

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBATICA  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



299-12/22

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА НАСЕЉЕ НОВИ ЖЕДНИК

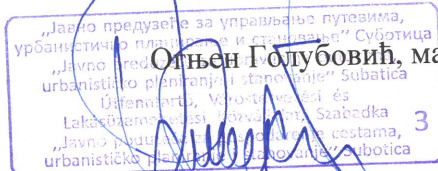


„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА  
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBATICA  
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA  
„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕЊЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

Скупштина Града Суботице на 34. седници  
одржаној дана 06.04.2023. године  
донела је Одлуку о доношењу Плана  
под бројем I-350-23/2023

Председник Скупштине града Суботице  
Dr. Pásztor Bálint  
(Др Балинт Пастор)

директор:



Огњен Голубовић, маг.инж.грађ.

Суботица, март 2023. године

НАРУЧИЛАЦ: **ГРАД СУБОТИЦА**

ИНВЕСТИТОР: **ГРАД СУБОТИЦА**

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

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

БРОЈ УГОВОРА: **299-12/22**

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

РУКОВОДИЛАЦ  
ИЗРАДЕ: **ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.**  
одговорни урбаниста



СТРУЧНИ ТИМ: **ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб.**  
одговорни урбаниста

**АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.**

**РЕЉА КОВАЧ, дипл.инж.арх.**

**СЕРГЕЈ КУЗМАН, дипл.инж.арх.**

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

РУКОВОДИЛАЦ  
СЛУЖБЕ  
УРБАНИСТИЧКОГ  
ПЛАНИРАЊА:

**КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.**  
одговорни урбаниста

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

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

**ОПШТИ ДЕО**

<b>I</b>	<b>ОПШТИ ДЕО .....</b>	<b>8</b>
1.1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА .....	8
1.2.	ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА .....	9
1.3.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....	11
1.3.1.	Постојећа намена и урбанистичке карактеристике простора .....	11
1.3.2.	Постојеће стање – биланс површина .....	13
1.4.	ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА .....	14
1.4.1.	Анализа мреже саобраћајница .....	14
1.4.2.	Анализа и капацитети јавне комуналне инфраструктуре .....	15
1.4.2.1.	<i>Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа .....</i>	<i>15</i>
1.4.2.2.	<i>Водоводна и канализациона мрежа .....</i>	<i>15</i>
1.5.	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА .....	15
1.6.	СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ .....	16

**ПЛАНСКИ ДЕО**

<b>II</b>	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....</b>	<b>17</b>
2.1.	ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ УНУТАР ПРОСТОРА ПЛАНА .....	17
2.2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА .....	19
2.2.1.	Концепција уређења простора .....	19
2.2.2.	Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним и другим карактеристикама .....	21
2.2.3.	Компатибилне намене .....	25
2.2.4.	Биланс површина -планирано стање .....	27
2.2.5.	Урбанистички показатељи .....	28

2.3.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	28
2.4.	ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ .....	28
2.4.1.	Површине јавне намене .....	28
2.4.2.	Површине за остале намене .....	29
2.4.3.	Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице и комплексе јавних објеката.....	29
2.5.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	34
2.5.1.	Саобраћајне површине .....	34
2.5.2.	Јавне зелене површине .....	37
2.6.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	39
2.7.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	42
2.7.1.	Електроенергетска, вреловодна, гасоводна и телекомуникациона мрежа .....	42
2.7.2.	Водоводна и канализациона мрежа .....	46
2.8.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .....	47
2.9.	ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА .....	47
2.10.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА .....	48
2.10.1.	Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа .....	48
2.10.2.	Општи и посебни услови и мере заштите природних добара и реткости .....	49
2.10.3.	Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.....	50
2.10.4.	Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава .....	51
2.10.5.	Услови за евакуацију отпада.....	52
2.11.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ .....	52
2.12.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ПРОПИСАНИМ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ.....	53
2.12.1.	Локације за које се не утврђује даља разрада .....	53
2.12.2.	Локације за које се израђује План детаљне регулације .....	53
2.12.3.	Локације за које се израђује урбанистички пројекат .....	53
2.12.4.	Локације за које се расписује архитектонско-урбанистички конкурс .....	54
2.13.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	54
2.14.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА .....	55

**III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ..... 57****3.1. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА ..... 57**

<b>3.1.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ И СРЕДЊИХ ГУСТИНА .....</b>	<b>58</b>
3.1.1.1. <i>Врста и намена објекта који се могу градити у зони .....</i>	58
3.1.1.2. <i>Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони.....</i>	60
3.1.1.3. <i>Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта.....</i>	61
3.1.1.4. <i>Услови у погледу положаја објекта у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама .....</i>	62
3.1.1.5. <i>Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле .....</i>	64
3.1.1.6. <i>Највећа дозвољена спратност објекта .....</i>	64
3.1.1.7. <i>Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели .....</i>	66
3.1.1.8. <i>Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила .....</i>	66
3.1.1.9. <i>Услови за оградивање парцеле .....</i>	66
<b>3.1.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА .....</b>	<b>67</b>
3.1.2.1. <i>Врста и намена објекта који се могу градити у зони .....</i>	68
3.1.2.2. <i>Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони .....</i>	68
3.1.2.3. <i>Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта .....</i>	69
3.1.2.4. <i>Услови у погледу положаја објекта у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама .....</i>	69
3.1.2.5. <i>Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле .....</i>	70
3.1.2.6. <i>Највећа дозвољена спратност и висина објекта .....</i>	70
3.1.2.7. <i>Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели .....</i>	71
3.1.2.8. <i>Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила .....</i>	71
3.1.2.9. <i>Услови за оградивање парцеле .....</i>	72
<b>3.1.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДЊЕ .....</b>	<b>72</b>
3.1.3.1. <i>Врста и намена објекта који се могу градити у зони .....</i>	72
3.1.3.2. <i>Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони .....</i>	74
3.1.3.3. <i>Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта .....</i>	74
3.1.3.4. <i>Услови у погледу положаја објекта у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама .....</i>	75
3.1.3.5. <i>Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле .....</i>	75
3.1.3.6. <i>Највећа дозвољена спратност и висина објекта .....</i>	75
3.1.3.7. <i>Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели .....</i>	76
3.1.3.8. <i>Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила .....</i>	76
3.1.3.9. <i>Услови за оградивање парцеле .....</i>	76



3.1.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	77
3.1.5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА .....	80
3.1.5.1. Врста и намена објекта који се могу градити у зони .....	80
3.1.5.2. Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони .....	81
3.1.5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта .....	81
3.1.5.4. Услови у погледу положаја објекта у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама .....	82
3.1.5.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле .....	83
3.1.5.6. Највећа дозвољена спратност и висина објекта .....	83
3.1.5.7. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила .....	84
3.1.5.8. Услови за оградивање парцеле .....	85
3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА .....	85
3.3. УСЛОВИ ЗА АДАПТАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРЕНАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПРОСТОРУ ПЛАНА .....	86
3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЛИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ .....	88
3.4.1. Општи услови за изградњу објекта .....	88
3.4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објекта .....	89
3.5. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПРОПИСУЈЕ ЈАВНИ ИНТЕРЕС .....	89
3.6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ .....	90
3.6.1. Електроенергетске, гасне и ТТ инсталације .....	90
3.6.2. Водовод и канализација .....	90
3.7. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА .....	91
3.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА .....	91
3.8.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже .....	91
3.8.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина .....	97
3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	98
3.9.1. Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТТ мреже .....	98
3.9.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже .....	106

**IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

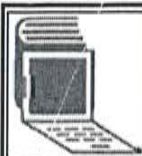
- **Графички прилози постојећег стања**

- 4.1. Извод из Просторног плана града Суботице ..... 1:50000
- 4.2. Постојећа намена површина у обухвату плана ..... 1:5000

- **Графички прилози планских решења**

- 4.3. Граница плана са поделом на карактеристичне урбанистичке целине ..... 1:5000
- 4.4. Планирана претежна намена површина и  
подела простора на карактеристичне целине ..... 1:2500
- 4.5. Саобраћајно решење са регулацијом површина јавне намене, нивелацијом и  
грађевинским линијама ..... 1:2500
- 4.6. Начин спровођења плана - зоне за које је обавезна разрада Планом  
детаљне регулације и разрада урбанистичким пројектом ..... 1:5000
- 4.7. Планирана генерална решења за енергетску, електронско-комуникациону и  
термоенергетску инфраструктуру ..... 1:2500
- 4.8. Планирана генерална решења за инфраструктуру водовода и канализације ..... 1:2500
- 4.9. Карта са заштићеним непокретним културним добрима и  
заштитне зоне инфраструктурних коридора ..... 1:5000

**V ДОКУМЕНТАЦИЈА**



8000069740413

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре  
УРЕДНИШТВО  
СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦАБрој: 4-912/21  
Дана 25. AUG. 2021. 20 год.**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20064030

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA,  
URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA**Преводи пословног имена**

Превод пословног имена

- Мађарски

Gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i  
stanovanje Subotica  
Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési  
Közvállalat, Szabadka**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина

СУБОТИЦА

Место

СУБОТИЦА

Улица

Трг Републике

Број и слово

16

Спрат, број стана и слово

/ /

**Адреса за пријем електронске поште**

Е- пошта

office@urbanizamsu.rs

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ****Подаци оснивања**

Датум оснивања

8. јул 2005

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

**Претежна делатност**



Шифра делатности	7111		
Назив делатности	Архитектонска делатност		
<b>Остали идентификациони подаци</b>			
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103967584		
<b>Подаци од значаја за правни промет</b>			
<b>Текући рачуни</b>			
200-3266220102029-61 160-0000000478158-38 160-0051800013732-40 840-0000000949743-80 200-3266220101029-54 165-0007007220205-77 165-0007007220159-21 160-0000000461624-73			
<b>Контакт подаци</b>			
Телефон 1	024/666-300		
Интернет адреса	www.urbanizamsu.rs		
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>			
Датум важећег статута			15. новембар 2016
Датум важећег оснивачког акта			28. мај 2020

<b>Законски (статутарни) заступници</b>			
<b>Физичка лица</b>			
1.	Име	Огњен	Презиме Голубовић
	ЈМБГ	2603982183905	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

<b>Надзорни одбор</b>			
<b>Председник надзорног одбора</b>			
	Име	Милоје	Презиме Грбовић
	ЈМБГ	0110977293014	
<b>Чланови надзорног одбора</b>			
1.	Име	Гордана	Презиме Губеринић
	ЈМБГ	1804966835023	
2.	Име	Бојана	Презиме Вујичић
	ЈМБГ	0512972825051	

**Чланови / Сувласници****Подаци о члану**Пословно име Регистарски /  
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 **Неновчани**вредност датум опис  
  вредност датум опис  
  Удео износ(%)  
**Основни капитал друштва****Новчани**износ датум  
 износ датум  
 износ датум  
 

износ датум

Уплаћен: 41.597,65 RSD		
<b>Неновчани</b>		
вредност	датум	опис
Уписан: 11.753.350,53 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11.753.350,53 RSD	31. децембар 2019	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	29. јул 2005
	Текст	Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањених јавних предузећа од 08.07.2005 године
2	Тип	
	Датум	28. децембар 2015
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката.


 Регистратор, Миладин Маглов





„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА  
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBATICA  
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA  
„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕНЈЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs  
www.urbanizamsu.rs

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 77. („Службени гласник РС“, број 32/19) доносим:

## РЕШЕЊЕ

### о одређивању одговорног урбанисте

На изради ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА НАСЕЉЕ НОВИ ЖЕДНИК

**Петар Андрић, дипл.инж.арх.**

Бр.лиценце: 200 0123 03

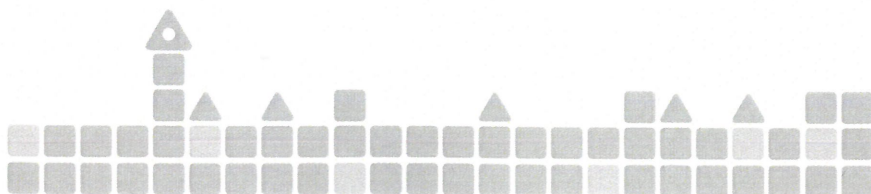
Именовани је дужан, да се при изради Плана генералне регулације за Нови Жедник придржава Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

Директор:

„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ Суботица  
„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ SUBOTICA  
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA  
„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ Суботица

**ОГЋЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.**

Суботица, децембар 2022. године



PIB:  
MATIČNI BROJ:  
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584  
20064030  
7111

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА НАСЕЉЕ НОВИ ЖЕДНИК

**Петар Андрић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 0123 03**

## ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ НОВИ ЖЕДНИК урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/19-др. Закон, 9/2020 и 25/2021), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19) и у складу са важећим планским документима – Просторним планом града Суботице („Службени лист града Суботице” бр. 16/12) и Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“ бр. 32/17 и 57/19), обзиром да се део трасе железничке пруге који је обрађен ППППН налази унутар граница обухвата Плана.

