezbediti pravilno provetravanje i osvetljavanje podrumske etaže.

Utvrđivanje kote prizemlja

- *prizemlje* (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- *visoko prizemlje* (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta više od 1,20 m, a najviše 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- *podrum* (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje. Površina podruma ne uračunava se u korisnu površinu objekta.
- *suteren* (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje. Površina suterena se uračunava u korisnu površinu objekta.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice, i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu ili indirektnom vezom sa javnim putem korišćenjem prava službenosti prolaza u skladu sa Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS” br. 50/11).

U cilju obezbeđenja uslova pristupa ekonomskom dvorištu i izgrađenim objektima u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz minimalne širine 2,5 m (preporučena širina je 3,0 m). Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji (tradicionalnim nizovima) prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz - pasaż širine najmanje 3,0 m i visine 4,0 m, kako bi se obezbedio pristup vatrogasnim vozilima, vozilima hitne pomoći i kamionima u funkciji obavljanja određenih poslovnih i radnih delatnosti u okviru objekata na parceli. Pristup zadnjem dvorištu parcele se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta.

Smeštaj sopstvenih vozila za porodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne, objekte rešavati u sklopu parcele izvan površine javnog puta, izgradnjom parkinga ili garaža i to:

- jedno parking ili garažno mesto na jedan stan i jedno parking ili garažno mesto po jednom lokalu ispod 70 m² ili jedno parking mesto za 70 m² poslovnog prostora.

Osim za sopstvene potrebe, kod građenja poslovnih i poslovno-skladišnih objekata potrebno je obezbediti potreban broj parking mesta i za potrebe ostalih korisnika

Uslovi za ograđivanje parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati transparentnom ili zidanom ogradom čija je visina najviše 1,6 m prema ulici i 1,8 m prema susednim parcelama.

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su prozračne (transparentne), maksimalne visine od 1,6 m, s tim da parapet ograde visine do 0,6 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton...).

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji koja se poklapa sa građevinskom linijom mogu biti i zidane od opeke, blokova, betonske ploče i sl. do visine 1,6 m ili na način kao i ograde kod objekata koji su uvučeni u dubinu parcele.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema dvorištu.

Bočne i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom ogradom do visine od 1,8 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Svaki vlasnik parcele dužan je da napravi uličnu ogradu, kao i ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u začelju parcele.

Građevinska parcela može se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, poslovni, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup, okućnica), ali visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljašnje ograde.

U ekonomskom delu parcele ograde mogu biti od letava, pletene žice i sličnih materijal maksimalne visine od 1,8 m.

3.2.3 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNO POLJOPRIVREDNIH DOMAĆINSTAVA

Zona proizvodno poljoprivrednih domaćinstava prostire se na ukupnoj neto površini od 30,58 ha u blokovima 6, 7 i 8. Zona proizvodno poljoprivrednih domaćinstava namenjena je izgradnji poljoprivrednih domaćinstava, koji sadrže objekte namenjene porodičnom stanovanju i objekte namenjene poljoprivrednoj proizvodnji u oblasti povrtarstva, voćarstva, vinogradarstva, cvećarstva, stočarstva...

Na parcelama manje površine od minimalne definisane za ovu zonu dozvoljava se izgradnja stambenih objekata bez izgradnje objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

U okviru zone proizvodno poljoprivrednih domaćinstava dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- **poljoprivredna domaćinstva – stambeni objekti za poljoprivredno domaćinstvo; ekonomski objekti** (za smeštaj stoke),

- **stambeni objekti**
- **ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede,**
- **objekti u funkciji poljoprivrede, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, kao i garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila; pomoćni objekti u funkciji poljoprivrede (garaže, koševi, ambari, ostave, nadstrešnice i slično)**
- **objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje kao samostalnih objekata ili u sastavu poljoprivrednih domaćinstava (mini farme za uzgoj stoke, objekti za potrebe gajenja i prikazivanja starih autohtonih sorti biljnih kultura, objekti za gajenje pečurki, puževa i riba i dr.)**
- **objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, kao i garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila; pomoćni objekti**
- **proizvodni pogoni male privrede (hladnjača, prerada ratarskih proizvoda, voća, povrća, proizvodnja alkoholnih i bezalkoholnih pića, proizvodnja lekovitog, začinskog i aromatičnog bilja, i dr.)**
- **ribnjaci**
- **vinogradarski i voćarski objekti (vinogradarske i voćarske kuće, objekti za proizvodnju i čuvanje vina i slično)**
- **proizvodno zanatstvo,**
- **magacini, skladišta kao samostalna delatnost ili vezani uz poljoprivrednu delatnost, zanatsku radionicu ili proizvodni pogon**
- **staklenici, plastenici**
- **objekti za smeštaj poljoprivredne mehanizacije, repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda (poljoprivredne ekonomije, mašinski park)**

U okviru zone dozvoljeno je građenje objekata u funkciji proizvodnje i u tim slučajevima važe pravila građenja definisana u poglavlju 3.2.4. Pravila građenja u zoni proizvodnje.

- proizvodni objekat
- proizvodno-poslovni objekat
- proizvodno-skladišni objekat
- poslovno-skladišni objekat
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat
- poslovni objekat
- drugi objekti (objekti koji su izgrađeni na istoj parceli sa glavnim objektom)

Za izgradnju proizvodnih objekata u zoni obavezna je izrada Urbanističkog projekta.

U proizvodno poljoprivrednim domaćinstvima mogu se odvijati samo one delatnosti za koje se, u skladu sa **Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS”, br.135/04) i **Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS”, br.84/05), utvrdi da nije potrebna izrada studije Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izrađene studije Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka, zagađenja vazduha, zemljišta, vode i drugog ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratnih negativnih uticaja proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, ili svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

Procena uticaja na životnu sredinu radiće se za svaku vrstu delatnosti koja je obuhvaćena Uredbom o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna izrada procene uticaja ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“ broj 84/2005).

Drugi objekti na parceli

Pomoćni objekti, odnosno objekti koji su u funkciji glavnog objekta, a grade se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu, letnja kuhinja, poljski klozet i sl.). Ekonomski objekti su objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, koza, ovaca i svinja, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti za gajenje domaćih životinja (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke); objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi); objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, pušnice, sušionice, magacini hrane i sl.).

Infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice i sl.), uz uslov da ispunjavaju ekološke uslove koji su navedeni za glavne objekte;

U okviru proizvodno poljoprivrednog domaćinstva mogu se obavljati poslovno – proizvodne delatnosti, u prostorijama funkcionalno udeljenim od stambenog objekta u gabaritu jedinstvenog objekta (stambeno-poslovni objekat) ili u okviru zasebnog objekta na parceli.

U zoni proizvodno poljoprivrednih domaćinstava, osim osnovne namene, dozvoljena je kao alternativna namena poslovanje. Osim objekata osnovne i alternativne namene, mogu se graditi objekti neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti i poslovno-stambeni objekti sa 1-2 stana za vlasnika s tim da stambena površina može zauzeti najviše 30% razvijene površine poslovnog objekta.

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

Objekti čija je izgradnja zabranjena u zoni proizvodno poljoprivrednih domaćinstava su svi objekti obuhvaćeni Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

Objekti za klanje životinja, obradu, preradu proizvoda životinjskog porekla treba da budu van naselja i u području koje neće biti urbanističkim planom predviđeno za izgradnju stambenih objekata a izgrađeni objekti ne smeju ugrožavati i biti ugroženi od zagađivanja vazduha iz drugih objekata, na zemljištu koje je sa visokim nivoom podzemnih voda i koje je sklono klizanju.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Građevinska parcela namenjena za građenje, nezavisno od namene, treba po pravilu da ima oblik pravouganka ili trapeza, i da ima pristup sa javnog puta.

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima za dati urbanistički blok ili sa izgledom uličnog poteza.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenih minimalnih, odnosno maksimalnih površina parcele i širina uličnog fronta, definisanim za zonu proizvodno poljoprivrednih domaćinstava.

Minimalna veličina parcele za izgradnju novih kompleksa proizvodno poljoprivrednih domaćinstava (porodični stambeni objekat sa objektima poljoprivrednog domaćinstva i porodični stambeni objekat sa objektom proizvodne delatnosti je **1200 m²**). Minimalna širina uličnog fronta je **16 m**. Poljoprivredna proizvodnja tipa povrtastvo, voćarstvo, cvećarstvo, sa manjim dopunskim objektima za proizvodnju (staklenici, mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda - voća, povrća i dr.) postavljenim i izgrađenim u skladu sa uslovima parcele i okruženja, može se organizovati u sklopu okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Na parcelama manje površine od minimalne definisane za ovu zonu dozvoljava se izgradnja stambenih objekata bez izgradnje objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

Veličina parcele (kompleksa) na kojoj je moguća izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se zavisno od vrste i intenziteta proizvodnje.

Parcele za oformljenje - izgradnju poljoprivrednog domaćinstva većeg proizvodnog kapaciteta, objekta poljoprivredne proizvodnje (mini farme i dr.) i poslovno - proizvodnog objekta tipa male privrede (pogoni za preradu i skladištenje voća, povrća, proizvodno - zanatske radionice, garaže za poljoprivrednu mehanizaciju i dr.) dozvoljena isključivo u rubnim delovima naselja minimalne veličine **2500 m²**. Minimalna širina uličnog fronta je **18 m**.

Veličina parcele namenjene za izgradnju objekata u zoni proizvodno poljoprivrednih domaćinstava mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim tehnološkim procesom, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanog indeksa zauzetosti zemljišta.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela utvrđuje se projektom preparcelacije i parcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanih Planom.

Parcelacija i preparcelacija, odnosno deoba ili ukupnjavanje građevinskih parcela u granicama Plana, planirana je u cilju formiranja građevinskih parcela optimalnih veličina, oblika i površina za građenje objekata određene vrste i namene, u skladu sa namenom i utvrđenim načinom korišćenja prostora, pravilima građenja i tehničkim propisima kao i potrebama obezbeđenja saobraćajnih i dr. infrastrukturnih koridora.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je od utvrđenog propisanog minimuma, dok maksimalna parcela nije limitirana.

Deoba, kao i ukupnjavanje građevinskih parcela utvrđuje se Projektom parcelacije odnosno preparcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanim ovim Planom.

Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama

Položaj objekta definisan je utvrđenim rastojanjima građevinskih linija objekta od regulacione linije, odnosno bočnih i dvorišnih međnih linija parcele.

Za građenje proizvodno poljoprivrednih domaćinstava minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije iznosi 5,0 m.

U planiranoj ulici Nova 5 na građevinskoj liniji koja se poklapa sa regulacionom linijom dozvoljena je izgradnja porodičnih, poslovnih, stambenoposlovnih objekata, portirnica dok je min udaljenost građevinske linije za izgradnju proizvodnih objekata min. 5.0 m od regulacione linije planirane ulice.

Postojeći objekti – ukoliko se rekonstruišu ili dograđuju u pogledu položaja u odnosu na regulacionu liniju zadržavaju postojeću građevinsku liniju, odnosno mogu se dograditi prema ulici uz uslov da minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije iznosi 5,0m.

Rastojanje od granice građevinske parcele za objekte proizvodno poljoprivrednih domaćinstava.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susedne građevinske parcele je za:

- Minimalna udaljenost stambenog objekta od susednih parcela je 5,0m.
- Minimalna udaljenost skladišnih objekata i garaža za poljoprivrednu mehanizaciju od susednih parcela je 5,0m.
- Minimalna udaljenost proizvodnog objekta od susednih parcela je 5,0m.
- Udaljenost plastenika i staklenika od susednih parcela je min. 5,0 m.
- Odstojanje stočne staje od stambenog objekta minimalno je 15,0 m;
- Odstojanje đubrišta, osočne jame ili poljskog klozeta od stambenog objekta je minimalno 20,0 m;
- Odstojanje đubrišta, osočne jame i poljskog klozeta od bunara je minimalno 20,0 m, s tim da bunar bude na višoj koti.