Одговорни урбаниста:

Петар Андрић, дипл.инж.арх

Број лиценце:

200 0123 03

Лични печат:



Потпис:

Број пројекта:

299-12/22

Место и датум:

Суботица, март 2023. године





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Петар М. Андрић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2107967153954

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0123 03



У Београду,  
04. септембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*  
Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/455945  
Београд, 11.10.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Петар М. Андрић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0123 03**

**Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.09.2023.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

**О П Ш Т И Д Е О****I ОПШТИ ДЕО****1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Изради Плана генералне регулације за насеље Нови Жедник (у даљем тексту: План) се приступило на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације за насеље Нови Жедник ("Службени лист Града Суботице", број 17/22).

Саставни део Одлуке је Решење Секретаријата за грађевинарство Градске управе Града Суботице под бројем: IV-05-350-33.2/2022 од 23.05.2022.године о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-12/22 закљученог између Града Суботице и "ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица", које је обрађивач Плана.

Након доношења Одлуке о изради израђен је материјал за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања. Рани јавни увид је одржан у периоду од 02.09.2022.год. до 16.09.2022.године. У току раног јавног увида није било пристиглих примедби, али је обрађивачу стигао допис (преко пројектанта пруге за велике брзине) од Министарства саобраћаја, грађевинарства и инфраструктуре у којем им се обратио власник силоса на кп 4443 КО Жедник („VICTORIA GROUP NonCore“ из Новог Сада) по питању корекције решења железнице дефинисаних ППППН инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), што је узето у обзир и размотрено са надлежним приликом израде овог Нацрта плана.

Носилац израде Плана је Секретаријат за грађевинарство, Градске управе, Града Суботице.

Правни основ за израду Плана генералне регулације је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) - у даљем тексту: Закон.

Нацрт Плана је израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19) – у даљем тексту: Правилник, и садржи текстуални и графички део.

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

Плански основ за израду Плана је:

- **Просторни план града Суботице** („Службени лист града Суботице” бр. 16/12) и
- **Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија)** („Службени гласник РС“ бр. 32/17 и 57/19) – у даљем тексту: ППППН, обзиром да се део трасе железничке пруге који је обрађен ППППН налази унутар граница обухвата Плана.

## 1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

ПГР-ом за насеље Нови Жедник је обухваћен простор у границама постојећег ПГР-а у површини од 366,11 ха, стим да је граница грађевинског подручја насеља значајно смањена на **265,65 ха** (у Одлуци о изради Плана је дата површина 270,58ха) и представља површину која се разрађује овим ПГР-ом, док ће за преостали део пољопривредног земљишта у обухвату (100,46 ха) важити правила из Просторног плана Града Суботице.

Граница грађевинског подручја Плана је у великој мери измењена и смањена у односу на границу из постојећег плана, будући да се због тенденције опадања броја становника и смањења потребе за великом радном зоном у предметном насељу смањила потреба за проширењем грађевинског рејона који је предвиђен ранијим ПГР-ом и Просторним планом града Суботице. Новом границом Плана смањене су првенствено површине грађевинског подручја које су биле планиране за проширење зоне рада и то у правцу аутопута, односно насеља Чантавир.

Друга битна корекција грађевинског подручја је урађена у северном делу насеља, а основни разлог је измена саобраћајних решења дефинисаних ППППН-ом. Сходно томе кориговано је саобраћајно решење што је проузроковало измену границе, односно смањење грађевинског подручја са те стране насеља.

Опис тачне границе грађевинског подручја је дат у смеру обрнутом од кретања казаљке на сату, а преломне тачке су нумерисане бројевима од 1-41:

1. Граница почиње од тачке 1 која се налази на замишљеном пресеку југоисточне регулације пољског пута 6677 са међном линијом парцела 4002/3 и 4002/4.
2. Граница полази ка северозападу пресецајући пут 6677 и наставља у истом правцу међном линијом парцела 4002/3 и 4002/4 у дужини од 368 м до тачке 2.
3. Овде се граница ломи ка југозападу и иде до тачке 3 која се поклапа са крајњим северним теменом пољског пута 4016, а налази се на тромеђи поменутог пута (кп 4016) и парцела 4000/1 и 4014/2.
4. Граница даље наставља ка југоистоку међном линијом пољског пута 4016 и парцеле 4000/1 све до тромеђе са пољским путем 6677 где се налази тачка 4.
5. Даље граница наставља ка југозападу северозападном регулацијом пољског пута 6677 до тачке 5 која је на сустицању са пољским путем - кп 6678/1.
6. Граница наставља севроисточном међом пољског пута - кп 6678/1 ка северозападу у дужини од 28,0 м до тачке 6.
7. Даље граница пресеца пољски пут (кп 6678/1) и наставља ка југозападу међном линијом парцела 4030 и 4031 и истим правцем пресеца пољски пут (кп 6679/1) до његове југозападне регулације где се налази тачка 7.
8. Даље граница иде југозападном регулацијом пољског пута (кп 6679/1) ка северозападу у дужини од 125,5м где се ломи ка тромеђи парцела 4046/20, 4046/21 (пут) и 4047 где се налази преломна тачка 8.
9. Граница даље наставља ка западу северном међом парцеле 4047, а затим северном међом кп 4046/1 до тачке 9 која се налази на четворомеђи парцела 4046/1, 4046/8 и парцела 6659/2 и 6659/1 које представљају некатегорисани пут.
10. Даље граница од тачке 9 наставља јужном границом кп 6659/2 (део пута) па пресеца пољски пут (кп 6659/3) одакле пресеца железничку пругу и долази до тачке 10 која се налази на тромеђи парцела 4592/1, 4589/22 и пољског пута 4589/12.
11. У тачки 10 граница се ломи ка северозападу и наставља северозападном међом кп 4592/1, а затим приближно тим правцем до тромеђе кп 4576, 4577/2 и 4477/3, а затим граница наставља међом парцела 4578/3 и 4578/4 до њихове тромеђе са кп 4564/1 где је тачка 11.
12. Од тачке 11 граница скоро праволинијски наставља ка северозападу у дужини од цца 430м, односно до међе између кп 3293/1 и 3294/1 где је тачка 12.
13. У тачки 12 граница се благо ломи (под углом од 4°) у лево и наставља северозападно до пресека са међом парцела 3263 и 3265 до тачке 13.
14. Даље се граница ломи ка југозападу до тачке 14 која је на тромеђи парцела 3265, 3264/1 и 3263.
15. Тачка 15 се поклапа са крајњим западним теменом парцеле 3263.

16. Тачка 16 је на тромеђи парцела 3263, 3264/1 и 6652/3 (парцела улице Филипа Кљајића, уједно и Државног пута II Б реда бр 303).
17. Граница наставља регулацијом улице у дужини од цца 21,2м где се ломи под углом од приближно 90 степени, пресеца Државни пута II Б реда бр 303 до тачке 17 која је на тромеђи парцела 3238/1, 3238/2 и 6652/3, односно постојеће северне регулације Државног пута II Б реда бр 303.
18. Граница прати северозападну, а затим североисточну међу кп 3238/2, до тачке 18 која је на тромеђи кп 3238/1, 3238/2 и 3244/1.
19. У тачки 18 граница се ломи по дуглом од 10° ка југоистоку и наставља паралелно са регулацијом улице Филипа Кљајића у дужини од 86,5 м до тачке 19.
20. Граница се ломи ка североистоку, наставља међом кп 3244/1 и 3244/2 до тачке 20 која је на тромеђи парцела поменутих парцела и регулације улице Матка Вуковића (кп 6657).
21. Граница пресеца улицу и долази до тачке 21 се налази на тромеђи парцела 1682/1, 1682/6 и улице Матка Вуковића (кп 6657).
22. Граница наставља ка североистоку међном линијом парцела 1682/1, 1682/6 у дужини од цца 52,5 м до тачке 22.
23. Граница наставља ка југоистоку до тачке 23 се налази на северном темену парцеле 1677.
24. Граница наставља ка југоистоку међном линијом парцела 1677 и 1679/2 до тромеђе ових парцела са кп 1679/7 где је тачка 24.
25. Од тачке 24 граница пресеца кп 1679/7 до пресека са међном линијом парцела 1679/7 и 1676/1 до тачке 25.
26. Даље се граница ломи ка североистоку и то југоисточним међним линијама парцела 1679/7 и 1679/17 до тачке 26 која се налази на крајњем западном темену парцеле 1670/1.
27. Граница наставља ка истоку северним међама кп 1670/1 и 1670/2, пресеца регулацију железничке пруге (кп 2106) и даље међом између кп 1663/2 и 1669/2 (припадају регулацији пруге) долази до тачке 27 која је на четворомеђи парцела 1663/2, 1669/2, 1663/1 и 1669/1.
28. Граница наставља по југоисточној међи кп 1663/1 ка североистоку до тачке 28 која је на четворомеђи парцела 1663/1, 1665, 1667/1 и 1667/2.
29. Граница се ломи ка југоистоку до северне регулације некатегорисаног пута (кп 2114), одакле се ломи ка североистоку у дужини цца 39,0м где је тачка 29.
30. Од тачке 29 граница пресеца некатегорисани пут (кп 2114) и наставља ка југоистоку и то паралелно (на удаљености од 74,0м) са постојећом регулацијом некатегорисаног пута (кп 3519) до тачке 30 која се налази на међној линији парцела 3774/4 и 3775/5.
31. Даље се граница ломи под углом од 30° наставља ка југоистоку до међа кп 3775/5 и 3777/5, где се поново ломи и враћа на претходни правац до тачке 31 која је на међној линији парцела 3777/2 и 3777/3.
32. У тачки 31 граница се благо ломи (под углом од 6°) до међе кп 3777/3 и 3778/3, а одатле наставља ка југоистоку паралелно (на удаљености од 20,0м) са југозападном регулацијом укинуте железничке пруге (кп 6645/4) до тачке 32 која је на међи парцела 3778/2 и 3781/1.
33. Граница наставља истим правцем ка југоистоку до међе кп 3781/3 и 3781/4, где се ломи под углом од 85° ка североистоку по међи поменутих парцела у дужини од 48,0м где је тачка 33.
34. Граница од тачке 33 наставља ка североистоку праволинијски по међи кп 3781/3 и 3781/4, а затим пресеца некатегорисани кп 6668 до североисточне регулације тог пута (кп 6668) где је преломна тачка 34.
35. Граница се ломи ка југоистоку, прати регулацију некатегорисаног пута (кп 6668) у дужини од 415,4м, ломи се под углом од 131° до међе парцела 3783/2 и 3783/1 где је тачка 35.
36. У тачки 35 граница се ломи ка североистоку, прати до краја међну линију парцела 3783/2 и 3783/1, затим се ломи ка северозападу до тачке 36 која је тромеђа парцела 3783/2, 3815/1 и 3815/2.
37. Граница наставља ка североистоку северозападном међом кп 3815/2, затим пресеца некатегорисани пут (кп 6670) до тачке 37 која је на североисточној регулацији пута.
38. У тачки 37 граница се ломи ка југоистоку североисточном регулацијом некатегорисаног пута (кп 6670), пресеца некатегорисани пут (кп 6669/1) до тачке 38 која је на тромеђи пута (кп 6675) са парцелама 3968/1 и 3967/3.



39. Граница наставља ка југоистоку североисточниом регулацијом некатегорисаног пута (кп 6675) до тачке 39 која је на тремеђи парцеле овог некатегорисаног пута (кп 6675) и парцела 6654/3 (парцела Државног пута II Б реда бр 303) и 3962/3.
40. Граница се у тачки 39 ломи ка истоку прати регулацију Државног пута II Б реда бр 303 (6654/3) до тремеђе са кп 3962/3 и 3961/3 где се ломи и укосе пресеца Државни пут II Б реда бр 303 (кп 6654/3) и кп 6654/4 и долази до тачке 40 која се налази на тремеђи парцела 6654/4, 3960/3 и 6676 (некатегорисани пут).
41. Граница од тачке 40 наставља ка југоистоку регулацијом некатегорисаног пута (кп 6676) у дужини од цца 10,2м, где се ломи пресеца пут (кп 6676) и даље наставља југоисточном регулацијом другог некатегорисаног пута (кп 6677) и долази до тачке 41 која је на тремеђи овог пута са кп 3980 и 3999.

Од тачке 41 граница се затвара у почетној тачки 1.

Планом генералне регулације (грађевинско подручје) укупно је обухваћен простор од **265,65ха**.

### 1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### 1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Нови Жедник је насеље збијеног типа, смештено на лесној заравни око 20 км јужно од Суботице, са обе стране државног пута IIБ реда бр. 303 (Стари Жедник - Чантавир – Торњош) и железничке пруге Суботица-Београд. У непосредној близини насеља је траса аутопута Е-75. Насеље је основано 20-их година XX века под именом Генерал Хаџићево.

Нови Жедник је дефинисан као ратарско-сточарско насеље. Ипак, с обзиром на популацију аграрног становништва од свега 13%, као и висок проценат незапослености, отварају се могућности за развој других делатности.

Насеље Нови Жедник је у највећој мери плански оформљено на основу ранијих урбанистичких планова са карактеристичном ортогоналном уличном мрежом и са регулационом ширином улица која углавном задовољава потребе насеља оваквог карактера. Основна карактеристика овог насеља је да га у једном правцу дели на два дела (источни и западни) железничка пруга Суботица-Београд, а у другом правцу га пресеца државни пут IIБ-303 (Стари Жедник - Чантавир – Торњош) који је уједно и главна колска саобраћајница у уличној мрежи насеља. За све остале улице у насељу се може рећи да су стамбеног карактера.

Централни део насеља са најважнијим јавним објектима се налази у источном делу насеља, и то јужно од главне улице (Маршала Тита) и улице Илије Лубарде. У овом делу насеља (са источне стране пруге) се налази и железничка станица и главно аутобуско стајалиште уз улицу Радоја Вујошевића.

Источно од железничке станице уз крак улице Босе Милићевић се налазе најзначајнији јавни објекти: Дом културе, нови православни храм - црква, амбуланта, Месна заједница, и у продужетку парковске површине је комплекс основне школе „Боса Милићевић“ у склопу којег је и обданиште.

У Основној школи „Боса Милићевић“ одржава се настава за ученике од првог до осмог разреда, а у склопу комплекса је фискултурна сала површине 513,12м<sup>2</sup>. У школи су у школској 2022/23 год. уписана 92 ученика и то: 41 ученик у нижим и 51 ученик у вишим разредима.

Потребно је напоменути да у склопу зграде школе ради и група Предшколске установе „Наша радост“. Постојећи објекат својом површином, као и постојеће површине школског дворишта задовољавају потребе школе.

У делу улице Илије Лубарде између новог православног храма и улице Маршала Тита је започето формирање пијаце.

На средини улице Маршала Тита са северне стране је лоцирана православна богомоља посвећена „Светој Тројици“.

Остали јавни и комунални садржаји (спортски центар и водозахват) се налазе непосредно уз улицу Саве Ковачевића.

Спортски центар је започет око фудбалског терена локалног фудбалског клуба „Препород“ из Новог Жедника, који поред њега обухвата помоћни травнати фудбалски терен и отворени терен за мале спортове са подлогом од тартана.

Водозахват чине два бунара, хидрофор и инсталација за дезинфекцију. Водозахват није опремљен системом за кондиционирање воде. Укупни капацитет водозахвата задовољава санитарно-хигијенске потребе насеља.

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

Гробље је смештено северно од главне улице између железничке пруге Суботица-Београд, укинутог коридора пруге према Чантавиру и улице Косовске. Простор гробља има просторне капацитете само за краткочне потребе тако да је планиран простор за његово проширење.

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

Преовлађујућу врсту изградње на простору унутар граница Плана чине породични стамбени објекти са помоћним и пратећим објектима на парцели. Објекти су грађени већим делом уз постојеће регулисане, а само у врло малом проценту уз делимично регулисане или нерегулисане саобраћајнице.

Стамбени објекти су по правилу постављени на регулациону линију (ушорени тип градње) и углавном на једној међи или максимално 1.0 м од те међе, док су помоћни објекти грађени у унутрашњости парцела, у склопу тзв. економског дворишта.

Изузетак представљају само новије стамбене зоне на крајњем југу и југозападу насеља у којима су грађевинске линије стамбених објеката повучене од 3.0 до 5.0 м у односу на регулациону линију улице.

Стамбени објекти су углавном приземни и једноспратни, грађени од чврстог и мешовитог материјала и релативно одржавани. Помоћни објекти на парцелама су у извесном броју грађени од чврстог материјала, али је приметан извесан број помоћних објеката грађених од мешовитог, па и од слабог материјала – ћерпича, од којих су поједини дотрајали и у рушевном стању. Процењује се да је до 20% индивидуалних стамбених објеката изграђено пре 1945.године, а претежна старост стамбених објеката је од 30-50 година. Мањи број објеката је новијег датума, грађен у складу са ранијим плановима, а мањи број и без грађевинске дозволе за које је у току процес легализације. Колективно становање није заступљено у склопу насеља.

Радни комплекси су за сада дисперзно „расути“ по насељу, тако да имамо радни комплекс са силосима у самом центру насеља на укрштању железничке пруге Суботица-Београд и главне улице кроз насеље (државног пута) и појединачне комплексе у југоисточном и источном делу насеља.

#### Морфологија терена

Насеље Нови Жедник се, у геолошком смислу, налази на Бачкој лесној заравни формираној од ситних честица прашине на добро исушеним теренима. То је пространа засвођена лесна греда, која се простире јужно од Суботичке пешчаре па све до Великог канала.

Релеф на овом простору створен је претежно деловањем ветра (еолском ерозијом и акумулацијом). Ветар је створио бројне дине и међудинске депресије правца пружања северозапад – југоисток. Временом је терен уравњен, односно постао је једноличнији. У грађевинском подручју насеља терен је готово у потпуности заравњен, надморске висине од 107,5 до 108,5 м.

#### Непокретна културна добра

За потребе израде Плана генералне регулације за насеље Нови Жедник, а у складу са (Законом о културним добрима „Сл.гласник РС“ бр 71/94, 52/2011-др.закони, 99/2011-др.закон, 6/2020-др.закон и 35/2021 - др. закон) су прибављени Претходни услови заштите непокретних културних добара које је под бројем: 703-2/12 израдио надлежни Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица. Према тим Претходним условима заштите непокретних културних добара унутар простора обухваћеног Планом утврђени су, у складу са Законом о културним добрима, објекти под претходном заштитом, археолошка налазишта, крајпуташи и јавни споменици.

#### Заштићена природна добра

Унутар граница обухвата предметног плана нема заштићених природних добара за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

У непосредној и широј околини грађевинског подручја мали је проценат преосталих енклава природних површина са тенденцијом њиховог даљег опадања.

**1.3.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – БИЛАНС ПОВРШИНА****Табела 1. - БИЛАНС ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		Површ. (ха)	(%)	П (ха)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	Колски саобраћај	32.00	12.04	/
	Железница (укинута траса пруге)	3.58	1.35	
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ	Дом културе	2.17	0.83	
	Здравствена станица			
	Основна школа „Боса Милићевић“			
	Месна заједница			
КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ	Гробље	1.60	0.60	
	Водозахват	0.20	0.07	
ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ	Постојеће трафостанице у радној зони	0.08	0.03	
	Главна мерно-регулациона станица			
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Парковске површине, скверови	0.65	0.24	
СПОРТСКО- РЕКРЕАТИВ. ПОВРШ.	СРЦ уз комплекс фудбалског игралишта ФК „Препород“	4.52	1.70	
ПОВРШИНА УНУТАР ПГР-а КОЈА ЈЕ РАЗРАЂЕНА ПППН-ом		13.82	5.20	
У К У П Н О ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):		58.62	22.06%	

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		Површ. (ха)	(%)	/
СТАНОВАЊЕ	Породично становање малих густина	84.68	31.88	
	Пород. становање средњих густина	22.13	8.83	
РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ	Пословно-комерцијални садржаји	1.41	0.53	
	Производња	2.98	1.12	
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	Богомоља посвећена „Светој Тројици“	0.33	0.13	
	Храм посвећен „Светој Тројици“			
ЗЕМЉИШТЕ КОЈЕ СЕ КОРИСТИ У ПОЉОПРИВРЕДНЕ СВРХЕ		92.84	34.95	
НЕУРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ		2.66	1.00	
У К У П Н О ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :		207.03	77.94%	
У К У П Н О ПОВРШИНА УНУТАР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (А+Б):		265.65	100%	265.65

<b>У К У П Н О ПОВРШИНА ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (Ц):</b> <b>/ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАЈНИЦЕ /</b>	<b>100.46 ха</b>
---	------------------

<b>У К У П Н О ПОВРШИНА УНУТАР ОБУХВАТА ПЛАНА (А+Б+Ц):</b>	<b>366.11 ха</b>
--	------------------

## 1.4. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

### 1.4.1. Анализа мреже саобраћајница

#### *Друмски саобраћај*

У складу са Уредбом о категоризацији државних путева ("Службени гласник РС", бр. 105/13, 119/13 и 93/2015) и Референтним системом мреже државних путева од 06/2022 у обухвату Плана налази се деоница државног путног правца ПБ реда бр. 303 и то између чворова бр. 10004 (Стари Жедник) и чвора бр. 105 (петља Жедник), деоница бр. 30301, и то између оријентационих стационажа km 2+156 и km 2+920 као и између км 3+414 и км 5+150. Деоница између оријентационих стационажа км 2+920 и км 3+414 разрађен је Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Службени гласник РС" бр. 32/17 и 57/19) и део решења који се односи на државни пут се преузима у целости и не разрађује се са предмитним Планом генералне регулације.

Регулациона ширина улице кроз који пролази предметни државни пут износи од 12 до 26 m са ширином изграђеног коловоза од 6 метара према постојећем стању. Корекције регулационих ширина улице потребно је планирати на местима где се за то укаже потреба због ново насталих услова саобраћаја као и због потребе разрешења имовинско правних односа обзиром да се Државни пут код оријентационе стационаже км 4+084 до км 4+123 налази на катастарској парцели 6646 К.О. Жедник која је у приватној својини.

У регулационој ширини улице кроз који пролази Државни пут поред предметног државног пута изграђене су пешачке стазе, комунална инфраструктура као и улично зеленило, који се прилагођавају планираној намени и планским решењима.

Улична мрежа је по свом карактеру ортогонална, оформљена плански на основу ранијих планова уређења насеља. Регулациона ширина у већини улица је довољна са изграђеним коловозом у ширини од 3 до 5 м.

Јавни приградски саобраћај је такође присутан у насељу са обележеним аутобуским стајалиштима на коловозу. Аутобуска стајалишта која су обележена на коловозу по могућности потребно је изместити ван коловоза у складу са расположивим простором и учесталошћу полазака са стајалишта.

#### **Железнички саобраћај**

У обухвату предметног Плана налазе се деонице следећих пружних праваца:

1. Деоница укинута и демонтиране железничке пруге Жедник – Чантавир према Одлуци о одузимању својства добра у општој употреби делу железничке инфраструктуре („Службени гласник РС“, бр. 9/2020) којом се одузима својство добра у општој употреби прузи Жедник – Чантавир, дужине 8 км са свим припадајућим објектима, постројењима и уређајима у функцији железничког саобраћаја, те предметним ППР-ом потребно и могуће је извршити промену намене некадашњег пружног земљишта.

2. Деоница магистралног пружног правца бр. 105 Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија) који се тренутно налази у фази изградње према ППППН инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ) ("Сл. гласник РС" бр. 32/17 и 57/19). Предметним ППР-ом поменуто планско решење се у потпуности преузима у делу железничког саобраћаја и не разрађује се, док у делу денивелисаних путних прелаза током анализе саобраћајне мреже насеља примећено да су потребне корекције ради боље повезаности планираних подвожњака на оријентационим пружним стационажама км 156+453 и км 157+443 и уличне мреже насеља.

#### **1.4.2. Анализа и капацитети јавне комуналне инфраструктуре**

##### **1.4.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа**

На простору у границама Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изведена је већим делом на 10 kV напонском нивоу а мањим делом на 20 kV напонском нивоу, углавном надземно, док је нисконапонска мрежа изведена готово у потпуности надземно. Напајање потрошача електричном енергијом обезбеђено је путем 15 трафостаница (10 стубних трафостаница – СТС, 4 монтажно-бетонске трафостанице – МБТС и 1 зидана трафостаница – ЗТС) које се налазе на простору у границама Плана, од којих једна МБТС тренутно није у функцији. Од укупног броја трафостаница, 2 су приватне а остале су дистрибутивне.

Дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ) у насељу Нови Жедник је пројектована и изведена на бази 850 прикључака за домаћинства и 5 прикључака за комуналне потрошаче. Изграђена је у зеленом појасу поред коловоза и тротоара на дубини од 0,8 м. КДС мрежа изведена је по траси ДГМ мреже.

Телекомуникациона мрежа насеља Нови Жедник састоји се из централе, кабловске канализације, каблова транспортне и приступне ТК мреже, осталих ТК објеката и радио базне (РБС) станице мобилне телефоније. Обезбеђен је довољан број прикључака за све постојеће кориснике уз изванредан број слободних прикључака у случају повећања броја корисника.

##### **1.4.2.2. Водоводна и канализациона мрежа**

Постојећа водоводна мрежа насеља Нови Жедник има велики проценат изграђености, мрежа се снабдева водом са водозавода у источном делу насеља у Улици Саве Ковачевића. Вода се црпи из два бушена бунара и потискује преко хидрофора у дистрибутивну мрежу насеља. Дистрибуира се дезинфикована вода без кондиционирања. Укупна дужина водоводне мреже је око 18 км.