Međusobna rastojanja **ekonomskih objekata** zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte i da čisti objekti (stambeni) moraju da budu na višoj koti od ekonomskog objekta bez obzira na položaj javnog puta.

Ukoliko se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih **ekonomskih objekata** od granice parcele ne može biti manje od 1,00 m.

Međusobna udaljenost **ekonomskih objekata** na susednim parcelama, ukoliko to zahteva organizacija parcele može iznositi i 2,0 m.

Ukoliko se **ekonomski deo** jedne parcele neposredno graniči sa **stambenim ili poslovnim delom** susedne parcele onda je njihovo rastojanje (rastojanje ekonomskih od stambenih ili poslovnih objekata) ne može biti manje od **15,0 m odnosno 20,0 m** u zavisnosti od vrste ekonomskog objekta, osim u slučaju ako se u ekonomskim objektima drži živina ili druge pernate životinje tada je minimalno rastojanje ekonomskog objekta od stambenih ili poslovnih objekata na susednoj parceli **8,0m**.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata bilo koje namene utvrđuje se u odnosu na visinu objekta (minimalna polovina visine višeg objekta, odnosno četvrtina visine višeg objekta, ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore) uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja stambenih objekata (najmanje polovina trajanja dnevnog osunčanja).

Objekat za držanje domaćih životinja mora da bude udaljen od najbližeg stambenog ili poslovnog objekta na istoj parceli najmanje **10,0 m**, ukoliko se u ekonomskom objektu drži živina ili druge pernate životinje tada ovaj objekat mora da bude udaljen od najbližeg stambenog ili poslovnog objekta na istoj parceli najmanje **5,0 m**.

Građevinska linija za postavljanje pomoćnih objekata utvrdiće se Lokacijskim uslovima, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

U svemu ostalom pridržavati se Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS” br. 50/11).

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za parcele do 1200 m² najveći dozvoljeni indeks zauzetosti je 40 %, izgradnja će se vršiti na osnovu Lokacijskih uslova, dok je za građevinske parcele veće površine od 1200 m² najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele 30 % u zoni proizvodno poljoprivrednih domaćinstava i njihovo uređenje i izgradnja vršit će se na osnovu Urbanističkog projekta.

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 25%.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

- Maksimalna spratnost stambenog objekata može biti **P+1+Pk** (prizemlje, sprat i potkrovlje),
- Spratnost pomoćnih i ekonomskih objekata je: **P** - prizemlje. Izuzetno se dozvoljava izgradnja podruma.

Maksimalna dozvoljena spratnost za proizvodne objekte i objekte male privrede je **P+1** (prizemlje + sprat), za, a maksimalna spratnost poslovnih objekata je **P+2+Pk** (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je **P (prizemlje)** sa čistom **visinom od 4–6 m**. Maksimalna spratnost ovih objekat je **P+1 (prizemlje + sprat)**, a izuzetno i više zavisno od tehnologije, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Utvrđivanje kote prizemlja

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;

- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;

Za stambene objekte kота poda prizemlja može biti izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kота prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice, i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu s tim da njegova širina ne može biti manja od 5 m sa radijusom krivine priključka od minimum 10-12 m, s tim da se pristup parceli postavlja sa jednim ulazom-izlazom (u posebnim slučajevima sa razdvojenim ulazom i izlazom) ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza širine 2,5 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Objekti u radnim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.

Parkiranje i garažiranje vozila

Parkiranje i garažiranje vozila je obavezno u okviru sopstvene građevinske parcele, izvan površine javnog puta i to :

- Za poslovne objekte svih vrsta obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora.
- Proizvodni, (industrijski) magacinski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora.
- Za objekte proizvodnog zanatstva planirati 1 parking mesto na 3 zaposlena u smeni.

Osim za sopstvene potrebe, kod građenja poslovnih i poslovno-skladišnih objekata potrebno je obezbediti potreban broj parking mesta i za potrebe ostalih korisnika.

Parkiranje se može obezbediti i u garažama. Garaže objekata planiraju se u ili ispod objekta u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli. Površine garaža objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele, a podzemne garaže se ne uračunavaju u indekse.

Smeštaj vozila - kamiona i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje proizvodno poljoprivrednih delatnosti rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Uslovi za ograđivanje parcele

Ograda može biti transparentna, puna ili kombinovana(sa zidanim delom do visine 0,9 m i transparentnim delom u gornjoj zoni) u skladu sa potrebama Investitora i funkcionalnom organizacijom kompleksa maksimalne visine do 2.20m.

Građevinska parcela može se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup, okućnica), ali visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

U ekonomskom delu parcele ograde mogu biti od letava, pletene žice i sl. materijala s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti viša od visine spoljne ograde.

Ogradu postaviti tako da stubovi ograde i kapije budu na predmetnoj građevinskoj parceli.

Vrata u kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Ozelenjavanje parcele

Minimalan procenat zelenih površina na kompleksu iznosi 25%.

Prilikom ozelenjavanja kompleksa, blokova i lokacija namenjenih za proizvodnju, poslovanje i usluge, formirati više spratova zelenila sa što većim procentom autohtonih vrsta i koristiti primerke egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine i ne spadaju u kategoriju intenzivnih, kako bi se obezbedila zaštita okolnog prostora od širenja posledica zagađivanja.

3.2.3.1. ZONA POLJOPRIVREDNE PROIZVODNJE

EKONOMSKI OBJEKTA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE

Izgradnja objekata za smeštaj poljoprivredne mehanizacije, repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda (poljoprivredne ekonomije, mašinski park)

Objektima za smeštaj poljoprivredne mehanizacije smatraju se zatvoreni prostori i nadstrešnice u kojima se smešta mehanizacija (vozila, mašine, priključni uređaji i dr.), kao i poljoprivredni alati i oprema radi čuvanja i održavanja.

Objektima za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i repromaterijala smatraju se sve vrste skladišta (poluotvorene i zatvorene hale, nadstrešnice, trapovi, podna skladišta, hladnjače, ambari, koševi i dr.).

Dozvoljena je izgradnja navedenih objekata uz primenu higijensko-tehničkih, ekoloških, protivpožarnih i drugih uslova i uz potrebnu infrastrukturnu opremljenost: pristupni put, elektroinstalacije, eventualno i sanitarna voda, vodonepropusna septička jama i dr.

- Minimalna udaljenost objekata od susedne parcele je 5 m.
- Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom visine maksimalno 2,20 m.

Mini farme

Pod pojmom mini farma podrazumevaju se objekti koji su manjeg kapaciteta od minimalnog kapaciteta objekata navedenih u tačkama (6) do (10) u listi II Uredbe o utvrđivanju projekata za koje je obavezna procena uticaja i Lista projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Sl. glasnik RS br. 84/2005).

Obim i kapaciteti proizvodnje u okviru mini farmi su ograničeni i prilagođeni uslovima u zoni, kako se ne bi ugrozili zatečeni i planirani uslovi življenja u zoni. Dozvoljeni maksimalni kapaciteti mini farmi definisani su u skladu sa namenom:

Objekti za intenzivan uzgoj i držanje živine:

- kapaciteta do 1000 mesta za brojlere
 - kapaciteta do 500 mesta za kokoške nosilje
 - kapaciteta do 500 mesta za kokoške mlade nosilje
 - kapaciteta do 500 mesta za tovnu perad
 - kapaciteta do 200 mesta za tovné čurke
- Objekti za intezivan uzgoj goveda:
- Kapaciteta do 50 mesta za goveda
 - kapaciteta do 50 mesta za telad
- Objekti za intezivan uzgoj svinja:
- kapaciteta do 100 mesta za tovné svinje preko 30 kg težine
 - kapaciteta do 100 mesta za krmače uključujući i njihove mlade (do 30 kg težine)
 - kapaciteta do 200 mesta za prasad (od 10 do 30 kg težine)
- Objekti za intezivan uzgoj životinja sa plemenitim krznom :
- kapaciteta do 300 mesta za životinje sa plemenitim krznom
- Objekti za intezivan uzgoj mešoviteg sastava :
- mešoviti sastav da broj mesta nije dostignut, ali da zbir procentualnog udela iskorišćenosti mesta dostiže vrednost 100
- Intezivan uzgoj riba:
- kapaciteta do 2 t godišnje
- Intezivan uzgoj nojeva i dr.

prema veličini lokacije

U okviru mini farmi dozvoljena je izgradnja sledeće vrste objekata:

Ekonomsko-proizvodni objekti u zavisnosti od vrste proizvodnje mogu biti:

- osnovni objekat za određenu proizvodnju stočarskih proizvoda,
- objekti ili prostorije za smeštaj, čuvanje i doradu stočne hrane,
- objekti za prikupljanje i uskladištenje otpadnih materijala,
- objekti ili uređaji za utovar i istovar žive stoke (po potrebi).

Stambeni objekat sa dva stana za potrebe vlasnika (u slučaju kada se ne predviđa stalni boravak vlasnika i porodice na farmi, stambeni objekat se može zameniti odgovarajućom prostorijom za privremeni boravak).

Ekonomski proizvodni objekti se grade u svemu prema propisima za određenu namenu u skladu sa izabranim tehnološkim rešenjem. Pravila građenja za stambeni objekat u okviru mini farmi identična su pravilima izgradnje stambenih objekata u stambenim zonama niske gustine stanovanja. Stambeni objekat se može graditi istovremeno ili nakon izgradnje objekta osnovne namene.

Mini farma mora biti snabdevena dovoljnom količinom vode za piće iz javnog vodovoda ili sopstvenog bunara. Voda iz sopstvenog bunara mora biti kontrolisana i mora ispunjavati standarde propisane za pijaću vodu. Za pranje objekata i puteva može se koristiti i voda koja ne ispunjava propisane standarde za pijaću vodu (tehnička voda).

Prostor za odlaganje i zbrinjavanje stajskog đubriva iz objekta mini farme mora biti smešten, odnosno izgrađen tako da se spreči zagađivanje okoline i širenje uzročnika zaraznih bolesti životinja i ljudi, nasuprot pravcu glavnih vetrova i mora da bude udaljen najmanje 15 metara od objekta za uzgoj životinja, odnosno 50 metara od stambenog objekta.

Za izgradnju mini farmi obavezna je izrada Urbanističkog projekta.

Ribnjaci

Za izgradnju odnosno rekonstrukciju ribnjaka na zemljištu namenjenom proizvodnji u fukciji poljoprivrede potrebni su saglasnost Ministarstva za poljoprivredu i Vodoprivredni uslovi od Javnog vodoprivrednog preduzeća Vode Vojvodine uz sledeće osnovne tehničke uslove:

- granice ribnjaka moraju biti označene vidljivim oznakama,
- ribnjak mora da raspolaže uređajima za upuštanje i ispuštanje vode, uređajima za regulisanje nivoa vode, kao i uređajima koji sprečavaju prolaz riba, riblje mlađi i ikre u ili iz ribnjaka,
- ribnjak mora biti zaštićen od poplava;
- za uklanjanje smeća i štetnih otpadaka iz ribnjaka mora postojati uređeno mesto ili izgrađen tehnički uređaj, koji onemogućava zagađenje ribnjaka i njegove okoline;
- ukoliko je moguće ribnjak treba da je ograđen
- otvoreno freatsko okno ne može da se koristi za ribnjak.
- **za uređenje ribnjaka utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta.**

Objekti za gajenje pečuraka i puževa

Izgradnja ovakvih objekata je usmerena na manje kvalitetno zemljište, a u skladu sa normama i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Izgradnja podruma uslovljena je hidrotehničkim karakteristikama tla.