Водоводна мрежа насеља Нови Жедник задовољава потребе становништва у води али не испуњава прописане услове поузданости за хидрантску мрежу насеља. Непоузданост је утврђена од стране ЈКП Водовод и канализација, Суботица на основу Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл.гласник РС“ 3/2018).

Основна мрежа за водоснабдевање је грађена у виду "прстена", међутим постоје и "гране" за снабдевање осталих објеката водом. Укупна водоводна мрежа на обрађиваном подручју је назначена на графичком прилогу на основу добијених Услови од надлежних служби у ЈКП "Водовод и канализација" бр. 2И-219/2022 од дана 25.10.2022 године из Суботице.

На предметној територији Новог Жедника јавна канализациона мрежа није изграђена, започета је изградња 2014. године и та канализација неће бити у функцији до изградње и пуштања у рад пречистача отпадних вода. Изграђен је транзитни канализациони вод од Новог Жедника до Старог Жедника односно до планиране локације пречистача уз Павловачки канал.

#### **1.5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА**

На простору у границама Плана јавно зеленило је заступљено у виду јавног зеленила и зеленила ограниченог коришћења.

##### **Јавно зеленило**

На простору у оквиру граница Плана јавно зеленило је само делом плански уређено и може се констатовати да није заступљено у довољној мери. Најзначајнија јавна зелена површина се налази централном делу насеља и представља зелену површину парковског типа на којој је присутно густо високо растиње, али њена површина износи тек око 0,9 ха.



Мање површине покривене високим растињем налазе се и око објеката железничке станице, месне заједнице и основне школе.

Дуж уличних појасева зеленила готово да нема, дрвореди су формиран само уз улице Маршала Тита, Радоја Вујошевића, Илије Лубарде и Николе Тесле, али ни тамо се не може говорити о квалитетним и континуалним дрворедима, већ о краћим потезима са проређеним стаблима, неуједначене форме.

На постојећем месном гробљу зеленило није заступљено ни у најмањој мери, а слично стање је и у комплексу фудбалског игралишта.

Појас уз коридор железничке пруге Суботица – Београд који је највећим делом био неуређен и растао у шибље и који је потенцијални узрочник алергијских обољења, се налази у процесу изградње нове пруге за велике брзине и сходно томе ће бити уређен. Након изградње нове пруге за возове великих брзина овај битан проблем ће бити решен.

Коридор укинуте железничке пруге ка Чантавиру, која није у употреби већ дуги низ година, је у скоро целој дужини делом обрастао у зеленило и ту су присутне инвазивне врсте. Неопходно је у скорије време плански уредити и култивисати ове површине како би се елиминисале инвазивне врсте и узрочници алергија.

У највећем броју улица у северном делу обухвата плана присутне су линеарне зелене површине са значајним степеном заступљености високог растиња, али такође и жбунастог, ниског, а неретко и украсног. Иако дрвореди најчешће нису континуални целим током улица, већ претежно испрекидани услед промене ширине регулације и сл, може се сматрати да се улично зеленило у целини одликује високим квалитетом и знатно доприноси подизању амбијенталног квалитета јавног простора.

Зеленило ограниченог коришћења

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

Заштитни појасеви зеленила уз обод насеља нису формиран.

## 1.6. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Као што је наведено предметни простор унутар граница овог Плана генералне регулације је раније разрађен Планом генералне регулације за насеље Нови Жедник који се примењује до супања на снагу овог плана, док ће се на делу простора који је обрађиван ранијим планом, а налази се изван граница овог ППР-а примењивати Просторни план Града Суботице односно правила за пољопривредно земљиште, како је приказано на графичким прилозима.

Део простора унутар обухвата плана је обрађен ППППН инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) у површини од 13,81ха и на том простору се примењују његове одредбе, а изузетак представљају делови који су током израде овог Плана усклађени (у складу са поглављем о спровођењу из ППППН-а) са надлежним предузећем „Инфраструктуре железнице Србије“ и пројектантом планиране железничке пруге за велике брзине која је у фази изградње.

Поребно је напоменути да је у склопу текстуалног дела ППППН-а инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија), а на основу достављених конкретних примедби Града Суботице у току израде плана, у поглављу о спровођењу уврштено да ће се усклађивање решења из плана са планском документацијом локалних самоуправа радити приликом израде те документације. Обавеза обрађивача је да на усклађена решења прибави сагласност Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Стеченом урбанистичком обавезом на простору у оквиру овог Плана, сматрају се сви Локацијски услови, одобрења за изградњу и грађевинске дозволе издате на основу постојећег Плана генералне регулације, а којима није истекао рок важења.

**П Л А Н С К И   Д Е О****II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА****2.1. ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ УНУТАР ПРОСТОРА ПЛАНА**

Грађевинско подручје насеља подељено је, пратећи континуитет раније планске документације, на 12 урбанистичких целина - зона. Подела на урбанистичке целине је израђена на основу физичких карактеристика простора, периода настанка, преовлађујућих намена површина, положаја у односу на главне саобраћајне коридоре и развојних потенцијала и приказана је на графичком прилогу 4.3. датом у склопу овог плана.

1. Стари центар (12,0 ха) – развија се око насељског парка и обухвата комплексе Српске православне цркве, Месне заједнице, Основне школе, Дома културе, Железничке станице и стамбене парцеле у непосредном суседству, као и низ неизграђених парцела између Цркве и Улице маршала Тита.

2. Стамбена зона ширег центра (19,0 ха) – обухвата простор у околини Старог центра, омеђен коридором железнице, улицама Маршала Тита, Његошевом, Војвођанском и западном међом парцеле 4324 (зона Новог центра). Одликује се прцелама нешто мање површине од остатка насеља, а самим тим и већом густином становања.

3. Стамбена зона „Северозапад” (22,1 ха) – простире се западно од коридора железнице и северно од Улице маршала Тита. Ка северозападу се простире до границе грађевинског подручја. Простор је изграђен претежно породичним стамбеним објектима, осим узаног појаса уз границу насеља који је неизграђен.

4. Стамбена зона „Југозапад” (54,9 ха) – простире се западно од коридора железнице и јужно од Улице маршала Тита. Ка југозападу се простире до границе грађевинског подручја. Североисточни део зоне, ближе центру изграђен је претежно породичним стамбеним објектима, док је широк појас уз границу насеља неизграђен и без формираних улица.

5. Стамбена зона „Југоисток” (32,7 ха) – простире се источно од коридора железнице и јужно од Стамбене зоне ширег центра. Обухвата ред парцела јужно од Улице браће Пуалић и ред парцела источно од Улице Петра Кочића. Са јужне и источне стране омеђена је границом насеља и зонама Спортског центра и Радном зоном „Југ”. Простор је изграђен претежно породичним стамбеним објектима, осим југоисточног дела и крајњег јужног обода зоне који су неизграђени.

6. Стамбена зона „Североисток” (27,9 ха) – простире се источно од коридора железнице и северно од Улице маршала Тита. Са северне стране омеђен је трасом укинуте железничке пруге Нови Жедник - Чантавир. Простор је изграђен претежно породичним стамбеним објектима, осим крајњег источног обода зоне који је неизграђен.

7. Нови центар (13,4 ха) – простире се јужно од Улице маршала Тита и трасе укинуте железничке пруге Нови Жедник - Чантавир и источно од Стамбене зоне ширег центра. Са западне стране омеђен је парцелом 4009 (Спортски центар) и парцелом 4014 (Радна зона „Југ”), са јужне стране границом насеља, а са источне стране парцелом 4002/4 (Радна зона „Југоисток”). Простор је у потпуности неизграђен и без формираних улица, а положај у односу на околне планиране и постојеће зоне даје му потенцијал за формирање још једног центра насеља са јавним, пословним и стамбеним садржајима.

8. Спортско-рекреациони центар (7,9 ха) – обухвата парцелу 4009 (на којој се налазе постојећи комплекс фудбалског игралишта и црпна станица за снабдевање насеља водом) и неизграђене парцеле 4018/1 и 4018/19. Са источне стране омеђен је западном међом парцеле 4014 (Пословна зона „Југ“).

9. Радна зона „Југ“ (13,7 ха) – налази се јужно од Стамбене зоне „Југоисток“, Спортско-рекреациони центар и Новог центра. Простире се ка југу до границе насеља. Обухвата претежно неизграђено земљиште осим парцела 4034/1 и 4014 где су формиран мањи пословни комплекси.

10. Пословна зона (8,3 ха) – налази се северно од Улице маршала Тита и трасе укинуте железничке пруге Нови Жедник - Чантавир. Простире се ка северу и истоку до границе насеља и јужне међе парцеле 3781/2 (Ново гробље). Обухвата претежно неизграђено земљиште осим парцеле на којој је изграђена главна мерна регулациона станица гасовода.

11. Ново гробље (12,4 ха) – налази се источно од коридора железнице и северно од трасе укинуте железничке пруге Нови Жедник - Чантавир. Са северне стране простор је омеђен границом насеља, а на крајњем југоистоку Пословном зоном. Простор је у потпуности неизграђен.

12. Радна зона „Исток“ (27,5 ха) – простире се уз Улицу маршала Тита (Р-119.1) са њене северне стране, источно од Пословне зоне ка аутопуту Е-75. Са северне и источне стране омеђена је границом насеља. Простор је у потпуности неизграђен.

Простор унутар граница Плана је због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења је подељен на карактеристичне целине – урбанистичке блокове.

Коригованим и постојећим регулационим линијама простор је подељен на површине за јавне намене и површине за остале намене. Површине у комплетном обухвату Плана које не спадају у улице или површине намењене железници су подељене на 75 урбанистичких блокова (означени од 1-75).

Посебну целину чини простори унутар граница ППППН инфраструктурног коридора железнице који нису усклађивани са овим ПГР-ом.

Према преовлађујућим наменама, простор унутар границе плана подељен је на следеће зоне:

#### **Јавне намене (84,02 ха)**

1. ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ (46,14 ха)
2. ЖЕЛЕЗНИЦА – Површине у обухвату ПГР-а које су унутар граница ППППН-а и нису усклађиване са ПГР-ом (12,14 ха)
3. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ УНУТАР граница обухвата ППППН-а које су усклађиване са ПГР-ом и за које важе регулације из ПГР-а (1,68 ха)
4. ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ (2,61 ха)
5. ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ (0,37 ха)
6. КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ (8,33 ха)
7. ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ (0,08 ха)
6. ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО (8,30 ха)
7. ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ (4,37 ха)

#### **Остале намене (181,63 ха)**

1. СТАНОВАЊЕ
  - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ малих густина (107,97 ха)
  - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ средњих густина (19,95 ха)
2. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ (1,45 ха)
3. РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ
  - ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ (19,76 ха)
  - ПРОИЗВОДЊА (32,17 ха)
4. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ (0,33 ха)

## 2.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

### 2.2.1. Концепција уређења простора

Планом је обухваћен простор који се налази у јужном делу грађевинског подручја Суботице обрађеног Просторним планом Града Суботице.

Просторним планом града Суботице, имајући у виду наведене инфраструктурне и демографске потенцијале, насеље Нови Жедник је дефинисано као један од развојних центара индустрије на територији Града. Близина насеља Чантавир у коме се такође планира развој индустрије омогућава формирање двојног центра, односно појаса концентрације производно-комерцијалних делатности.

У циљу реализације такве развојне стратегије планирано је формирање радне зоне дуж државног пута ПБ реда бр.303 Стари Жедник - Чантавир - Торњош оријентисане ка аутопуту Е-75, односно са источне стране насеља.

Просторни план утврдио је да максимално проширење површине грађевинског подручја насеља износи до 5%. У претходном Плану генералне регулације је у циљу развоја и због добре саобраћајне повезаности планирано формирање велике радне зоне које се показало као нерационално. Овим планом ће се извршити рационализација простора и свести укупна површина грађевинског подручја на оптималнију меру.

Превасходни циљ израде плана је усклађивање са Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) и смањење грађевинског подручја у циљу рационалног коришћења грађевинског земљишта као и очувања пољопривредног земљишта - утврђивање нове границе грађевинског подручја.

Услед измене саобраћајних решења дефинисаних ППППН-ом коригована је граница грађевинског подручја са северне стране насеља. Наиме нови концепт железничке пруге планира да се уместо колског повезивања преко железничке пруге на северном и јужном делу насеља изграде подвожњаци у централном делу насеља (на траси државног пута) и са јужне стране насеља. Према овоме се укида раније решење у коме је насеље и са северне стране било колски повезано преко пруге што је проузроковало нови концепт, односно ревизију саобраћајних решења са те северне стране насеља. Следећа битна чињеница везана за овај северни део насеља је да се на овом простору налази траса укинутаг пружног правца између Новог Жедника и Чантавира и то према Одлуци о одузимању својства добра у општој употреби делу железничке инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр. 9/2020). Сходно овим чињеницама кориговано је саобраћајно решење што је проузроковало измену границе грађевинског подручја са те стране насеља.

Као што је већ наведено у склопу текстуалног дела ППППН-а инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија), у поглављу о спровођењу уврштено је да ће се усклађивање решења из плана са планском документацијом локалних самоуправа радити приликом израде те документације. Сходно томе у току израде плана су сагледана решења и предложене мање корекције регулације унутар граница ППППН-а, не угрожавајући ни на један начин инфраструктурни коридор.

Предметне интервенције се односе на следеће локације:

1. Повез јужног подвожњака (стационажа км 156+453,73) са западном страном насеља који није повезан са уличном мрежом насеља и ранијим планским решењима тако да је практично неупоредљив. Да би подвожњак био функционалан планирано је да се оствари повез излаза из подвожњака са улицом Матка Вуковића. Сходно томе планирано је прилагођавање регулационе линије улице Матка Вуковића и железничког земљишта како би се омогућила веза кроз кп 4588/4 КО Жедник и кориговала сама регулација улице Матка Вуковића која се налази изван планиране ограде железнице;

2. Уз исти јужни подвожњак је планирана мања корекција регулација како би се остварио адекватан приступ блоковима 5, 6 и 7 који су према ППР-у намењени зони породичног становања малих густина. Приступне саобраћајнице које су планиране решењима из ППППН-а инфраструктурног коридора нису адекватне за приступ поменутих грађевинским блоковима;

3. Повез истог (јужног) подвожањака са источне стране пруге где је урађена корекција између регулације Улица Браће Пуалића и Радоја Вујошевића и железничког земљишта;

4. Корекција регулационе линије између улице Радоја Вујошевића и железничког земљишта испред железничке станице. Планирана регулациона линија је утврђена тако да ће постојећа саобраћајна и комунална инфраструктура остати у надлежности Града Суботице чиме се неће угрозити функционисање инфраструктурног коридора железничке пруге и

5. Северно од централног подвожњака, из локације бивше бензиске станице планирана је мања корекција регулације како би се омогућио приступ кп 3357и 3358 (3359) који није планиран решењима из ППППН-а инфраструктурног коридора.

Због лоше саобраћајне пешачке и бициклистичке комуникације између источног и западног дела насеља повезаности предложена је доградња станичног пешачког потходника како би се могао користити са поменуте обе стране насеља.

Обавеза обрађивача је да на усклађена решења затражи, односно прибави сагласност Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Планираним решењима у ППППН-у са источне стране централног подвожњака (стационажа км 157+443) планирана сервисна саобраћајница уз инфраструктурни коридор предвиђена је само за приступ породичним објектима, а улога те саобраћајнице је била да обезбеди улазак аутобуса до аутобуског стајалишта код железничке станице у улици Радоја Вујошевића. Да би се онемогућио адекватан приступ железничкој станици и аутобуском стајалишту испред ње планиран је нови продор (између блокова 47 и 47а) који захтева уклањање постојећег објекта изграђеног на адреси Радоја Вујошевића бр.13. На овај начин би се омогућио адекватан саобраћајни приступ са главног пута до железничке станице који је неопходан за функционисање насеља.

У складу са Одлуком о изради Плана граница грађевинског подручја је у одређеној мери измењена у односу на границу из постојећег плана у источном делу насеља на потезу уз трасу државног пута према аутопуту Е-75. Основни разлог за овакву одлуку је да се због тенденције опадања броја становника и смањења потребе за великом радном зоном у том делу насељу рационализују потребе за тако великим проширењем грађевинског рејона који је предвиђен ранијим ППР-ом и Просторним планом града Суботице. Наиме број становника према попису из 2002. године износи 2848 становника, а према попису из 2011. тај број је 2381 становник. Такође је потребно напоменути да је у периоду покушаја формирања ове радне зоне (Регулациони план из 2003.год) до сада реализован само један радни комплекс.

Као одговор на допис који је у току раног јавно увида стигао од Министарства саобраћаја, грађевинарства и инфраструктуре (којем се обратио власник силоса на кп 4443 КО Жедник - „VICTORIA GROUP NonCore“ из Новог Сада) планирана је корекција планиране саобраћајнице са западне стране комплекса, како би се омогућило функционисање (легализација) објеката у предметном комплексу.

Најзначајније корекције регулације саобраћајница у односу на решења из постојећег ППР-а су планиране у источном делу, између зона „Новог центра“, „Пословне“ и „Радне зоне исток“, уз државни пут ка Чантавиру, и то у смислу утврђивања и кориговања регулације „сервисних“ саобраћајница. Наиме, на овом потезу уз државни пут са јужне стране се налази део поменуте трасе укинутог пружног правца између Новог Жедника и Чантавира који је у планским решењима искориштен за дефинисање коридора сервисне саобраћајнице са те стране државног пута. Сходно томе дефинисана су и коригована саобраћајна решења прикључења на државни пут, прикључење планиране нове (старе) јужне обилазнице око насеља Нови Жедник, као и задржавање постојећег стамбеног објекта на кп 6646 и 6647 КО Жедник.

Планом су валоризоване физичке структуре које се задржавају у потпуности или се реконструкцијом усаглашавају са планираним окружењем и дефинишу се простори за грађење нових објеката за које се одређују правила уређења и грађења по деловима грађевинског подручја, а у складу са генералном наменом површина и генералним правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђених овим ППР-ом.



Планом су одређене површине јавне намене у складу са урбанистичким нормативима и правилима за одређене јавне службе и комуналне делатности и дефинисана правила уређења јавних зелених површина. Поред тога одређене су и површине остале намене које првенствено подразумевају садржаје становања и пословних, односно радних зона. Примењени типови становања су усаглашени са окружењем и потребама рационалног коришћења и планираном организацијом простора. Диспозиција и положај нових објеката дефинисани су у односу на грађевинске линије које су утврђене у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица.

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

Квалитет живљења у насељу или деловима насеља мери се између осталог добром покривеношћу и опремљеношћу јавним службама, њиховим капацитетом, квалитетом и нивоом услуга за потребе задовољења свакодневних потреба локалног, градског становништва на нивоу функционалног и гравитационог подручја дефинисаног Просторним планом града Суботице.

Концепција озелењавања простора унутар границе ПГР-а усмерена је на повећање зелених површина, реконструкцију постојећих површина и повезивање свих зелених површина у систем преко линијског зеленила у којем би као допуна служило заштитно зеленило, а све у циљу побољшања еколошког статуса и квалитета животне средине.

Приликом дефинисања планских решења вођено је рачуна о заштити природе и заштити културно-историјских споменика.

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

#### *2.2.2.1. Саобраћајне површине*

- Постојеће и планиране улице

Постојеће кориговане и планиране регулације улица (46,79 ха) унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре, димензионисане су у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у одговарајућим зонама намене површина. У графичком прилогу 4.5 приказане су регулационе линије чији су новопланирани елементи дефинисани аналитичким подацима. У истом прилогу дефинисани су и улични профили са елементима саобраћајне инфраструктуре и појасевима уличног зеленила.

- Железница

Кроз централни део насеља у правцу север-југ пролази деоница магистралног пружног правца бр. 105 Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија) која се тренутно налази у фази изградње према ППППН-у инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија). Предметним ПГР-ом поменуто планско решење се у потпуности преузима у делу железничког саобраћаја и не разрађује се, док је у делу денивелисаних путних прелаза током анализе саобраћајне мреже насеља примећено да су потребне корекције које су у складу са смерницама из ППППН-а које су дефинисане у тексталном делу, односно у поглављу о спровођењу плана.

Деоница укинута и демонтиране железничке пруге Жедник – Чантавир према Одлуци о одузимању својства добра у општој употреби делу железничке инфраструктуре („Службени гласник РС“, бр. 9/2020) којом се одузима својство добра у општој употреби прузи Жедник – Чантавир, дужине 8 км са свим припадајућим објектима, постројењима и уређајима у функцији железничког саобраћаја, те предметним ПГР-ом извршена је промена намене некадашњег пружног земљишта. Како је и на графичком прилогу 4.4. приказано некадашње пружно земљиште и даље остаје јавна површина која је

делом додата државном путу и сервисним саобраћајницама уз исти као и уличној мрежи и заштитном зеленилу око насеља.

#### 2.2.2.2. Јавне функције и службе

- Дом културе

Објекат дома културе изграђен је у централном делу насеља (Стари центар) на парцели 4194. Планира се да објекат задржи намену. Могуће је проширење садржаја комплекса другим садржајима културе (библиотека, позориште, музеј и сл.) и допунским угоститељским садржајем (ресторан, кафић или дискотека). У случају потребе за доградњом постојећег објекта или изградњом новог обавезна је израда урбанистичког пројекта. За проширење граница комплекса потребна је израда урбанистичког пројекта или плана детаљне регулације.

- Здравствена станица

Објекат здравствене станице је изграђен у комплексу централне парковске површине (кп 4215/2), стим што је издвојена парцела испод објекта здравствене станице (кп 4215/1). Објекат је приземан и планирано је да се задржи, као и да задржи намену. У циљу адекватног коришћења објекта и могућности његовог проширења планира се издвајање површине од цца 2300 м<sup>2</sup> у оквиру садашњег Централног парка за формирање парцеле здравствене станице. Површина је дефинисана у графичком прилогу 4.5.

- Основна школа „Боса Милићевић“

Постојећа основна школа изграђена је у оквиру комплекса јавних установа који се простира на парцелама 4280/2. У овом комплексу налази се и предшколска установа која користи просторије школе. За потребе проширења школског комплекса, у складу са ранијом планском документацијом планиране су следеће парцеле: 4274, 4279/2 и 4279/3.

Уколико се планира допуна садржаја и капацитета изградњом нових или доградњом постојећих објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта. У случају потребе за проширењем граница комплекса потребна је израда урбанистичког пројекта.

- Предшколска установа

Постојећа предшколска установа користи просторије унутар објекта Основне школе. На тај начин се неповољно мешају функције и истовремено се онемогућава евентуално повећање капацитета установе. Због тога се на делу земљишта које припада школском комплексу планира издвајање засебне површине за предшколску установу на којој ће бити могућа изградња новог објекта предшколске установе и уређење припадајуће слободне површине. Површина је дефинисана у графичком прилогу 4.5., а представља део кп 4280/2. За изградњу објекта и уређење комплекса, као и за било какве даље интервенције у погледу доградње прописује се израда урбанистичког пројекта.

- Месна заједница

Објекат је категорисан као непокретно културно добро под претходном заштитом. Око објекта је издвојена парцела (кп 4280/1) у склопу које је могућа евентуална доградња постојећег објекта.

За потребе доградње постојећег објекта или изградње новог, потребна је израда урбанистичког пројекта. За било какве интервенције на постојећем објекту потребни су услови Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

- Дом за старе

Постојећи објекат дома за стара лица налази се у оквиру комплекса школе и стога је потребно његово измештање. Ова установа је у функцији дневног боравка старих лица.

Формирање новог комплекса дома за стара лица планира се на парцелама 4298 и 4299. За изградњу објекта и уређење дворишта потребна је израда урбанистичког пројекта.

#### 2.2.2.3. Централне функције

##### Централни трг са прехрамбеном пијацом

Недостајући трг планира се на површини на којој ће чинити просторни континуитет са парком, црквом и јавним установама у непосредној близини. Површина је трапезастог облика.

Са северне стране планирани трг је омеђен Улицом маршала Тита, а са источне Улицом Илије Лубарде. Предметни комплекс обухвата кп 4414, 4415, 4416 и 4417 и део кп 4419.

#### 2.2.2.4. Комуналне зоне и објекти

- Гробље

Постојеће гробље је попуњеног капацитета за сахрањивање па је неопходно планирати површину за проширење гробља која ће моћи да задовољи потребе у наредних неколико деценија. Постојеће гробље се задржава и проширује, а у непосредној близини се планира и површина за проширење физички одвојена од постојећег гробља пругом Нови Жедник-Чантавир. Ове површине су дефинисане у графичком прилогу 4.5. Парцеле које у целини или делом улазе у састав гробља су: 3514/1, 3514/2, 3515, 3516/1, 3516/2, 3517/1, 3517/2, 3517/3, 3518, 3523/1, 3523/2, 3524/2, 3524/3, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529 и 3530. За уређење новопланираних површина гробља обавезна је израда урбанистичког пројекта.

- Специјализована, сточна и кванташка пијаца

Обзиром да насељу Нови Жедник недостаје адекватан пијачни простор, те простор за специјализовану продају и манифестације у плану је за ту сврху намењена површина од 1,96 ха. На овом простору се према потреби може, у зависности од потребе, формирати више пијачних комплекса према врсти робе (прехранбена, кванташка, специјализоване робе). Парцеле чији делови се намењују за формирање пијаце су: 4000/2, 4000/5, 4003, 4004, 4005, 4006, 4007, 4324 и 6645/4. Све набројане парцеле изузев кп бр 4000/2 су у јавном власништву, а за формирање комплекса и изградњу објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Продајни простор за прехранбену робу и робу широке потрошње треба да је наткривен. Дозвољена је и изградња затворених продајних објеката приземне спратности (П) који чине целину са пијачним простором.