Parcele se mogu ograđivati transparentnom ili punom ogradom, visine maksimalno 2,2 m.

Kompleks, mora biti minimalno komunalno opremljen: pristupni put, sanitarna voda, elektroinstalacije i vodonepropusna septička jama.

Vinogradarski i voćarski objekti

Dozvoljava se izgradnja objekata vezanih za vinogradarsku i voćarsku proizvodnju s tim da se najmanje 70% površine parcele mora koristiti kao voćnjak ili vinograd.

Osim izgradnje vinogradarskih kućica, bunara, poljskog nužnika, magacina za smeštaj voća i povrća i slično, dozvoljava se izgradnja objekata za proizvodnju vina i proizvoda od voća.

Izgradnja podruma uslovljena je hidrotehničkim karakteristikama tla.

Parcele se mogu ograđivati transparentnom ili živom ogradom visine 1,40 m.

Staklenici i plastenici

U cilju poboljšanja poljoprivredne proizvodnje na poljoprivrednom zemljištu je dozvoljena izgradnja ili postavljanje staklenika i plastenika.

Udaljenost ovakvih objekata od međnih linija je min. 5,0 m.

Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom visine maksimalno 2,20 m.

Montažno-demontažni objekti (staklenici, plastenici, koševi i sl.) se ne obračunavaju indeksom zauzetosti.

3.2.4 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNJE

Postojeća proizvodna zona prostire se na ukupnoj neto površini od 2,47 ha u delovima blokova 3, 11 i 21.

Zona proizvodnje namenjena je proizvodnim delatnostima u funkciji poljoprivrede, odnosno prerade poljoprivrednih proizvoda.

U proizvodnim kompleksima mogu se odvijati samo one delatnosti za koje se, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS”, br.135/04) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS”, br.84/05), utvrdi da nije potrebna izrada studije Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izrađene studije Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka, zagađenja vazduha, zemljišta, vode i drugog ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju pratećih negativnih uticaja proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, ili svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

Proizvodne delatnosti se mogu graditi kao kompatibilne namene u zoni proizvodno poljoprivrednih domaćinstava (blokovi 6, 7 i 8) kao prateći ili osnovni sadržaj.

Dopuna sadržaja u postojećim proizvodnim kompleksima vrši će se na osnovu Lokacijskih uslova na osnovu pravila građenja iz ovog poglavlja PGR do maksimalnih parametara definisanih za zonu.

Izgradnja novih, rekonstrukcija i/ili dogradnja postojećih objekata u oformljenim radnim zonama i kompleksima za koje nije utvrđena obaveza izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu može se vršiti na osnovu Lokacijskih uslova.

Za izgradnju, rekonstrukciju i/ili dogradnju postrojenja i objekata za koje je Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu – utvrđena obaveza izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, uslovljava se izrada Urbanističkog projekta.

Za izgradnju novih kompleksa proizvodnje utvrđuje se obavezna izrada Urbanističkog projekta.

U okviru zone proizvodnje dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- **proizvodni objekat**
- **proizvodno-poslovni objekat**
- **proizvodno-skladišni objekat**

- poslovno-skladišni objekat
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat
- poslovni objekat
- drugi objekti (objekti koji su izgrađeni na istoj parceli sa glavnim objektom)

U dozvoljene proizvodne delatnosti spadaju:

- proizvodni pogoni male privrede (hladnjača, prerada ratarskih proizvoda, voća, povrća, proizvodnja alkoholnih i bezalkoholnih pića, proizvodnja lekovitog, začinskog i aromatičnog bilja, i dr.)
- vinogradarski i voćarski objekti (vinogradarske i voćarske kuće, objekti za proizvodnju i čuvanje vina i slično)
- proizvodno zanatstvo, magacini, skladišta kao samostalna delatnost ili vezani uz poljoprivrednu delatnost, zanatsku radionicu ili proizvodni pogon

Procena uticaja na životnu sredinu radiće se za svaku vrstu delatnosti koja je obuhvaćena Uredbom o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna izrada procene uticaja ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“ broj 84/2005).

Drugi objekti na parceli

Kao DRUGI objekti na parceli mogu biti izgrađeni prateći i pomoćni objekti u funkciji proizvodnje i poslovanja kao što su skladišta, radionice, garaže i infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice i sl.), uz uslov da ispunjavaju ekološke uslove koji su navedeni za glavne objekte;

U zoni proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je kao alternativna namena poslovanje. Osim objekata osnovne i alternativne namene, mogu se graditi objekti neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, objekti za održavanje higijene, objekti društvene ishrane-ugostiteljski objekti i poslovno-stambeni objekti sa 1-2 stana za vlasnika s tim da stambena površina može zauzeti najviše 30% razvijene površine poslovnog objekta.

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

Objekti čija je izgradnja zabranjena u zoni proizvodnje su svi objekti obuhvaćeni Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

Objekti za klanje životinja, obradu, preradu proizvoda životinjskog porekla treba da budu van naselja i u području koje neće biti urbanističkim planom predviđeno za izgradnju stambenih objekata a izgrađeni objekti ne smeju ugrožavati i biti ugroženi od zagađivanja vazduha iz drugih objekata, na zemljištu koje je sa visokim nivoom podzemnih voda i koje je sklono klizanju.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Građevinska parcela namenjena za građenje, nezavisno od namene, treba po pravilu da ima oblik pravouganka ili trapeza, i da ima pristup sa javnog puta.

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima za dati urbanistički blok ili sa izgledom uličnog poteza.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenih minimalnih, odnosno maksimalnih površina parcele i širina uličnog fronta, definisanim za zonu proizvodnje.

Veličina parcele namenjene za izgradnju objekata u zoni proizvodnje mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim tehnološkim procesom, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanog indeksa zauzetosti zemljišta.

Minimalna veličina parcele za izgradnju novih kompleksa poslovnih i komercijalnih objekata u zonama poslovanja je **2000 m²**.

Minimalna širina uličnog fronta je **20 m**.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela utvrđuje se projektom preparcelacije i parcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanim Planom.

Parcelacija i preparcelacija, odnosno deoba ili ukрупnjavanje građevinskih parcela u granicama Plana, planirana je u cilju formiranja građevinskih parcela optimalnih veličina, oblika i površina za građenje objekata određene vrste i namene, u skladu sa namenom i utvrđenim načinom korišćenja prostora, pravilima građenja i tehničkim propisima kao i potrebama obezbeđenja saobraćajnih i dr. infrastrukturnih koridora.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je od utvrđenog propisanog minimuma, dok maksimalna parcela nije limitirana.

Deoba, kao i ukрупnjavanje građevinskih parcela utvrđuje se Projektom parcelacije odnosno preparcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanim ovim Planom.

Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama

Položaj objekta definisan je utvrđenim rastojanjima građevinskih linija objekta od regulacione linije, odnosno bočnih i dvorišnih međnih linija parcele.

Za građenje proizvodno- privrednih i komercijalnih objekata u radnoj zoni minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije iznosi 5,0 m (u prostoru između regulacione i građevinske linije može se postaviti samo portirnica - informacioni i kontrolni punkt kompleksa).

U bloku 21 i bloku 11 u prema Ulici Omladinskih brigada se prema poziciji većine izgrađenih objekata u uličnom potezu, portirnica se može postaviti na 3,0m od regulacione linije dok je građevinska linija za proizvodne i komercijalne objekte na minimum od 5,0m od regulacione linije. Postojeći objekti – ukoliko se rekonstruišu ili dograđuju u pogledu položaja u odnosu na regulacionu liniju zadržavaju postojeću građevinsku liniju, odnosno mogu se dograditi prema ulici uz uslov da minimalno rastojanje građevinske od regulacione linije iznosi 5,0m.

Rastojanje od granice građevinske parcele za proizvodno- privredne i komercijalne objekte:

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susedne građevinske parcele je za:

- slobodnostojeće objekte na delu bočnih dvorišta 5,0 m, odnosno najmanje ½ visine višeg objekta uz obavezu sadnje najmanje jednog drvoreda
- slobodnostojeće objekte na delu zadnjeg dvorišta 10,0 m uz obavezu sadnje najmanje jednog drvoreda

Građenje slobodnostojećih proizvodno- privrednih i komercijalnih, poslovnih objekata u zoni stanovanja uslovljeno je na udaljenosti od bočnih granica susednih parcela od minimalno 4,0 m, a od zadnje granice parcele minimalno ½ visine višeg objekta, ali ne manje od 6,0 m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni rada je 5,0 m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja

Građevinska linija za postavljanje pomoćnih objekata utvrdiće, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

U svemu ostalom pridržavati se Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS” br. 50/11).

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele iznosi 50 % u zoni proizvodnje.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je **P (prizemlje)** sa čistom visinom od 4-6 m. Maksimalna spratnost ovih objekat je **P+1 (prizemlje i sprat)**, a izuzetno i više zavisno od tehnologije, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko ne postoje smetnje geomehničke ili hidrotehničke prirode.

Maksimalna spratnost drugih objekata koji se kao zasebni grade na parceli sa objektima proizvodnje je **P (prizemlje)**, stim što iznimno, poslovni i poslovno-proizvodni, stambeni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu biti spratnosti maksimalno **P+1 (prizemlje i sprat)** uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama.

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je **P+2 +Pk** (prizemlje, dva sprata i potkrovlje).

Maksimalna spratnost drugih (pomoćnih) objekata koji se kao zasebni grade na parceli sa glavnim objektom je **P (prizemlje)** uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je najviše 5 m do kote slemenena.

Utvrđivanje kote prizemlja

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice, i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu s tim da njegova širina ne može biti manja od 5 m sa radiusom krivine priključka od minimum 10-12 m, s tim da se pristup parceli postavlja sa jednim ulazom-izlazom (u posebnim slučajevima sa razdvojenim ulazom i izlazom) ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza širine 2,5 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Objekti u radnim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.

Parkiranje i garažiranje vozila

Parkiranje i garažiranje vozila je obavezno u okviru sopstvene građevinske parcele, izvan površine javnog puta i to :

- Za poslovne objekte svih vrsta obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora.
- Proizvodni, (industrijski) magacinski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora
- Za objekte proizvodnog zanatstva planirati 1 parking mesto na 3 zaposlena u smeni.

Osim za sopstvene potrebe, kod građenja poslovnih i poslovno-skladišnih objekata potrebno je obezbediti potreban broj parking mesta i za potrebe ostalih korisnika

Parkiranje se može obezbediti i u garažama.

Garaže objekata planiraju se u ili ispod objekta u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Površine garaža objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele, a podzemne garaže se ne uračunavaju u indekse.

Smeštaj vozila - kamiona i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje proizvodnih i poslovnih delatnosti rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Uslovi za ograđivanje parcele

Visina ograde kompleksa je maksimalno 2,20 m.

Ograda može biti transparentna, puna ili kombinovana u skladu sa potrebama Investitora i funkcionalnom organizacijom kompleksa.

Ogradu postaviti tako da stubovi ograde i kapije budu na predmetnoj građevinskoj parceli.

Vrata u kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Ozelenjavanje parcele

Minimalan procenat zelenih površina na kompleksu iznosi 30%.

Prilikom ozelenjavanja kompleksa, blokova i lokacija namenjenih za proizvodnju, poslovanje i usluge, formirati više spratova zelenila sa što većim procentom autohtonih vrsta i koristiti primerke egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine i ne spadaju u kategoriju intenzivnih, kako bi se obezbedila zaštita okolnog prostora od širenja posledica zagađivanja.