- Водозахват

Објекат водозахвата налази се на парцели 4009/3 и овим планом се исти задржава. За евентуалну изградњу нових објеката на парцели потребна је израда урбанистичког пројекта.

Унутар комплекса водозахвата могу се градити објекти који су искључиво у функцији комплекса и у складу са његовом основном наменом. За проширење комплекса и изградњу нових утврђена је обавеза израде урбанистичког плана.

Планска тенденција је обједињавање водоснабдевања више насеља из једног водозахвата, регионализација и дефинисање заједничких система.

#### 2.2.2.5. Енергетски објекти

Постојеће трансформаторске станице - ТС 20/0,4 kV у склопу планиране радне зоне „Исток“ се налазе у блоковима 73 и 74, и то на кп 3973/2 и 3978/2. Након формирања сервисних саобраћајница које ће омогућити колски приступ овим блоковима, потребно је докомплетурати парцеле трафостаница како би оне биле директно ослоњене на јавну површину улице.

Комплекс главне мерно-регулационе станице – ГМРС се налази унутар блока 71, на делу кп 3782/2 и као такав се задржава на постојећој локацији. Планирано је и неопходно формирање парцеле комплекса, а за евентуалну доградњу или изградњу нових објеката потребна је израда урбанистичког пројекта.

#### 2.2.2.6. Јавно зеленило

- Парковске површине

Једина уређена парковска површина у насељу се налази у блоку 54 и као таква се задржава, стим што је планирано и формално одвајање (парцелација) површине постојеће здравствене станице од ове парковске површине.

У насељу су планиране две овакве парковске површине и то у блоку 66 у источном делу насеља и у блоку 14 у западном делу насеља.

- Заштитно зеленило

Зона заштитног зеленила је површина јавне намене која је заступљена у деловима блокова 33, 34, 35, 36, 37 и 38, као и блоку 72. Приликом уређења ових површина посебну пажњу посветити квалитету партерног и пејзажног уређења.

#### 2.2.2.7. Спорт и рекреација

Постојећи комплекс спорта и рекреације се налази у делу блока 67 и представља делимично уређену површину. Стадион локалног фудбалског клуба ФК „Препород“ (фудбалски терен са пратећим објектом и помоћно игралиште) су изграђени, односно уређени на кп 4009/1 и 4018/1. Отворени терен за мале спортове је изграђен на кп 4009/1 и 4009/2.

У циљу допуне садржаја планира се проширење комплекса, како је дефинисано у графичком прилогу 4.5., али је планирано и усаглашавање површина са постојећим водозахватом, у смислу мањих корекција деобних линија са парцелом 4009/3 која је раније намењена водозахвату. За изградњу објеката и уређење комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта. сваку појединачну намену.

#### 2.2.2.8. Зона становања

- Породично становање малих густина

Породично становање малих густина (до 50 ст/ха) представља преовлађујући облик становања у границама плана. Овај вид становања је претежна намена простора у следећим блоковима: од 1 до 13, од 15-22, од 24 до 32, од 37 до 46, од 49 до 52, 58, 59 и од 61 до 64; односно деловима блокова: 14, од 33-36, 60, 67, 68 и 71.

Грађење објеката у зони породичног становања малих густина утврђено је правилима грађења из ППР-а.

- Постојеће породично становање средњих густина

Породично становање средњих густина (до 100 ст/ха) је облик становања који је заступљен у старом делу насеља, а грађење објеката у зони породичног становања средњих густина утврђено је правилима грађења из ППР-а.

Овај вид становања је претежна намена простора у следећим блоковима: 47а, 53 и 57; односно деловима блокова: 47, 48, 55, 56 и 65.

У склопу зоне становања су, на предлог МЗ „Нови Жедник“ евидентирани комплекси мини фарми који су приказани на графичком прилогу намене и планирани да се као такви задрже, односно легализују. Правила за мини фарме су дата у склопу правила грађења за зону рада и производње.

#### 2.2.2.9. Зона мешовите намене

Основна карактеристика центра у функционалном смислу је у концентрацији терцијарних и јавних делатности од општег интереса за насеље и његово становништво. У зони централних садржаја, поред терцијарних делатности, треба да је заступљено и становање. На тај начин основна одлика овог центра биће његова вишефункционалност. Планом су дефинисана правила грађења за ову зону на основу којих је могуће директно привођење намени, док је за специфичне случајеве прописана израда урбанистичког пројекта. Зона мешовите намене обухвата део грађевинског блока 55, уз улицу Илије Лубарде.

#### 2.2.2.10. Радне зоне

- Пословно-комерцијални садржаји

Делови блокова који су у Плану генералне регулације обележени бројевима: 67, 70 и 71, као и цели блок 69 се према претежној намени налазе у зони намењеној комерцијално-пословним садржајима.

У склопу плана су дефинисана правила грађења за ову зону у складу са којима се може омогућити и уређење.

- Производња

Постојећи радни комплекс са силосима се налази у централном делу насеља блоку 23 и овим планом су обезбеђени неопходни услови за његово функционисање, у смислу корекције регулације планиране улице и усклађивања са решењима железнице из ППППН-а инфраструктурног коридора.

Према претежној намени у Плану генералне регулације делови блокова који су обележени бројевима: 60 и 68, као и цели блокови: 23, 73, 74 и 75 су намењени радној зони - производњи.

Правилима грађења која се односе на просторе који се могу спроводити на основу овог плана су утврђени услови за изградњу објеката, односно комплекса ове намене водећи рачуна о посебним условима за заштиту природе и животне средине.

#### *2.2.2.11. Верски објекти*

На средини улице Маршала Тита (државног пута) са северне стране (у блоку 44) је лоцирана постојећа Православна богомоља посвећена „Светој Тројици“.

Нови Православни храм који је такође посвећен „Светој Тројици“ је изграђен у блоку 54 и налази се у склопу централног дела насеља који групише јавне површине и централне функције и као и уређену парковску површину.

### **2.2.3. КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ (важе за зоне породичног становања)**

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

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

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене становању су:

- спорт и рекреација
- верски објекти
- објекти јавне намене
- комунални и саобраћајни објекти у функцији становања или пословања.

У случају изградње објеката или комплекса намењених поменутим компатибилним наменама утврђена је даља разрада простора израдом Урбанистичког пројекта, а на основу параметара из плана за сваку појединачну намену објеката.

Приликом израде Урбанистичког пројекта морају се испоштовати следећи параметри:

#### **Компатибилна намена спорт и рекреација**

- Минимална величина парцеле је 800 м<sup>2</sup>
- индекс заузетости парцеле износи макс. 40%, при чему се у индекс заузетости не рачунају отворени спортски терени.
- спратност објеката макс. П+2, у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према намени објекта, с тим да се морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника - посетилаца.
- Спортски објекти – 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца, 1 паркинг место за аутобус за 100 гледалаца.
- Пословни објекти – 1 ПМ на 70м<sup>2</sup> корисне површине.
- У склопу комплекса обезбедити мин.40% зелених површина. Отворени травнати спортски терени се рачунају као зелене површине са фактором 0,5 (нпр. ако покривају 60% парцеле, подизање високог зеленила треба да се одвија на најмање 10% површине).
- Укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.



**Компатибилна намена - верски објекти**

За евентуалну изградњу нових верских објеката као компатибилне намене у зони становања обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно у погледу положаја, оријентације, пропорција верски објекат усагласити са верским канонима цркве.

Приликом израде УП утврдиће се тачан положај објекта на парцели тј. удаљеност ГЛ од РГЛ, с тим да је индекс заузетости максимално 40%.

Максимална висина верског објекта мора бити таква да је испуњен однос минималне удаљености од IХ у односу на суседне објекте. Висина објекта укључује и висину звоника, односно торња верског објекта.

Поред цркве дозвољена је изградња пратећих функционалних садржаја: црквеног уреда (канцеларије, учионице за веронауку), продаја свећа, црквених календара, станова и апартмана и сл. стим да је максимална спратност објеката П +1+Пк.

Минимална величина парцеле је 1000 м<sup>2</sup>.

Парцелу - комплекс цркве оградити транспарентном оградом.

Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу.

**Компатибилна намена - објекти јавне намене**

Урбанистички параметри за јавне објекте дефинисани су у поглављу 3.1.4.

**Компатибилна намена - пословно-комерцијални садржаји**

Минимална величина парцеле за изградњу пословних и комерцијалних објеката је 800 м<sup>2</sup>, а максимална величина није условљена.

Минимална ширина уличног фронта је 20 м.

Највећи дозвољени индекс заузетости је 50 %.

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

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 30%.

Само у случају да се површине за паркирање поплочавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м<sup>2</sup> паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, могуће је смањити проценат зелених површина на 20%.

Највећу дозвољену спратност пословних објеката ускладити са објектима у блоку и окружењу, мах. П+2+Пк (приземље + два спрата + поткровље) у зони породичног становања средњих густина.

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

За пословне објекте, банке и административне установе обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м<sup>2</sup> корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

Трговину на мало – 1 ПМ на 100м<sup>2</sup> корисног простора;

Угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;

Хотелски смештај - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

За комерцијалне, трговачке и магацинске објекте - 1 ПМ на 200м<sup>2</sup> корисног простора;

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

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

Заједничка гаража унутар пословног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах. издизањем до 1,2 м уколико то услови парцеле дозвољавају).

## 2.2.4. Биланс површина планираног стања

Табела 2. - БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ СТАЊА (ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ)

(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		Површ. (ха)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	Колски саобраћај	46.14	17.37
	Саобраћајне површине унутар граница ППППН-а које су усклађене ППР-ом и за које важе регулације из ППР-а	1.68	0.63
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ	Дом културе	2.61	0.98
	Здравствена станица		
	Основна школа „Боса Милићевић“		
	Предшколска установа		
	Месна заједница		
	Дом за старе		
ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ	Централни трг са прехранбеном пијацом	0.37	0.14
КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ	Гробље	6.02	2.27
	Специјализована пијаца	1.96	0.74
	Водозахват	0.35	0.13
ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ	Постојеће трафостанице у радној зони	0.08	0.03
	Главна мерно-регулациона станица		
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	Парковске површине, скверови	1.62	0.61
	Заштитно зеленило	6.68	2.51
ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ	СРЦ уз комплекс фудбалског игралишта ФК „Препород“	4.37	1.64
ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ППР-а КОЈЕ СУ УНУТАР ГРАНИЦА ППППН-а И НИСУ УСКЛАЂИВАНЕ СА ППР-ом		12.14	4.57
<b>УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):</b>		<b>84.02</b>	<b>31.62%</b>

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		Површ. (ха)	(%)
СТАНОВАЊЕ	Породично становање малих густина	107.97	40.64
	Пород. становање средњих густина	19.95	7.51
МЕШОВИТА НАМЕНА	Пословање-становање, централни садржаји	1.45	0.55
РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ	Пословно-комерцијални садржаји	19.76	7.44
	Производња	32.17	12.11
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	Богомоља посвећена „Светој Тројици“	0.33	0.13
	Храм посвећен „Светој Тројици“		
<b>УКУПНО ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :</b>		<b>181.63</b>	<b>68.38%</b>
<b>УКУПНО ПОВРШИНА УНУТАР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (А+Б):</b>		<b>265.65</b>	<b>100%</b>

<b>УКУПНО ПОВРШИНА ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (Ц):</b> <b>/ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАЈНИЦЕ /</b>	<b>100.46 ха</b>
--	------------------

<b>УКУПНО ПОВРШИНА УНУТАР ОБУХВАТА ПЛАНА (А+Б+Ц):</b>	<b>366.11 ха</b>
---	------------------

### 2.2.5. Урбанистички показатељи

Укупна бруто површина простора који је обухваћен планом .....	265,65 ха
Површине разрађене важећим ППППН инфраструктурног коридора железнице и нису усклађиване овим ППР-ом .....	12,14 ха
Површине разрађене важећим ППППН инфраструктурног коридора железнице које су усклађиване овим ППР-ом .....	1,68 ха
Укупна површина која се обрађује предметним планом генералне регулације .....	253,51 ха
Површине намењене становању малих густина .....	107,97 ха
Површине намењене становању средњих густина .....	19,95 ха
Број становника на подручју насеља Нови Жедник (попис 2011.год) .....	2381 становник

Податак о броју становника је према попису из 2011.године, док подаци пописа из 2022.године још нису објављени и односе се на насеље Нови Жедник.

Нето густина насељености на подручју насеља Нови Жедник ..... 18,61 стан/ха

Густина насељености (у даљем тексту: густина) јесте плански показатељ јединице становања и изражава однос између броја становника настањених на одређеној површини и саме површине и може се изразити као нето или бруто густина, а јединица у којој се изражава је број становника по хектару (бр.стан./ха).

### 2.3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

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

Изградња планираних објеката на основу овог планског документа је дозвољена унутар регулационих линија блока – односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења за површине за које је то утврђено Планом.