3.2.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI CENTRALNIH FUNKCIJA

Zona centralnih funkcija prostire se na ukupnoj neto površini od 0,54 ha.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

U zoni centralnih funkcija dozvoljena je izgradnja sledećih objekata:

- **porodični stambeni objekti** (maksimalno 3 stambene jedinice)
- **porodični stambeno-poslovni objekti** (maksimalno 3 stambene jedinice U delu prizemne etaže orijetisanom na javnu površinu planirati poslovne prostorije).
- **višeporodični stambeno-poslovni objekti** (sadrže 4 ili više stambenih jedinica. U delu prizemne etaže orijetisanom na javnu površinu planirati poslovne prostorije).
- **poslovni objekti** (sadržaji iz oblasti tercijarnih delatnosti: trgovina, usluge, administracija, ugostiteljstvo, zabava, sport i rekreacija, zdravstvene ustanove i apoteke, obrazovanje, socijalna zaštita, vrtići, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica, veterinarske stanice)
- **javni objekti od opšteg interesa**
- **verski objekti**
- **pomoćni objekti stanovanja, odnosno poslovanja**

Dozvoljene delatnosti u poslovnim i poslovno stambenim objektima

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni u sklopu poslovnih i stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),

- **uslužnog zanatstva** (pekarska, poslastičarska, obučarska, krojačka, frizerska, fotografska radnja i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (fotokopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- **ugostiteljstva** (hotel, motel, pansion, restoran, taverna, ćevabdžinica, cafe bar, piceria i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni i dr.),
- **sporta i rekreacije** (sportski tereni, dečja igrališta, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,
- druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.

Drugi objekti na parceli

Dozvoljene namene drugih objekata u zoni centralnih funkcija:

- **pomoćni objekti stanovanja, odnosno poslovanja;**

Pomoćni objekat je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni objekat (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.).

Izgradnja drugog objekta na parceli, nezavisno od vrste i namene uslovljenja je uklapanjem u utvrđeni najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele, obezbeđenjem kolskog pristupa preko pripadajuće parcele najmanje širine 2,5 m, kao i obezbeđenjem potrebnog broja parking mesta na parceli.

Zabranjene delatnosti u zoni

Nije dozvoljena izgradnja sledećih vrsta objekata:

- proizvodni objekti, objekti male privrede i proizvodnog zanatstva
- skladišnih i poslovno skladišnih objekata, hladnjača i sl.
- objekata u funkciji poljoprivrede
- otvorena skladišta rasutog materijala

- benzinskih stanica
- robno-transportnih usluga
- mini farmi i mini klanice
- groblja
- bilo koji objekti u kojima se odvijaju delatnosti koje su u stambenim zonama, odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjene.
- bilo koji objekti u kojima se odvijaju delatnosti koje vrstom i katakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđuje okoline od zagađenja.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Građevinska parcela namenjena za građenje, nezavisno od namene, treba po pravilu da ima oblik pravouganka ili trapeza, i da ima pristup sa javnog puta.

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima za dati urbanistički blok ili sa izgledom uličnog poteza.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenih minimalnih, odnosno maksimalnih površina parcele i širina uličnog fronta, a prema veličinama datim u tabelama.

Uslovi za dimenzionisanje parcela u zoni centralnih funkcija

Način postavljanja objekta	Namena objekta	Min. površina parcele (m ²)	Min. širina parcele (m)
Slobodnostojeći objekti	Javni objekti od opšteg interesa	500	16,0
	poslovni objekat	400	16,0
	višeporodični stambeno-poslovni objekat	1000	18,0
	porodični stambeno-poslovni objekat	400	15,0
Objekti u neprekinutom nizu	Javni objekti od opšteg interesa	400	12
	poslovni objekat	350	10,0
	porodični stambeno-poslovni objekat	350	10,0
Objekti u prekinutom nizu i dvojni objekti	Javni objekti od opšteg interesa	500	16
	poslovni objekat	400	12,0
	višeporodični stambeno-poslovni objekat	600	18,0
	porodični stambeno-poslovni objekat	400	12,0

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela utvrđuje se projektom preparcelacije i parcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanih Planom.

U zoni centralnih sadržaja utvrđena je maksimalna veličina građevinske parcele od 1500 m².

Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je utvrđenim rastojanjima građevinskih linija (koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi) objekta od regulacione linije, odnosno bočnih i dvorišnih međnih linija parcele. Građevinske linije definisane su udaljenostima na postojeće regulacione i međne linije ili koordinatama prelomnih tačaka (grafički prikaz 2.5).

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije od 3 m se zadržava kao nasleđeni tipa građenja u bloku 21.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata je najmanje 5 m.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata bilo koje namene utvrđuje se u odnosu na visinu objekta (minimalna polovina visine višeg objekta, odnosno četvrtina visine višeg objekta, ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore) uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja stambenih objekata (najmanje polovina trajanja dnevnog osunčanja).

Građevinska linija za postavljanje pomoćnih objekata na parceli utvrdiće se lokacijskim uslovima, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

Položaj objekata u odnosu na linije bočne susedne građevinske parcele utvrđen je prema načinu postavljanja objekta na parceli, i u skladu sa utvrđenim pravilima u pogledu obezbeđenja minimalnih međusobnih udaljenosti od objekata na pripadajućoj kao i susednim parcelama.

- slobodnostojeći objekti
 - na delu bočnog dvorišta pretežno severne orijentacije 2,0 m
 - na delu bočnog dvorišta ostalih orijentacija 3,0 m
- dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu 4,0 m
- prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 3,0 m

Slobodnostojeći objekti se mogu graditi i bliže liniji susedne parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju od 1,0 m, u slučaju da je rastojanje objekta na delu bočnog dvorišta južne orijentacije na susednoj parceli najmanje 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost objekata 5,0 m.

Objekat se može graditi i na liniji jedne od susednih parcela ukoliko je to nasleđen način gradnje u bloku, a u tom slučaju građenje objekta je uslovljeno širinom slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u delu bočnog dvorišta najmanje 4,0 m, a takođe mora biti zadovoljen uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata s obzirom na planiranu visinu, a to je polovina visine višeg objekta.

Postavljanje otvora prema susednim parcelama

Otvori na objektima, koji su na delu bočnog dvorišta od granice susedne građevinske parcele postavljeni na udaljenosti do 3,0 m, mogu se predvideti sa manjim površinama i parapetom visine najmanje 1,8 m.

Otvori na objektima, postavljenim od granice bočne susedne građevinske parcele na rastojanju od 3,0 m i više, mogu se predvideti i sa nižim parapetom.

Za građenje novih i rekonstrukciju postojećih objekata na liniji susedne parcele kao i na udaljenostima od susedne parcele manjim od 1,0 m, na zabatnim zidovima prema susednoj parceli se ne mogu projektovati niti naknadno izvoditi otvori. Na ovim fasadama se mogu ugrađivati samo fiksni stakleni elementi - stakleni zidovi (kopilit staklo, staklene prizme, poligal i sl.) koji služile isključivo za nužno osvetljenje prostorije.

U svemu ostalom pridržavati se Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS” br. 50/11).

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i izgrađenosti

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti definiše se u zavisnosti od namene objekata koji se planiraju:

- na parcelama sa isključivo objektima poslovanja - 70%

- na parcelama sa višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima - 60%
- na parcelama sa porodičnim stambeno-poslovnim objektima - 50%

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 20%.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost glavnog objekta na parceli (**višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, poslovnog objekta**) je od **P** (prizemlje) do **P+2+Pk** (prizemlje, dva sprata i potkrovlje), s tim da je dozvoljena izgradnja podrumске ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Spratnost **porodičnog stambeno-poslovnog objekta** je od **P** (prizemlje) do **P+1 + Pk** (prizemlje, sprat i potkrovlje), s tim da je dozvoljena izgradnja podrumске ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Pomoćni objekat koji se gradi uz glavni objekat (garaža, letnja kuhinja...) je maksimalne spratnosti **P** (prizemlje), uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama

Namena etaža porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

Podrum – za pomoćne, prateće eventualno radne prostorije (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, ostava, sklonište, garaža, eventualno radionica)

Suteren – za pomoćne i radne prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, ostava, garaža, radionica, i sl.)

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije

Sprat – za stambene, izuzetno i interne radne prostorije, odnosno eventualno delom i za poslovne prostorije za određenu vrstu delatnosti (sobe za izdavanje u funkciji turizma, pansioni, poslovna predstavništva i sl.) uz zadovoljenje određenih uslova u pogledu funkcionalne odeljenosti od stambenog prostora, odvojenog pristupa i drugih uslova

Potkrovlje i mansarda – za stambene, pomoćne i eventualno interne radne prostorije (u smislu prostorija za obavljanje rada van prostorija poslodavca i sl.) za delatnosti koje ne narušavaju stambenu funkciju objekta

Unutar objekta se može izvršiti prenamena tavanskog prostora u stambene ili poslovne prostorije samo u slučaju kada se pomenutom intervencijom ne bi prekršili urbanistički parametri i uslovi (dozvoljena spratnost i visina).

Kod izgradnje objekata sa podrumom u zoni porodičnog stanovanja neophodno je obezbediti pravilno provetravanje i osvetljavanje podrumске etaže.

Utvrđivanje kote prizemlja

- *prizemlje* (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- *visoko prizemlje* (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta više od 1,20 m, a najviše 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- *podrum* (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje. Površina podruma ne uračunava se u korisnu površinu objekta.
- *suteren* (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje. Površina suterena se uračunava u korisnu površinu objekta.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice, i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu ili indirektnom vezom sa javnim putem korišćenjem prava službenosti prolaza u skladu sa Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS” br. 50/11).

U cilju obezbeđenja uslova pristupa ekonomskom dvorištu i izgrađenim objektima u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz minimalne širine 2,5 m (preporučena širina je 3,0 m). Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji (tradicionalnim nizovima) prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz - pasaž širine najmanje 3,0 m i visine 4,0 m, kako bi se obezbedio pristup vatrogasnim vozilima, vozilima hitne pomoći i kamionima u funkciji obavljanja određenih poslovnih i radnih delatnosti u okviru objekata na parceli. Pristup zadnjem dvorištu parcele se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta.

Smeštaj sopstvenih vozila za porodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne, objekte rešavati u sklopu parcele izvan površine javnog puta, izgradnjom parkinga ili garaža i to:

- jedno parking ili garažno mesto na jedan stan i jedno parking ili garažno mesto po jednom lokalu ispod 70 m² ili jedno parking mesto za 70 m² poslovnog prostora.

Osim za sopstvene potrebe, kod građenja poslovnih i poslovno-skladišnih objekata potrebno je obezbediti potreban broj parking mesta i za potrebe ostalih korisnika

Uslovi za ograđivanje parcele na bočnim ili zadnjim međnim linijama

Ulična ograda (za objekte u prekinutom nizu) treba da je od puna, od čvrstog materijala, i visine najmanje 1,8 m. Međne linije prema susednim parcelama mogu se ograđivati transparentnom ili zidanom ogradom čija je visina najviše 1,8 m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema dvorištu.

Bočne i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom ogradom do visine od 1,8 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Svaki vlasnik parcele dužan je da napravi uličnu ogradu, kao i ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u začelju parcele.

Građevinska parcela može se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, poslovni, ekonomski deo, stambeni pristup, okućnica), ali visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljašnje ograde.

3.2.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE

Zone javne namene obuhvataju prostore koji su izgrađeni ili su namenjeni za izgradnju objekata od opšteg interesa.

Rekonstrukcija i dogradnja nedostajućih sadržaja uz postojeće javne objekte na osnovu pravila građenja iz predmetnog plana dozvoljena je u slučaju da su kompleksi javne namene izdvojene zasebne prostorne celine u funkciji: školstva, socijalne zaštite i sl., uz uslov poštovanja urbanističkih parametara, kao i propisa i normativa za određenu namenu objekata.

U slučaju izgradnje novih sadržaja kao i na prostorima predviđenim za proširenje kompleksa javne namene neophodna je dalja razrada na osnovu Urbanističkog projekta kojim će se definisati prostori za izgradnju i detaljno utvrditi uslovi za izgradnju novih objekata javne namene, a u skladu sa važećim propisima i definisanim normativima za određenu namenu objekata.

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju,
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih celina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trgovi i parkovi.

Za postojeće i planirane prostore javne namene i izgradnju objekata od opšteg interesa obuhvata u okviru urbanističke zone utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50%

Procenat učešća zelenila u sklopu zone JAVNIH OBJEKATA i POVRŠINA OD OPŠTEG INTERESA je **min 30%**.

Svi javni objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima za izgradnju pojedinih objekata.

U cilju uklapanja u neposredno okruženje potrebno je ispoštovati zatečeni način postavljanja objekata u neposrednom okruženju u odnosu na ulični front.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju javnih objekata prvenstveno je uslovljena planiranom namenom te normativima i propisima za izgradnju javnih objekata u skladu sa brojem korisnika s tim da se na parceli - kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko rekreativnim površinama i objektima - tenis tereni, sportska igrališta, bazeni i sl. U okviru kompleksa obavezno 30% prostora za slobodne zelene površine.

Međusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovinu visine višeg objekta, odnosno da ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Spratnost objekta određuje se u zavisnosti od neposrednog okruženja, postojećih objekata kao i prema sadržajima unutar samog objekta, a može biti od **P+Pk** (prizemlje + potkrovlje) do **P+2+ Pk** (prizemlje + dva sprata + potkrovlje).

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za min. 15 cm. a najviše 1,20 m ukoliko se ne gradi podrum ili suteran, a moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Ukoliko hidrotehnički uslovi dozvoljavaju u sklopu objekta se može graditi podrum ili suteran.

Parking prostor za korisnike kompleksa javnih objekata, po pravilu rešavati u kompleksu, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Parking prostor se mora urediti na parceli van javne površine u zavisnosti od namene i kapaciteta objekta i to tako da za četiri korisnika bude obezbeđeno jedno parking mesto plus 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m². Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smeštaj službenih vozila u sklopu kompleksa, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele.

Zajednička garaža može biti samo u sklopu objekta, s tim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju). Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

Građenje javnih objekata iz oblasti za koje se na osnovu Zakona o eksproprijaciji (Sl. glasnik broj 53/95, 23/2001) može proglasiti opšti interes, objekata energetske infrastrukture – trafo stanica, dozvoljeno je na prostoru građevinskog zemljišta ostale namene – unutar formiranih građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

Dom za stare

- 20-25 m² površine objekta po korisniku
- 40-50 m² površine kompleksa po korisniku,
- odnosno za punktove socijalne zaštite: 3 m² površine objekta po korisniku i 5 m² površine kompleksa po korisniku.
- spratnost objekata do P+2+Pk;
- jedno PM na 2 zaposlena

3.2.7. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI SPORTA I REKREACIJE

Otvoreni i zatvoreni sadržaj sporta i rekreacije se mogu graditi kao kompatibilna namena u okviru drugih zona preovlađujuće namene na osnovu Urbanističkog projekta s tim da se ispoštuju važeći propisi i definisani normativi (indeksi zauzetosti ili izgrađenosti).

U okviru PGR planirana je površina sportsko rekreativnih terena u bloku 29a koja će se uređivati na osnovu PGR uz obavezno prikupljene uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

U bloku 29a planiranih sportsko rekreativnih terena moguća je izgradnja samo terena za sport kao i privremenih objekata. Eventualna izgradnja manjih sadržaja (privremenih objekata) vršit će se na osnovu Lokacijskih uslova.

Postojeći kompleks mesne zajednice, doma kulture, sportsko rekreativnih terena u bloku 26a će se proširiti terenom za rekreaciju. Uređenje terena za rekreaciju vršiće se na osnovu PGR uz obavezno prikupljene uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode. U delu bloka 26a koji čini teren za rekreaciju moguća je izgradnja samo terena za rekreaciju. Eventualna izgradnja manjih sadržaja (privremenih objekata) vršit će se na osnovu Lokacijskih uslova.

U bloku 26c planiranog priobalnog zaštitnog zelenila koje ima namenu površine za rekreaciju u bloku 26c vršit će se na osnovu PGR uz obavezno prikupljene uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode. Eventualna izgradnja manjih sadržaja (privremenih objekata) vršit će se na osnovu Lokacijskih uslova.

U svim ostalim zonama moguća je izgradnja objekata i sadržaja sporta i rekreacije kao kompatibilne namene s tim da izgradnja istih mora biti u skladu i prema važećim prorsima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

U ovoj zoni dozvoljena je izgradnja:

- sportska hala (tenis, košarka),
- manjih sportskih objekata (kuglana, mini sala, teretana i slično),
- otvorenih ili pokrivenih sportskih terena (košarka, tenis, odbojka i slično),
- otvoreni i zatvoreni bazeni sa termalnom vodom (kupalište, spa centar i slično)
- pratećih objekata u funkciji sporta (svlačionice, klupske prostorije i slično),
- prateći objekti namenjeni ugostiteljstvu,
- prateći objekti komercijalnih sadržaja namenjeni uslugama (smeštajni kapaciteti).

Svi objekti moraju biti potpuno komunalno opremljeni i ograđeni u cilju zaštite korisnika i gledalaca.

Svi prateći objekti koji se mogu graditi u zoni (turističko-ugostiteljski objekti, komercijalni i poslovni objekti) mogu biti zastupljeni max 20% na nivou zone.

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

Organizacija parcele i izgradnja objekata može se vršiti na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, odnosno prema vrsti sportske aktivnosti i broju korisnika, stim da se na parceli -

kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

Dispozicija objekata utvrđivaće se na osnovu Urbanističkog projekta u odnosu na regulacionu liniju ulice.

Prilikom izgradnje objekata u zoni sporta i rekreacije moraju biti ispoštovani sledeći urbanistički uslovi:

- sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene, a učešće zelenih površina u kompleksima namenjenim sportu i rekreaciji mora da bude minimalno 40%
- svi kompleksi namenjeni sportu i rekreaciji moraju biti adekvatno komunalno opremljeni
- maksimalna spratnost objekata ostalih namena koji prate sport i rekreaciju je **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje)
- minimalna svetla visina sportske hale je 6,0 m, dok će maksimalna visina natkrivenih sportskih objekata zavisi od propisanih uslova za određeni nivo takmičenja (državni, međunarodni)
- prilikom planiranja i projektovanja objekata, moraju se ispoštovati svi uslovi za nesmetano kretanje dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.
- kompleksi namenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom visine max. 2,2 m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika,
- parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u kompleksu ili u neposrednoj okolini, ali ne na javnim površinama, uz uslov priključenja na javnu saobraćajnicu.
- Za sportske objekte potrebno je obezbediti uslov da na četiri gledaoca bude parking mesto, dok je za poslovne objekte potrebno obezbediti – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora ili 1PM za dva zaposlena. Od ukupnog broja planiranih parking mesta 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom,

Smeštaj službenih vozila rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, a u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele

U okviru postojećih i planiranih zona sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu i prema važećim propisima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

Za zonu se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONA SPORTA I REKREACIJE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 25% (računaju se samo objekti)

Ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

U cilju uklapanja u neposredno okruženje potrebno je ispoštovati zatečeni način postavljanja objekata u neposrednom okruženju u odnosu na ulični front.

3.3. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata, nezavisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama i parcelama u neposrednom okruženju.

Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara, odnosno podzemne etaže, mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- **stope temelja i zidovi podzemnih etaža** maksimalno 0,15m do dubine od 2,6m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5m.
- **šahтови podrumskih prostorija** do nivoa kote trotoara do 1,0m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0m.

Stope temelja i ivica strehe ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

U slučaju da se gradi neprekinuti niz na bočnim fasadama se mogu ostavljati svetlarnici koji bi služili osvetljenju i ventilaciji pomoćnih prostorija.

Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja.

Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da su takvi da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od dozvoljenog propisanog vremenskog intervala (polovina trajanja direktnog osunčanja).

U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

Ukoliko na zabatnom zidu susednog objekata postoji otvor, uz pismenu saglasnost suseda otvor se može zatvoriti, odnosno na novoplaniranom objektu se može izvesti svetlarnik naspram otvora na postojećem objektu.

Ukoliko se izgradnja objekta planira na međi susedne parcele na koju je naslonjen postojeći susedni objekat izveden sa krovnom ravni orijentisanom na pripadajuću parcelu, uz saglasnost vlasnika susedne parcele može se izvršiti rekonstrukcija krova susednog objekta, sa tehničkim rešenjem koje obezbeđuje nesmetano građenje planiranog objekta.

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj ili obe susedne parcele na zajedničkoj međi (interpolacija), treba da prethodi geomehničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekta, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podzidiivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

3.4. USLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, **dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom određene intervencije se moraju odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni prostor, tako da objekat može biti stambeno – poslovni i u celosti poslovni objekat.

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0 m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanskog prostora, bez naspramnih otvora prema susednom objektu.

Dogradnja stambenog objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa izgrađenosti, uz poštovanje utvrđenih međusobnih udaljenosti objekata na sopstevnoj i susednim parcelama, udaljenosti od regulacione linije i granica susednih parcela u skladu sa uslovima građenja objekata prema vrsti i nameni.

Rekonstrukcija i dogradnja postojećih pomoćnih objekata u cilju pretvaranja u stambeni prostor nije dozvoljena.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora stambenog objekta u stambeni, odnosno poslovni prostor, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

U ulicama u kojima je planom definisana nova građevinska linija u odnosu na postojeću regulaciju i objekte dozvoljava se njihova rekonstrukcija, prenamena i dogradnja do maksimalne vrednosti indeksa zauzetosti građevinske parcele definisane za zonu porodičnog stanovanja, s tim da će se kod eventualne nove izgradnje, glavni objekat graditi na građevinskoj liniji definisanoj ovim planom.

3.4.1. ZONA STANOVANJA

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promenama konstruktivnih elemenata, tehnološkog procesa, spoljnog izgleda objekta i drugog, dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno – poslovni (poslovanje je manje od 50% bruto površine), poslovno – stambeni (poslovanje je više od 50% bruto površine objekta) i poslovni objekat.

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanskog prostora, bez naspramnih otvora prema susednom objektu.

Rekonstrukcija pomoćnih objekata izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor nije dozvoljena, izuzev kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

Dogradnja stambenih objekata u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u sklopu postojećeg stana ili kao zasebna stambena jedinica u gabaritu jedinstvenog objekta. Uz stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz, nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora.

Dograđeni deo uz postojeći stambeni objekat može biti iste ili niže spratnosti kao stambeni objekat na kojem se vrši dogradnja, a izuzetno i više spratnosti, do dozvoljene maksimalne spratnosti u zoni.

Dogradnja objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti građevinske parcele, prema regulacionoj liniji - do građevinske linije položajno utvrđene pravilima za zonu, blok, ulični potez, prema granici bočne susedne parcele- do utvrđene minimalne udaljenosti od granice parcele i objekata na susednim parcelama i prema pravilima utvrđenim za zonu, i prema dvorištu - do minimalne udaljenosti od objekata na sopstvenoj i susednim parcelama u skladu sa pravilima građenja.

Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite objekta, za namenu u skladu sa osnovnom namenom objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti objekata ili najveće dozvoljene visine objekta, uz uslov da se dogradnjom ispoštuje položaj otvora, vrata i prozora i ne naruši arhitektonsko-oblikovna forma i proporcije objekta.

Dogradnja stambenog objekta u smislu međugradnje na način povezivanja postojećeg stambenog i pomoćnog, odnosno poslovnog objekta dozvoljava se uz uslov ispunjenja svih propisanih pravila za građenje na građevinskoj parceli u zoni.