### 2.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Планом је укупно обухваћено подручје од **265,65 ха**, а као што је наведено део простора од 12,14 ха је плански обрађен ППППН-ом инфраструктурног коридора железнице. На преосталом делу унутар граница Плана чија површина износи 253,51 ха, на основу утврђеног режима коришћења простора проистеклог из дефинисаних правила уређења простора, извршена је подела земљишта које се разрађује Планом генералне регулације на:

- **ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** које обухватају простор величине (84,02-12,14) **71,88 ха**
- **ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ** које обухватају простор величине **181,63 ха**.

#### 2.4.1. Површине јавне намене

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

За површине јавне намене (**71,88 ха + 12,14ха**) предвиђене су:

#### ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- Постојеће и планиране улице
- *Железнице (12,14 ха) су изузете јер су обрађене ППППН-ом*

**ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ**

- Дом културе
- Здравствена станица
- Комплекс Основне школе „Босе Милићевић“
- Предшколска установа
- Месна заједница
- Дом за старе

**ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ (централни трг)****КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ**

- Гробље
- Сточна и кванташка пијаца
- Водозахват

**ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ**

- Постојеће трафостанице у радној зони „Исток“
- Главна мерно-регулациона станица

**ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО**

- Парковске површине, скверови
- Заштитно зеленило

**ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ**

- СРЦ уз комплекс фудбалског игралишта ФК „Препород“

**2.4.2. Површине за остале намене**

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

Површине за остале намене обухватају простор од **(181,63 ха)** и намењене су:

**СТАНОВАЊУ**

- породично становање малих густина
- породично становање средњих густина

**МЕШОВИТА НАМЕНА****РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ**

- Пословно-комерцијални садржаји
- Производња

**ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ**

- Богомоља Српске православне цркве посвећена „Светој Тројици“
- Комплекс храма Српске православне цркве посвећеног „Светој Тројици“

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

• На графичком прилогу бр. 4.4. означене су површине јавне намене за које се може прогласити јавни интерес у складу са законом. На површинама које се спроводе на основу овог планског документа се стичу услови да се на тим парцелама, као и свим објектима који су у целости или делимично на њима изграђени, изврши експропријација у циљу припајања тих површина коридорима нових или постојећих улица, за потребе планираних саобраћајница, комуналних зона, спортско-рекреационог центра, парковских површина, заштитног зеленила или површина намењених за изградњу јавних објеката.



**Формирање парцела за јавне површине – улице**

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине извршено је утврђивањем граница које одређују регулационе линије улица, јавних површина и објеката јавне намене и дефинисане су на графичком прилогу бр. 4.5. у размери Р1:2500.

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

1. Регулационе линије које се задржавају (поклапају се са постојећим регулационим линијама) и регулационе линије по постојећим међним линијама (на графици пуна линија)
2. Нове регулационе линије које су дефинисане преломним тачкама, а преломне тачке су даље дефинисане аналитичко-геодетским подацима (координатама) и на графици приказане испрекиданим линијама (на графичком прилогу 4.5.).

Координате преломних тачака планираних регулационих линија дате су према следећем:

R1	7397302.160	5090087.286	R38	7397933.954	5089358.853
R2	7397404.884	5090111.263	R39	7397944.325	5089339.153
R3	7397395.963	5090149.718	R40	7397954.992	5089326.446
R4	7397529.699	5090140.397	R41	7397970.790	5089313.785
R5	7397591.604	5090155.006	R42	7398031.933	5089285.776
R6	7397306.639	5090077.738	R43	7398094.204	5089244.083
R7	7397291.969	5089967.786	R44	7398112.142	5089235.692
R8	7397310.969	5089852.272	R45	7398267.340	5089188.104
R9	7397305.830	5089980.932	R46	7398300.030	5089183.576
R10	7397317.971	5090071.932	R47	7398329.617	5089182.929
R11	7397325.713	5090080.461	R48	7398382.916	5089205.922
R12	7397479.376	5090116.328	R49	7398426.638	5089213.913
R13	7397547.807	5090132.301	R50	7398567.520	5089274.668
R14	7397554.221	5090128.682	R51	7398576.704	5089271.005
R15	7397582.351	5090042.083	R52	7398579.857	5089263.645
R16	7397628.052	5089901.390	R53	7398589.039	5089259.989
R17	7397509.964	5090022.162	R54	7398591.226	5089254.883
R18	7397546.053	5089911.060	R55	7398587.557	5089245.671
R19	7397593.820	5090045.616	R56	7398663.537	5089068.319
R20	7397565.924	5090131.496	R57	7398677.005	5089056.099
R21	7397569.246	5090137.400	R58	7398969.066	5088963.301
R22	7397632.740	5090152.383	R59	7398982.183	5088963.911
R23	7397660.396	5090067.241	R60	7399015.865	5088978.177
R24	7397682.661	5089868.075	R61	7398940.070	5088976.960
R25	7397716.021	5089840.510	R62	7398934.409	5088974.313
R26	7397872.211	5089478.387	R63	7398539.680	5089104.410
R27	7397867.470	5089463.716	R64	7398541.037	5089101.245
R28	7397833.187	5089474.517	R65	7398631.104	5089071.047
R29	7397824.338	5089483.275	R66	7398637.440	5089074.188
R30	7397841.151	5089455.877	R67	7398641.117	5089085.093
R31	7397884.316	5089442.278	R68	7398569.001	5089252.449
R32	7397303.858	5089683.496	R69	7398559.443	5089255.938
R33	7397320.604	5089739.954	R70	7398374.923	5089176.366
R34	7397382.885	5089727.875	R71	7398374.518	5089170.026
R35	7397385.224	5089747.805	R72	7398432.302	5089135.807
R36	7397393.303	5089748.683	R73	7399064.697	5088901.368
R37	7397887.908	5089484.050	R74	7398325.906	5089136.509

R75	7398312.023	5089140.928	R127	7397959.215	5088389.019
R76	7399056.881	5088873.797	R128	7397593.563	5088399.147
R77	7399054.547	5088879.302	R129	7397643.439	5088283.965
R78	7399037.179	5088884.844	R130	7397562.160	5088416.340
R79	7399020.087	5088877.598	R131	7397582.530	5088394.460
R80	7398989.787	5088900.979	R132	7397171.004	5088646.136
R81	7398976.138	5088909.726	R133	7397212.723	5088544.402
R82	7398961.178	5088915.970	R134	7397223.650	5088514.837
R83	7398387.877	5089098.440	R135	7397484.437	5089067.668
R84	7398346.366	5089101.472	R136	7397510.947	5089064.183
R85	7398334.382	5089097.085	R137	7397541.938	5089162.392
R86	7398325.514	5089088.402	R138	7397563.850	5089155.460
R87	7398313.484	5089080.848	R139	7397591.797	5089166.745
R88	7398229.804	5089044.154	R140	7397597.870	5089152.010
R89	7398207.192	5089036.574	R141	7397401.154	5089269.985
R90	7398183.589	5089033.153	R142	7397391.163	5089205.702
R91	7398159.755	5089034.003	R143	7397320.715	5089309.490
R92	7398136.456	5089039.096	R144	7397343.201	5089340.368
R93	7398101.472	5089050.109	R145	7397352.424	5089346.614
R94	7398088.728	5089043.639	R146	7397169.019	5088944.204
R95	7398082.394	5089056.115	R147	7397159.896	5088957.005
R96	7397965.590	5089092.885	R148	7397182.312	5089154.722
R97	7397961.522	5089088.492	R149	7397193.962	5089168.422
R98	7398330.417	5089127.727	R150	7397204.520	5089266.560
R99	7398325.621	5089112.961	R151	7397234.164	5089474.882
R100	7398318.643	5089103.724	R152	7397608.539	5088364.524
R101	7398307.015	5089095.482	R153	7397153.134	5089568.341
R102	7398223.378	5089058.807	R154	7397184.804	5089567.202
R103	7398203.486	5089052.139	R155	7396624.428	5089880.559
R104	7398182.723	5089049.130	R156	7396711.248	5089662.620
R105	7398161.757	5089049.878	R157	7396715.774	5089679.921
R106	7398141.261	5089054.358	R158	7396611.584	5089866.637
R107	7398104.044	5089066.074	R159	7396236.910	5089769.463
R108	7397967.006	5089109.214	R160	7396243.794	5089747.590
R109	7397956.996	5089122.205	R161	7396351.135	5089725.013
R110	7397956.416	5089134.511	R162	7396387.882	5089711.840
R111	7397925.456	5089125.041	R163	7396408.611	5089707.160
R112	7397934.131	5089129.688	R164	7396435.923	5089700.994
R113	7397966.233	5089238.172	R165	7396460.490	5089695.447
R114	7397960.140	5089250.450	R166	7396497.624	5089692.429
R115	7397926.279	5089104.132	R167	7396777.302	5089655.873
R116	7397746.026	5089043.950	R168	7396781.934	5089646.981
R117	7397769.870	5088986.330	R169	7397095.694	5088935.076
R118	7397820.410	5089002.240	R170	7397084.201	5088936.504
R119	7397824.330	5089015.540	R171	7397062.512	5088932.529
R120	7397801.404	5089068.100	R172	7397074.242	5088862.309
R121a	7398051.009	5088823.943	R173	7397090.952	5088863.220
R121	7398082.564	5088753.128	R174	7397072.967	5088673.741
R122	7398081.526	5088739.239	R175	7397086.138	5088790.274
R123	7398074.517	5088729.391	R176	7397066.971	5088801.419
R124	7398107.507	5088727.005	R177	7397072.273	5088811.192
R125	7397896.381	5088534.403	R178	7397011.640	5088776.669
R126	7397871.082	5088542.792	R179	7397002.545	5088780.267

R180	7397075.863	5088956.538	R227	7396426.637	5089505.733
R181	7397066.024	5088952.850	R228	7396428.860	5089512.316
R182	7397059.318	5088955.667	R229	7396474.598	5089533.985
R183	7396429.945	5089697.217	R230	7396481.391	5089531.673
R184	7396428.888	5089692.539	R231	7396566.870	5089364.270
R185	7396431.234	5089673.878	R232	7396564.626	5089357.675
R186	7396490.376	5089558.055	R233	7396670.842	5088977.447
R187	7396499.885	5089554.819	R234	7396661.815	5088981.029
R188	7396593.549	5089371.389	R235	7396530.382	5089301.927
R189	7396584.040	5089374.624	R236	7396520.077	5089322.171
R190	7396504.929	5089529.554	R237	7396522.327	5089328.769
R191	7396508.069	5089538.791	R238	7396567.856	5089350.353
R192	7396751.244	5089013.729	R239	7396574.391	5089347.920
R193	7396742.036	5089017.263	R240	7396723.744	5089009.174
R194	7396597.310	5089345.512	R241	7396720.195	5088999.873
R195	7396600.810	5089354.918	R242	7396693.509	5088903.661
R196	7396756.783	5088990.858	R243	7396672.565	5088954.787
R197	7396760.467	5089000.192	R244	7396675.222	5088961.482
R198	7396922.244	5088925.388	R245	7396728.611	5088985.742
R199	7396918.578	5088916.031	R246	7396735.091	5088983.197
R200	7396815.274	5088869.008	R247	7396819.517	5088781.170
R201	7396806.204	5088872.567	R248	7396849.432	5088709.583
R202	7396878.752	5088717.222	R249	7396846.796	5088702.929
R203	7396869.611	5088720.800	R250	7396919.410	5088530.710
R204	7396817.772	5088844.878	R251	7396873.849	5088510.588
R205	7396821.445	5088854.237	R252	7396864.889	5088514.277
R206	7396924.763	5088901.267	R253	7396835.924	5088588.112
R207	7396933.839	5088897.711	R254	7396801.722	5088657.578
R208	7396986.118	5088772.917	R255	7396804.078	5088664.105
R209	7396982.433	5088763.602	R256	7396829.547	5088675.496
R210	7396890.939	5088695.289	R257	7396525.833	5089299.842
R211	7396894.805	5088704.684	R258	7396334.492	5089675.729
R212	7397062.789	5088779.829	R259	7397890.996	5089485.318
R213	7397068.393	5088775.732	R260	7397857.391	5089589.297
R214	7397057.008	5088675.006	R261	7397816.804	5089712.749
R215	7397053.170	5088590.901	R262	7397795.037	5089758.243
R216	7397046.446	5088581.083	R263	7397777.580	5089786.970
R217	7396425.254	5089519.459	R264	7397764.732	5089803.225
R218	7396418.470	5089521.776	R265	7398153.600	5089371.411
R219	7396339.140	5089677.913	R266	7398164.177	5089346.570
R220	7396412.387	5089701.182	R267	7398187.621	5089356.552
R221	7396409.208	5089687.102	R268	7397995.621	5089266.997
R222	7396411.553	5089668.442	R269	7398010.754	5089215.050
R223	7396473.203	5089547.707	R270	7398157.620	5089189.925
R224	7396470.959	5089541.113	R271	7398132.384	5089194.242
R225	7396518.696	5089335.901	R272	7397991.022	5089227.803
R226	7396511.910	5089338.215	R273	7397983.161	5089224.893

### Формирање парцела за изградњу објеката јавне намене

Постојећи комплекси са објектима јавне намене се задржавају у својим границама, стим да је планирана мања корекција комплекса Основне школе „Боса Милићевић“ ради отварања продора улице Петра Кочића и корекција (усаглашавање) површина намењених водозахату и спортско-рекреационом центру у складу са катастарским стањем и планираним решењем.