Dogradnja nad pomoćnim objektima koji su izgrađeni kao samostalni zasebni objekti na parceli nije dozvoljena prostorom namenjenim za stanovanje, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na jednoj građevinskoj parceli, a jeste nad postojećim pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim na stambeni objekat, tako da čini jedinstvenu arhitektonsko – građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehaničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

Dogradnja u smislu podgradnje se dozvoljava izuzetno samo kod postojećih porodično stambenih objekata, uz uslov da se pri građenju objekta preduzmu svi propisani radovi, odnosno mere zaštite i obezbeđenja sopstvenog i susednih objekata.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu, zamene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, bez promene konstruktivnih elemenata, spoljnog izgleda objekta i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora porodičnog stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

U sklopu adaptacije je dozvoljeno pretvaranje stambenog u poslovni prostor, veličine, sadržaja i opreme u skladu sa planiranom delatnošću čije je obavljanje dozvoljeno u zoni.

Pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u stambeno – poslovnom objektu ili poslovnom objektu dozvoljava se ukoliko poslovni prostor u objektu nije izričito uslovljen i ukoliko stanovanje kao namena nije u koliziji sa vrstom delatnosti koja se u objektu odvija.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvolice se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko s time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno i obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

Rušenje objekta odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenje na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta, do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE

3.5.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima.

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,6m.

Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija ne može biti manja od 3,0m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u **VIII** stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode prve (freatske) izdani. Na obuhvaćenom području izmereni su:

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 107,71 m n.v. a minimalni nivo 105,67 m n.v.
- u pijezometru - maksimalni nivo iznosi 108,36 m n.v. dok je minimalni nivo 106,11 m n.v.

Navedeni podaci su orijentacioni, obzirom da su ciklusi ekstrema duži od posmatranog perioda.

Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne plate, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

Odlaganje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za porodične stambene objekte, odnosno u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za poslovne objekte, a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

3.5.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja.

Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.

Ne preporučuje se upotreba pseudoistorijskih elemenata (balusteri, timpanoni i sl.) kojima se oponašaju istorijski stilovi na način koji degradira autentične stilske vrednosti i zanatske veštine.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova i sl) na nivou iznad prizemlja mogu se postavljati na objekte van osnovnog gabarita pod sledećim uslovima:

Sa ulične strane:

- Balkoni maksimalne dubine 1,4 m (računajući od osnovnog gabarita objekta).
- Erkeri i doksati, odnosno zatvoreni delovi objekta, kao vertikalni akcenti dubine do 1,2 m, pri čemu treba da budu zadovoljeni uslovi minimalnih udaljenosti objekata i međnih linija računajući i erker.
- Maksimalna površina fasadne projekcije erkera i balkona je 30% površine fasade iznad prizemlja.
- Minimalna visina donje kote balkona i erkera u odnosu na trotoar je 3 m.

Sa dvorišne strane:

- Balkoni maksimalne dubine 1,4 m (računajući od osnovnog gabarita objekta).
- Erkeri i doksati, odnosno zatvoreni delovi objekta, kao vertikalni akcenti dubine do 1,2 m, pri čemu treba da budu zadovoljeni uslovi minimalnih udaljenosti objekata i međnih linija računajući i erker.
- Maksimalna površina fasadne projekcije erkera i balkona je 50% površine fasade iznad prizemlja.

- Minimalna visina donje kote balkona i erkera u odnosu na trotoar je 3,5 m

Sa bočne strane (zabatni zidovi na mestima gde se prekida niz objekata):

- Balkoni maksimalne dubine 1,2 m.
- Erkeri i doksati, odnosno zatvoreni delovi objekta, kao vertikalni akcenti dubine do 0,9 m, pri čemu treba da budu zadovoljeni uslovi minimalnih udaljenosti objekata računajući i erker.
- Maksimalna površina fasadne projekcije erkera i balkona je 30% površine bočne fasade iznad prizemlja.
- Minimalna visina donje kote balkona i erkera u odnosu na trotoar je 3 m.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati uz objekat ako savlađuju visinu do 0,9 m. Ukoliko se stepenište postavlja sa ulične strane objekta, najviše jedan stepenik (do 30 cm) može da pređe regulacionu liniju. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,9 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekata.

3.6. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

Na objektima predviđenim za rušenje dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni

- Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.
- Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50% ukupne površine objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvđenih namenskih celina.
- Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata nije dozvoljena.
- Poslovni objekti mogu se i dograditi do 10% u cilju dopune neophodnih sadržaja u cilju funkcionisanja kompleksa.

3.7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.7.1. ELEKTROENERGETSKE, TOPLOVODNE, GASNE I TK INSTALACIJE

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasnu i javnu TK mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća ELEKTROVOJVODINA doo Novi Sad „Elektro distribucija Subotica”, JP „SRBIJAGAS” i “TELEKOM SRBIJA” REGIJA NOVI SAD, IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA u Subotici.

3.7.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, nakon njihove izgradnje.

Predvideti vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer se smešta u propisno vodomerno okno.

U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača (stanovanje, poslovanje i sl) predvideti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju. Obe mreže se mogu polagati u isti rov.

Do izgradnje javne vodovodne mreže vodosnabdevanje se rešava individualno iz bušenih bunara koji zahvataju vode prvog vodonosnog horizonta.

Udaljenost bunara od stambenih objekata i od susednih granica je najmanje 3.0 m.

Priključenje na javnu kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u reviziona okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignut od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti priključivati se u gornju trećinu).

Do izgradnje javne kanalizacione mreže odvođenje upotrebljenih voda se rešava individualno- putem vodonepropusnih septičkih jama.

Udaljenost vodonepropusne septičke jame od stambenih objekata i od susednih granica je najmanje 1.0 m a od od bunara 8.0 m

Odvođenje atmosferskih voda rešiti unutar pojedine parcele razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor.

Kanalizaciona mreža u okviru obuhvata plana je planirana po separatnom sistemu.

Izraditi Generalno rešenje kanalisanja naselja gde će se definisati pravci odvođenja, recipijent i lokacija objekata za prečišćavanje otpadnih voda.

Uslove i odobrenje za priključenje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu zatražiti od JKP „Vodovod i kanalizacija“ iz Subotice.

3.8. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

U odnosu na namenu objekata čije je građenje dozvoljeno u zoni, potrebno je za pojedinačnu gradnju pribaviti uslove od nadležnih organa i organizacija koje su zakonom ovlašćene da ih donose, odnosno propisuju.

Građenje objekata od značaja za odbranu zemlje vršiti u skladu sa odredbama Zakona o vanrednim situacijama, odnosno u skladu sa uslovima koje propiše nadležni organ za ovu oblast.

Građenje objekata u skladu sa vrstom i namenom vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite od požara, sanitarne zaštite, bezbednosnim i drugim propisanim uslovima i posebnim uslovima u skladu sa specifičnošću objekta.

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA

3.9.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE

Drumski saobraćaj

- **Kolovoz** graditi od asfalta ili betona sa širinom od 5,0 m, uz mogućnost faznog izvođenja. Obezbediti bankine sa obe strane kolovoza u širini od minimum 1,0 m. Odvod atmosferskih voda sa kolovoza planirati preko preko odvodno-upojne rigole ili zatvorenog kanalizacionog sistema kada bude izgrađen. Zemljani put koji se ukršta ili priključuje na javni put mora se izgraditi sa tvrdom podlogom ili sa istim kolovoznim zastorom kao javni put sa kojim se ukršta, odnosno na koji se priključuje u

širini od 5,0 m u dužini najmanje 20,0 m za državni put II reda, računajući od ivice kolovoza javnog puta.

Izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju državnih puteva potrebno je uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011) i Zakonom o javnim putevima („Sl. glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013).

Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP „Putevi Srbije“ za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011).

- **Biciklističke i pešačke staze** graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za biciklističke i pešačke staze, kao i u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Službeni glasnik RS“, br. 18/97). Biciklističke staze za dvosmerno kretanje graditi tako da slobodni profil iznosi 2,50 m, samo izuzetno 2,10 m, a za jednosmerno kretanje tako da slobodni profil iznosi 1,50 m, a samo izuzetno 1,30 m. Pešačke staze graditi tako da slobodni profil za dvosmerno kretanje pešaka iznosi minimum 2,0 m, a za jednosmerno kretanje 1,25 m. Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza.
- **Autobuska stajališta** se na osnovu Zakona o javnim putevima („Službeni glasnik RS“ br. 101/2005, 123/2007) na javnom putu, osim ulice, moraju izgraditi van kolovoza javnog puta. Autobuska stajališta je moguće predvideti na kolovozu u ulicama u naselju, ali samo u slučaju male frekvencije vozila javnog prevoza. Na osnovu Pravilnika o bližim saobraćajno-tehničkim i drugim uslovima za izgradnju, održavanje i eksploataciju autobuskih stanica i autobuskih stajališta („Službeni glasnik RS“, br. 20/96, 18/2004, 56/2005 i 11/2006) stajalište ne sme da se gradi na unutrašnjim stranama krivina puta, na mestima gde je izvučena puna linija na sredini kolovoza, odnosno u zonama koje su na putu obeležene saobraćajnim znacima opasnosti. Autobuska stajališta moraju da imaju nadstrešnice i uzdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.
- **Parkiranje** na javnim površinama je dozvoljeno samo u neposrednoj blizini škola, domova zdravlja i drugih javnih ustanova ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici porodičnih stambenih objekata i drugih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta. Dimeznije parking mesta i prolaza prilagoditi merodavnom vozilu čije su dimenzije definisane Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011).

Železnički saobraćaj

Prilikom ukrštanja železničke pruge i puta potrebno je pridržavati se sledećih uslova:

- U obuhvatu predmetnog plana se ne planiraju novi ukršaji ulica u nivou sa železničkom prugom Subotica – Horgoš – granica sa Mađarskom
- Pre definisanja saobraćajnica u premdtnom planu potrebno je da se za svaki planirani ukrštaj gradske i železničke infrastrukture pojedninačno, pribavi saglasnost „Železnice Srbije“ a.d., što je u skladu sa članom 49. Zakona o železnici koji glasi „Železnice Srbije“ a.d. određuju mesto ukrštanja puta i pruge u skladu sa uslovima za uređenje prostora i uslovima za bezbednost saobraćaja, u sporazumu sa upravljačem nekategorisanih puteva“.

- Razmak između dva ukršataja železničke infrastrukture javnog puta ne može biti manji od 2000 m, što je takođe u skladu sa članom 49. Zakona o železnici.
- Moguće je planirati ulice paralelno sa prugom, ali tako da razmak između železničke pruge i puta bude toliki da se između njih mogu postaviti svi uređaji i postrojenja potrebni za obavljanje saobraćaja na pruzi i putu, s tim da iznosi najmanje 8 m računajući od osovine najbližeg koloseka do najbliže tačke gornjeg stroja puta.
- Odvodnjavanje svih ulica planirati tako da vode na suprotnu stranu od železničke pruge Subotica – Horgoš – državna granica, tako da se ne ugrožava trup predmetne pruge.
- Ukrštanje državnog puta I i II reda (osim autoputa) sa železničkom prugom je moguće u istom nivou, ali u skladu sa odredbama Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Pravilnikom o načinu ukrštanja železničke pruge i puta ("Službeni list SRJ", br. 72/99). Ove putne prelaze osigurati polubranicama sa svetlosnim saobraćajnim znakovima i saobraćajnim znakovima na putu. Kao konačno rešenje potrebno je planirati ukrštanja državnih puteva I reda i železničke pruge kao denivelisane.
- Ukrštanje opštinskih puteva i ulica u naselju sa železničkom prugom opremiti uređajima koji obezbeđuju visok stepen bezbednosne zaštite u skladu sa Zakonom o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Pravilnikom o načinu ukrštanja železničke pruge i puta ("Službeni list SRJ", br. 72/99).. Ove putne prelaze osigurati branicima i saobraćajnim znakovima na putu.

Izgradnja objekata i infrastrukture mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 45/2013).

Prilikom izgradnje objekata za potrebe železnice, kao što su stanice, stajališta, koloseci i ostala železnička infrastruktura, lokacija i ostali elementi objekata moraju biti u saglasnosti sa urbanističkim planovima i uslovima, Zakonom o železnici ("Službeni glasnik RS", br. 45/2013), Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i ostalim važećim odlukama i pravilnicima iz ove oblasti.

3.9.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Lokacijske uslove, na osnovu koje se izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni, a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Pri uređenju javnih zelenih površina treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpatke, osvetljenje i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.

- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

3.10. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE

3.10.1 PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, NAFTOVODNE, GASNE I TK MREŽE

Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP "Putevi Srbije" za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011).

Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (cevovod, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov projektant je dužan da od "Železnice Srbije" ad. Sektora za strategiju i razvoj, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu železničke pruge.

Elektroenergetska mreža

Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom planirano je delom iz postojećih odnosno iz novoplaniranih trafo stanica odgovarajuće snage koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije kompleksa, kod izgradnje pojedinačnih objekata.

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

Trafostanice graditi kao montažno betonske za rad na 20 kV naponskom nivou. U delovima gde je izgrađena nadzemna EE mreža i gde je ekonomski neopravdano graditi trafostanice MBTS tipa, dozvoljena je izgradnja stubnih trafostanica (STS tip).

Kod nadzemne mreže 0,4-20 kV pri zemljanim radovima na mestu ukrštanja zabranjeno je postavljanje nasipa od zemlje, zbog umanjenja sigurnosne visine el. provodnika iznad zemlje.

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

Celokupnu elektroenergetsku mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Sve elektroenergetske vodove (20 i 0,4 kV) izvesti putem podzemnih kablova.

Kablove polagati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pešačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i 0,5 m od pešačkih staza.

Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0,8 m.

Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cevi ili kablovice sa rezervnim otvorima.

Za kablove iste namene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal).

Iznad trase kablova kod promene pravca trase i drugih promena te na 50 m ravne linije treba postaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima.

Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima i JUS standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata.

Ukoliko se planirani objekti nameravaju graditi iznad postojećih trasa 0,4 i 20kV kablova iste je potrebno izmestiti.

Pri paralelnom vođenju energetske i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona 1, 10 i 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona 35 kV. Ukrštanje elektroenergetskog i TK kabla se vrši na odstojanju od najmanje 0,5 m. Ukoliko ne mogu da se postignu ovi razmaci, na tim mestima se elektroenergetski kabel provlači kroz zaštitnu cev, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3 m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90°, u naseljenim mestima najmanje 30°, a van naseljenih mesta najmanje 45°. Na mestima ukrštanja elektroenergetskih i TK kablova postaviti odgovarajuće oznake.

Horizontalno odstojanje između elektroenergetskog podzemnog kabla i vodovodne ili kanalizacione cevi ne može biti manje od 0,5 m za kablove 35 kV, odnosno 0,4 m za kablove nižeg naponskog nivoa. Vertikalno odstojanje između elektroenergetskog kabla i vodovodne ili kanalizacione cevi ne može biti manje od 0,4 m za kablove 35 kV, odnosno 0,3 m za kablove nižeg naponskog nivoa, bez obzira da li je kabel ispod ili iznad vodovodne odnosno kanalizacione cevi. U izuzetnim slučajevima ovo odstojanje može biti i manje od navedenih pod uslovom da se podzemni elektroenergetski kabel mehanički zaštiti provlačenjem kroz zaštitnu cev. Ugao ukrštanje treba da je 30°-90°. Vodovodne i kanalizacione cevi se ne mogu graditi iznad ili ispod elektroenergetskog kabla, izuzev kod ukrštanja. Elektroenergetski kablovi mogu biti na mestu ukrštanja ispod ili iznad vodovodne odnosno kanalizacione cevi, a delovi koji služe za održavanje vodovodnih i kanalizacionih cevi (šahtovi, slivnivi i sl.) moraju biti udaljeni od mesta ukrštanja najmanje 2,0 m

Najmanji razmak između elektroenergetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude 0,8 m u naselju i 1,2 m van naselja. Razmaci se mogu smanjiti do 0,3 m ako se kabel polaže u cev dužine minimalno 2 m sa obe strane ukrštanja, odnosno celom dužinom paralelnog vođenja. Horizontalno odstojanje između elektroenergetskih objekata i gasovoda ne sme biti manje od 1 m.

Ukrštanje elektroenergetskih vodova sa državnim putem II reda vrši se mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, u propisanoj zaštitnoj cevi koja je uvećana za po 3,0 m sa svake strane. Minimalna dubina vodova od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,5 m. Paralelno vođenje elektroenergetskih kablova sa državnim putem II reda može se izvesti na minimalnom rastojanju od 3,0 m.

Prilikom postavljanja nadzemnih instalacija voditi računa o tome da se stubovi postave na rastojanju koje ne može biti manje od visine stuba, mereno od spoljne ivice zemljišnog pojasa puta, kao i da se obezbedi sigurnosna visina od 7,00 m od najviše kote kolovoza do lančаницe, pri najnepovoljnijim temperaturnim uslovima.

Ukrštanje elektroenergetskog voda sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od 90°, a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjim od 60°. Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi minimum 1,80 m mereno od kote gornje ivice praga do kote gornje ivice zaštitne cevi.

Paralelno vođenje elektroenergetskih kablova sa železničkom prugom je moguće u infrastrukturnom pojasu, van pružnog pojasa.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromogransku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije.

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica.

Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabel mora biti postavljen u zaštitnu cev a ugao ukrštanja treba da bude oko 90°.

Upravljanje rasvetom planirati centralno i automatski sa mogućnošću isključenja svake druge svetiljke i mogućnošću polunoćnog osvetljenja.

Gasovodna mreža

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeći gasovodni sistem, uslovljena izradom posebnih pravila građenja i drugih uslova, kao i pribavljanjem Saglasnosti za priključeje i Odobrenja za priključenje kojima će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JKP "Srbijagas".

Sve radove na izgradnji gasovodne mreže na prostoru obuhvaćenom planom izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima za ovu vrstu instalacija, i na osnovu važećih Pravilnika.

Gasovod niskog pritiska se vodi podzemno. Dubina polaganja gasovoda je 0,6-1,0 m od njegove gornje ivice, u zavisnosti od uslova terena. Izuzetno je dozvoljena dubina 0,5 m kod ukrštanja sa drugim ukopanim instalacijama ili na izrazito teškom terenu, uz primenu dodatnih tehničkih mera zaštite. Lokacija rovova je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza, trotoara. Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

Minimalna dozvoljena rastojanja	ukrštanje	paralelno vođenje
- drugi gasovod	0,2m	0,4m
- vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
- nisko i visoko naponski elektro kablovi	0,3m	0,6m
- telefonski kablovi	0,3m	0,5m
- tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
- betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
- željeznička pruga i industrijski kolosek	1,8m	8,0m
- visoko zelenilo	-	1,5m
- temelj građevinski objekata	-	1,0m
- lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
- državni putevi II reda	1,5m	3,0m
- benzinske pumpe	-	5,0m

Trase rovova za polaganje gasne instalacije se postavljaju tako da gasna mreža zadovolji minimalna propisana odstojanja u odnosu na druge instalacije i objekte infrastrukture.

Pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama, vodotocima i kanalima, ugao između ose cevovoda i ose prepreke mora da iznosi između 60° i 90° , dok se kod ukrštanja distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama vrši polaganje gasovoda u zaštitnu cev.

Nazivna veličina zaštitne cevi mora biti takva da je razmak između spoljašnje ivice zaštitne cevi najmanje 50 mm. Debljina zida se određuje proračunom.

Zabranjeno je iznad gasovoda graditi, kao i postavljati, privremene, trajne, pokretne i nepokretne objekte.

Ukrštanje distributivnog gasovoda (DG) sa saobraćajnicama vrši se uz njegovo polaganje u zaštitnu cev ili kanal. Pri tome se mora obezbediti prirodna ventilacija kanala, zaštitne cevi ili podzemnog prolaza.

Pri polaganju distributivnih gasovoda treba preduzeti odgovarajuće mere zaštite postojećih instalacija u radnom pojasu.

Ukrštanje i paralelno vođenje gasovoda sa drugim instalacijama se projektuje u skladu sa uslovima i saglasnostima nadležnih organa, a na sledeći način:

- prolaz ispod državnih puteva II reda izvodi se isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi na dubini od najmanje 1,50 m, zaštitna cev mora biti projektovana na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila puta (izuzetno spoljna ivica rekonstruisanog kolovoza) uvećana za po 3,00 m sa svake strane;
- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanala do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,20 m
- kod paralelnog vođenja gasovoda sa državnim putem II reda, instalacije moraju biti postavljene minimalno 3,00 m od krajnje tačke porečnog profila puta (nožice nasipa trupa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje), izuzetno ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim odvodnjavanja kolovoza. Na mestima gde nije moguće zadovoljiti ove uslove, mora se isprojektovati i izvesti adekvatna zaštita predmetnog puta. Ne dozvoljava se vođenje instalacija po bankini, po kosinama useka ili nasipa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu biti inicijale za otvaranje klizišta
- prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0 m;
- prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova;
- prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0 m do 2,0 m u zavisnosti od mogućnosti na terenu.
- ukrštanje gasovoda sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od 90° , a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjim od 60° . Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi minimum 1,80 m mereno od kote gornje ivice praga do kote gornje ivice zaštitne cevi.
- paralelno vođenje gasovoda sa železničkom prugom je moguće u infrastrukturnom pojasu, van pružnog pojasa.

Ukrštanje i paralelno vođenje u odnosu na ukopane instalacije treba projektovati da se zadovolje svi uslovi vlasnika predmetnih instalacija. Kod ukrštanja nastojati da se gasovod ukopa iznad drugih instalacija, u protivnom gasovod treba položiti u zaštitnu cev.

Gasni priključak

Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Gasne priključke izvoditi prema sledećim uslovima:

- trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna
- cevovod mora biti bezbedan od oštećenja
- cevovod polagati na dubinu ukopavanja od 0,6 m do 1,0 m a izuzetno na min 0,5 m odnosno maksimum 2,0 m
- najmanje rastojanje cevovoda od svih ukopanih instalacija mora biti 0,2 m
- položaj i dubina ukopavanja kućnog gasnog priključka mora biti geodetski snimljen
- početak priključka trajno označiti natpisnom pločicom
- cevovod se kroz šupljine ili delove zgrade (terase, stepeništa) polaže u zaštitnu cev
- pri uvođenju u zgradu prostorija mora biti suva i pristupačna, a cevovod mora biti pristupačan i zaštićen od mehaničkih oštećenja
- ukopani i nadzemni delovi priključka od čeličnih cevi moraju se zaštititi od korozije bilo omotačima, premazima, katodno, galvanizacijom i dr.
- gasni priključak završava na pristupačnom mestu glavnim zapornim cevnom zatvaračem, koji može da se ugradi neposredno po ulasku u zgradu ili van nje
- položaj glavnog zapornog cevnog zatvarača se označava
- pri prvom puštanju gasa u gasni priključak potrebno je obezbediti potpuno odvođenje mešavine gasa i vazduha u atmosferu

Uslove i saglasnost za priključenje na gasnu mrežu potrebno je zatražiti od nadležne službe za distribuciju gasa.

Naftovodna mreža

Zaštitni pojas cevovoda jeste propisani prostor širine po 200 m sa jedne i druge strane cevovoda, mereno od ose cevovoda, u kome drugi objekti (gustina neseljenosti – izgrađenosti) utiču na njegovu sigurnost.

U pojasu cevovoda širine od 30,0 m mereno levo i desno od ose cevovoda, ne mogu se graditi zgrade namenjene za stanovanje ili boravak ljudi, bez obzira na stepen sigurnosti sa kojim je cevovod izgrađen i bez obzira na to u koji je razred pojas cevovoda svrstan.

Radni pojas je minimalni prostor duž trase cevovoda za njegovo održavanje.

U pojasu od 5,0 m na jednu i drugu stranu, računajući od ose cevovoda, zabranjeno je saditi biljke čiji koreni dostižu dubinu veću od 1,0 m odnosno za koje je potrebno da se zemljište obrađuje dublje od 0,5 m.

Minimalna dubina postojećeg ukopanog cevovoda, mereno od gornje ivice cevovoda za naseljeno područje iznosi 1,50 m, a za nenaseljeno područje iznosi 0,80 m.

Minimalna dubina postojećeg ukopanog cevovoda, mereno od gornje ivice cevi, pri ukrštanju prepreka sa postojećim cevovodom mora da iznosi i to:

- od najniže tačke dna odvodnih jaraka saobraćajnice 1,0 m
- od najniže tačke gornje ivice puta 1,35 m (državni put II reda 1,50 m)
- od gornje ivice praga železničke pruge 1,80 m
- od gornje ivice praga industrijskog koloseka 1,0 m
- od najniže tačke dna regulisanog korita vodenih tokova 1,0 m
- od najniže tačke dna neregulisanih korita vodenih tokova 1,0 m
- Ugao ukrštanja između osa cevovoda i ose prepreke mora da iznosi između 90° i 60° .
- Ako su u blizini drugi objekti ili su objekti paralelni sa postojećim cevovodima, odstojanje ne sme biti:
 - manje od 20,0 m od državnih puteva I reda, računajući od spoljne ivice putnog pojasa
 - manje od 10,0 m od državnih puteva II reda, računajući od spoljne ivice putnog pojasa
 - manje od 5,0 m od opštinskih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa
 - manje od 20,0 m od železničke pruge, računajući od spoljne ivice pružnog pojasa
 - manje od 15,0 m od industrijskog koloseka, računajući od ose krajnjeg koloseka
 - manje od 30,0 m od nadzemnih delova cevovoda, računajući od spoljne ivice putnog pojasa, odnosno pružnog pojasa, osim ako je cevovod postavljen na drumski ili železnički most
 - manje od 10,0 m mereno horizontalno od građevinskih objekata, računajući od temelja objekta, pod uslovom da ne ugrožava stabilnost objekta
 - manje od 5,0 m od drugih podzemnih instalacija i melioracionih objekata, računajući od spoljne ivice cevovoda do spoljne ivice instalacije ili objekta
 - manje od 10,0 m od regulisanih vodotokova i kanala, računajući od nožice nasipa

Na mestu ukrštanja podzemnih instalacija sa postojećim ukopanim cevovodom nove instalacije položiti ispod na minimalnom rastojanju od 0,50 m računajući od spoljne ivice cevovoda do spoljne ivice instalacija.

Na mestu ukrštanja instalacija sa postojećim ukopanim cevovodom ugao između ose cevovoda i ose prepreke mora da iznosi između 90° i 60° .

Na mestu ukrštanja javnog puta, železničke pruge i industrijskog koloseka sa postojećim ukopanim cevovodom, cevovod se postavlja u zaštitnu cev ispod te saobraćajnice. Dužina zaštitne cevi ispod saobraćajnice mora biti veća:

- kod javnog puta od širine kolovoza za po 1,0 m s jedne i s druge strane, računajući od spoljne ivice putnog pojasa (osim za državne puteve I i II reda, za državne puteve II reda dužina zaštitne cevi mora biti duža za po 3,0 m)
- kod železničke pruge i industrijskih koloseka od širine pruge za po 5,0 s jedne i s druge strane, računajući od ose krajnjeg koloseka, odnosno za po 1,0 m računajući od nožice nasipa

Zaštitna cev, koja se postavlja radi preuzimanja spoljnih opterećenja, mora se proračunati prema maksimalnom statičkom i dinamičkom opterećenju koje je moguće na tom delu saobraćajnice. Zaštitna cev treba da bude odgovarajuće čvrstoće i debljine.

Na krajevima zaštitne cevi postavljaju se kontrolne cevi (odušne lule) koje su izvučene izvan putnog pojasa na odstojanju najmanje 5,0 m od ivice krajnje kolovozne trake, odnosno izvan pružnog pojasa na odstojanju najmanje 10,0 m od ose krajnjeg koloseka, sa otvorima okrenutim na dole i postavljenim na visinu od 2,0 m iznad površine terena.

Sa jedne strane saobraćajnice na mestu urkštanja treba predvideti radni prostor u pravcu zaštitne cevi za 20% duži od dužine zaštitne cevi, radi eventualne intervencije na cevovodu.

Na mestu ukrštanja nekategorisanog puta sa postojećim ukopanim cevovodom cevovod se ne postavlja u zaštitnu cev ispod te saobraćajnice. Na mestu urkštanja minimalna dubina postojećeg ukopanog cevovoda je 1,35 m mereno od najniže kote puta do gornje ivice cevi. Ugao ukrštanja između ose cevovoda i ose puta mora da iznosi između 90° i 60°.

Iskop, zatrpavanje i nabijanje ispod, iznad i u neposrednoj blizini postojećeg ukopanog cevovoda može se vršiti samo ručno, a nikako mašinama koje mogu da izazovu oštećenje na cevovodima.

U pojasu objekta u vlasništvu NIS AD Novi Sad širine 30,0 m mereno od ivice ograde objekta, ne mogu se nalaziti, odnosno locirati i graditi javni objekti i objekti za boravak ljudi.

U pojasu objekta u vlasništvu NIS AD Novi Sad širine 10,0 m mereno od ivice ograde objekta, ne mogu se nalaziti, odnosno locirati i graditi putevi (putni pojas), železnička pruga (pružni pojas) i locirati zaštitni pojas dalekovoda i telefonskih linija.

U zoni bušotine širine 30,0 m mereno od ose bušotine, ne mogu se nalaziti, odnosno locirati i graditi objekti za boravak ljudi, putevi (putni pojas), železnička pruga (pružni pojas) i locirati zaštitni pojas dalekovoda i telefonskih linija.

Prilikom izbora lokacije, projektovanja i izgradnje objekata obezbediti nesmetani putni prolaz prema svim objektima u vlasništvu NIS AD Novi Sad sa postojećih i planiranih saobraćajnica.

Prilikom izbora lokacije, projektovanja i izgradnje objekata mora se obezbediti stabilnost cevovoda i objekata, u vlasništvu NIS AD Novi Sad, tako da se obezbedi zaštita ljudi i imovine i sprečiti mogućnost štetnih uticaja na okolinu.

U zaštitnom pojasu cevovoda, elektrokablova i objekata, u vlasništvu NIS AD Novi Sad ne smeju se izvoditi radovi i druge aktivnosti pre nego što se dobije pismeno odobrenje, odnosno konačna saglasnost NIS AD Novi Sad. Preduzeće i drugo pravno ili fizičko lice koje je dobilo odobrenje mora prilikom izvođenja radova i drugih aktivnosti u zaštitnom pojasu cevovoda i objekata sprovesti mere zaštite prema uputstvu.

Kod projektovanja i izgradnje objekata naselja Hajdukovo u blizini cevovoda i objekata u vlasništvu NIS AD Novi Sad u svemu poštovati odredbe zakonskih propisa i podzakonskih akata Republike Srbije, tehničkih normativa i datih uslova.

Telekomunikaciona mreža

Za priključenje objekata na TK mrežu planirati polaganje novih TK vodova od postojeće TK kanalizacije.

Celokupnu TK mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima. TK mreža će se u potpunosti graditi podzemno.

Dubina polaganja TK kablova treba da je najmanje 0,8 m.

TK mrežu polagati u uličnim zelenim površinama (udaljenost od visokog rastinja min. 1,5 m) pored saobraćajnica na rastojanju najmanje 1,0 m od saobraćajnica, ili pored pešačkih staza. U slučaju da se to ne može postići TK kablove polagati ispod pešačkih staza.

Telefonsku instalaciju izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima kao i prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda (PTT Vesnik br. 3/75).

Pri ukrštanju sa saobraćajnicama kablovi moraju biti postavljeni u zaštitne cevi a ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 35 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Paralelno vođenje i ukrštanje TK kablova sa gasovodnom mrežom izvesti na međusobnom rastojanju od najmanje 0,4 m kada je reč o podzemnim kablovima i nastavcima (ovo rastojanje može biti u izuzetnim slučajevima i 0,2 m pri čemu je gasovod potrebno postaviti u zaštitnu cev celom dužinom paralelnog vođenja i ukrštanja), odnosno 2 m kada je reč o kablovskim razdelnicima (ovo rastojanje može biti u izuzetnim slučajevima 1 m ukoliko je gasovod odgovarajuće označen).

Ukrštanje optičkog kabla sa vodovodnim cevima treba da bude tako da ugao ukrštanja bude od 45° do 90°, a međusloj 15-30 cm u zavisnosti od materijala i prečnika vodovodne cevi. TK kabl na ovom mestu postaviti u zaštitnu cev zbog zaštite istog prilikom eventualnih radova na vodovodu.

Minimalno horizontalno rastojanje TK kablova od vodovodnih cevi treba da bude 1,00 m.

Horizontalna udaljenost optičkog kabla od kanizacionog voda treba da iznosi najmanje 0,5 m a vertikalno najmanje 0,3 m.

Ukrštanje TK vodova sa državnim putem II reda vrši se mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, u propisanoj zaštitnoj cevi koja je uvećana za po 3,0 m sa svake strane. Minimalna dubina vodova od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,5 m. Paralelno vođenje elektroenergetskih kablova sa državnim putem II reda može se izvesti na minimalnom rastojanju od 3,0 m.

Ukrštanje TK vodova sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od 90°, a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjim od 60°. Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi minimum 1,80 m mereno od kote gornje ivice praga do kote gornje ivice zaštitne cevi.

Paralelno vođenje TK vodova sa železničkom prugom je moguće u infrastrukturnom pojasu, van pružnog pojasa.

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova. Prilikom izgradnje novih KDS vodova, neophodno je da se za potrebe KDS obezbede minimalno 3 PE cevi Ø40 (ili minimalno jedna cev PVC Ø110).

3.10.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU VODOVODNE I KANALIZACIONE MREŽE

Javna vodovodna mreža se gradi po prstenastom sistemu, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju. Prvenstvo pri izgradnji javne vodovodne mreže imaju trase magistralnih vodova.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju tj gde ne ometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100 mm.

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora predvideti revizionna okna na svim prelomima, priključcima i pravim deonicama trase na propisnim rastojanjima.

Priključenje na kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u revizionna okna. Dno priključnog kanala mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti priključivati se u gornju trećinu).

Kanalizaciona mreža u naselju Subotici je mešovitog sistema gradnje.

Atmosferske vode čiji kvalitet odgovara II klasi vode, mogu se direktno bez prečišćavanja odvesti u atmosfersku kanalizaciju, slobodni okolni teren ili otvorene kanale.

Sve sanitarno-fekalne otpadne vode se moraju puštati u gradsku kanalizaciju i odvesti na UPOV. Zavisno od potreba, kod zagađivača predvideti izgradnju uređaja za predtretman tehnoloških otpadnih voda, kako bi se postigao kvalitet vode u kanalizacionoj mreži, propisan "Odlukom o javnoj kanalizaciji" (Sl. list opštine Subotica broj 39/2001, 7/2002, 24/2002).

Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (vodovod, kanalizacija, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov projektant je dužan da od "Železnice Srbije" ad, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektanu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu železničke pruge.