1. Постојеће парцеле комплекса са објектима јавне намене које се задржавају:

- 1.1. Дом културе
- 1.2. Месна заједница
- 1.3. Гробље – старо постојеће (кп 3529, 3530 и 3524/2)

На подручју обухваћеном планом утврђене су парцеле - комплекси за изградњу нових објеката јавне намене или се површине постојећих комплекса коригују (потребна парцелација).

2. Планиране парцеле:

- 2.1. Основна школа „Боса Милићевић“ (блок 56)
- 2.2. Предшколска установа (блок 56)
- 2.3. Здравствена станица (блок 54)
- 2.4. Комплекс објеката социјалне заштите (Дом за старе) - у блоку бр.65;
- 2.5.1. Комплекс „Новог гробља“ (започето) - у блоку бр.36;
- 2.5.2. Комплекс „Новог гробља“ (започето) - у блоку бр.34;
- 2.6. Комплекс намењен комуналним објектима - у блоку бр.70;
- 2.7. Енергетски објекат – ГМРС (у блоку 71);
- 2.8. Енергетски објекат – Трафостаница (у блоку 73);
- 2.9. Енергетски објекат – Трафостаница (у блоку 74);
- 2.10. Водозахват (у блоку 67);
- 2.11. Спортско-рекреациони центар (у блоку 67);
- 2.12.1. Парковска површина (постојећа) - у блоку бр.54;
- 2.12.2. Парковска површина (планирана) - у блоку бр.66;
- 2.12.3. Парковска површина (планирана) - у блоку бр.14;
- 2.13. Централне функције (планирана) - у блоку бр.47;

Јавне површине (парцеле) намењене заштитном зеленилу формиране су у циљу заштите североисточног дела насеља од доминантних ветрова, затим формирања тампон зоне између железнице и новог комплекса гробља и формирање појаса између радне зоне исток и пољопривредног земљишта са северне стране. Планиране парцеле заштитног зеленила су у плану обележене од 31 до 38 и приказане на графичком прилогу 4.5.

Начин парцелације и препарцелације појединачних комплекса јавне намене који су утврђени ППР-ом, геодетски елементи за обележавање парцела дати су на графичком прилогу број 4.5. „Саобраћајно решење са регулацијом површина јавне намене, нивелацијом и грађевинским линијама“ у размери Р 1:2500. У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичким прилозима важе графички прилози.

Планиране регулационе линије, као и грађевинске парцеле - комплекса са објектима јавне намене дефинисане су координатама преломних тачака, аналитичко-геодетским подацима тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Унутар појединачних постојећих и планираних комплекса јавне намене дозвољава се фазност у реализацији – изградњи па тиме и фазност у формирању комплекса – парцеле.



## 2.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

### 2.5.1. Саобраћајне површине

#### Друмски саобраћај

У обухвату Плана налази се деоница државног путног правца ПБ реда бр. 303 и то између чворова бр. 10004 (Стари Жедник) и чвора бр. 105 (петља Жедник), деоница бр. 30301, и то између оријентационих стационача км 2+156 и км 2+920 као и између км 3+414 и км 5+150. Деоница између оријентационих стационача км 2+920 и км 3+414 разрађен је Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Службени гласник РС" бр. 32/17 и 57/19) и решење који се односи на државни пут се преузима у целости и не разрађује се са предмитним Планом генералне регулације.

Регулациона ширина улице кроз који пролази предметни државни пут износи од 12 до 26 m са ширином изграђеног коловоза од 6 метара према постојећем стању. Корекције регулационих ширина улице су планиране на местима где се за то указала потреба због ново насталих услова саобраћаја тако да планирана регулациона ширина износи од 18 до 26 метара како је то и приказано на графичким прилозима.

Основни елементи путног правца наведени су у следећој табели:

Бр.	Стацион.	Елементи пута	Напомена
1.	2+356	Прикључак нове улице до новог подвожњака	изградња новог прикључка
2.	2+681	Петокрака раскрсница на уличној мрежи	потребна реконструкција
3.	3+556	Прикључак улице 5	
4.	3+621	Прикључак улице М. Тита	
5.	3+683	АБ нише – на десној и левој страни пута	
6.	3+799	Прикључак улице Бачванска	
7.	4+014	Нови прикључак сервисних саобраћајница	изградња новог прикључка
8.	4+054	Прикључак постојеће улице	Укида се
9.	4+084 – 4+123	Државни пут се налази на осталом (приватном) земљишту	Потребна експропријација или измештање коловоза
10.	4+318	Прикључак некатегорисаног пута	Укида се изградњом серв. саобраћајнице
11.	4+398	Планирани прикључак сервисне саобраћајнице са десне и леве стране пута	изградња новог прикључка
12.	5+123	Планирани прикључак сервисне саобраћајнице са леве и десне стране пута	изградња новог прикључка

Међусобна удаљеност површинских раскрсница и прикључка појединих улица, некатегорисаних путева и сервисне саобраћајнице резултат су наслеђене уличне мреже и мреже некатегорисаних путева, који се прилагођавају тренутном саобраћајном оптерећењу у складу са просторним могућностима и условима безбедног одвијања саобраћаја.

Планом је предвиђена код оријентационе стационаче км 2+356 оформљење новог прикључка у виду „Г“ раскрснице планиране улице који директно води до подвожњака на магистралном пружном правцу бр. 105. Поменута планирана улица уједно треба да буде алтернативни правац за пролазак у случају затворености другог подвожњака у насељу. За потребе оформљења овог прикључка планом је проширена регулациона ширина улице тако да се могу оформити траке за лева скретања уколико се за то укаже потреба.

Код оријентационе стационаже км 2+681 планирана је реконструкција постојеће петокраке раскрснице у кружни ток пречника 50 метара са пет прилазних праваца који ће обезбедити могуће најбезбеднији пролазак свих учесника у саобраћају.

Између оријентационих стационажа км 4+398 и км 5+123 Планом је предвиђена изградња сервисних саобраћајница са јужне стране државног пута док са северне стране истог сервисна саобраћајница планирана је између оријентационих стационажа км 4+014 и км 5+123 за потребе комерцијалних и производних делатности. Сервисна саобраћајница са северне стране оформљена је на осталом земљишту док са јужне стране државног пута за потребе проширења регулационе ширине државног пута и сервисне саобраћајнице искоришћено је јавно земљиште укинутог пружног правца Жедник – Чантавир. Прикључење сервисних саобраћајница на државни пут планиран је на оријентационим стационажама км 4+014, км 4+398 и км 5+123 с тим да некатегорисани путеви који су тренутно директно прикључени на државни пут морати да се прикључе на сервисне саобраћајнице на овој деоници. Планирани прикључак односно раскрсница на км 5+123 је смакнута те предвиђена су само десна скретања са / на државни пут.

Обзиром да према постојећем стању коловоз државног пута између оријентационих стационажа км 4+084 и км 4+123 налази на осталом односно приватном земљишту ППР-ом дефинисана је нова регулациона линија државног пута тако да се користи напуштено железничко земљиште која је још увек јавна пошршина у циљу оформљења девијације око приватне катастарске парцеле, како је то и приказано на графичком прилогу.

Заштитне зоне и зоне контролисане изградње државних путева дефинисане су на графичким прилозима, она су одређена у складу са изграђеним објектим, наменом и величинама катастарских парцела уз овае путне правце као и у складу са законским нормативима. Заштитне зоне и зоне контролисане изградње државних путева прецизирана су на графичком прилогу.

Ради обезбеђивања несметаног функционисања и даљег развоја друмског саобраћаја, како моторизованог тако и немоторизованог, извршене су одговарајуће корекције на преосталој постојећој уличној мрежи Планом обухваћеног простора. Крајње регулационе ширине улица одређена су у складу са рангом улице у уличној мрежи, изграђености инфраструктуре, броја и стања стамбених и осталих објеката у предметној улици као и планираном наменом околног простора.

У циљу побољшања и рационализације датог техничког решења као и због постизања максималне безбедности саобраћаја могуће су измене датог техничког решења с тим да примењено решење мора да задовољава саобраћајне захтеве и мора бити усаглашено са надлежним управљачем путне мреже.

Предметни државни пут се налази на јавном земљишту бивше железничке пруге од оријентационе стационаже км 4+014 до км 4+084, док се од км 4+084 до км 4+123 (дужине 39м) налази на осталом односно приватном земљишту. Нове регулационе линије државног пута дате су на јавном земљишту које припада укинутом железничком правцу Жедник – Чантавир те експропријација није потребна, али потребно је коловоз на овој деоници изместити тако да је обезбеђен простор са обе стране пута за све потребне елементе попречног профила пута.

На простору обухваћеном границом плана планирана је изградња и тротоара, бициклистичких стаза, аутобуских стајалишта и паркинга путничких возила у регулационој ширини улица на местима где се за то укаже потреба у складу са просторним могућностима. Изградњу тротара треба планирати уз регулациону линију улице, док бициклистичке стазе треба да су смештене између тротара и колских саобраћајница. Аутобуска стајалишта по елементима и положајем поред јавних путева морају бити усаглашена са надлежним управљачем пута.

### **Железнички саобраћај**

У обухвату ППР-а од железничке инфраструктуре налази се:

1. Деоница укинуте и демонтиране железничке пруге Жедник – Чантавир према Одлуци о одузимању својства добра у општој употреби делу железничке инфраструктуре („Службени гласник РС“, бр. 9/2020) којом се одузима својство добра у општој употреби прузи Жедник – Чантавир, дужине

8 км са свим припадајућим објектима, постројењима и уређајима у функцији железничког саобраћаја, те предметним ППР-ом извршена је промена намене некадашњег пружног земљишта. Како је и на графичком прилогу приказано некадашње пружно земљиште и даље остаје јавна површина која је делом додата државном путу и сервисним саобраћајницама уз исти као и уличној мрежи и заштитном зеленилу око насеља.

2. Деоница магистралног пружног правца бр. 105 Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија) која се тренутно налази у фази изградње према ППППН инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија)) ("Сл. гласник РС" бр. 32/17 и 57/19). Предметним ППР-ом поменуто планско решење се у потпуности преузима у делу железничког саобраћаја и не разрађује се, док је у делу денивелисаних путних прелаза током анализе саобраћајне мреже насеља примећено да су потребне корекције на следећи местима и дато је предлог решења која се налази у прилогу:

- Код подвожњака на стационачи км 156+453,73 (јужни подвожњак у насељу Нови Жедник – западна страна) експропријација није извршена у целости према ППППН и завршена је на приватној катастарској парцели 4588/4 К.О. Жедник, неповезан са уличном мрежом насеља нити са некатегорисаним путем. Практично подвожњак је неупотребљив због недостатка јавног приступа на западној страни насеља. ППР-ом је предложено да регулационе линије Улице Матка Вуковића продуже до железничког земљишта тако да се омогући веза између извршене експропријације за потребе ППППН кроз катастарску парцелу 4588/4 КО Жедник са Улицом Матка Вуковића. На овај начин остварила би се веза на најрационалнији начин између планираног подвожњака и постојеће улице. Укупна удаљеност износи цца.250 м. Предложена нова регулациона линија налази се ван планиране оgrade железнице и приказана је на графичком прилогу.

- Код истог подвожњака са источне стране потребна је корекција регулације између регулационих линија уличне мреже и железничког земљишта код раскрснице Улица Браће Паулића и Радоја Вујошевића. ППР-ом предложена нова регулациона линија уличне мреже и железничког земљишта назначена је на графичком прилогу.

- Регулационе линије између Улице Радоје Вујошевића и железничког земљишта потребно је редифинисати тако да изграђена насељска саобраћајна и комунална инфраструктура у улици остане у надлежности града. Због отежане пешачке комуникације између западног и источног дела насеља у односу на пруге потребно је преиспитати могућност доградње станичног пешачког потходника тако да се може користити са обе стране пруге. ППР-ом предложена нова регулациона линија између улице и железничког земљишта вођена је изван планиране оgrade ППППН-ом, већином по постојећим међним линијама, како је то и назначена је на графичком прилогу.

- Код подвожњака на стационачи км 157+443 на источној страни подвожњака сервисна саобраћајница – 2 је оформљена са таквим елементима да је употребљиво једино са путничким возилима за приступ породичним објектима. Проблем представља што ова сервисна стаобраћајница треба да обезбеди улазак аутобуса до аутобуског стајалишта код железничке станице у улици Радоје Вујошевића. ППР-ом отворен је нови продора до Улице Радоја Вујошевића из улице Илије Лубарде те омогућена је изградња и реконструкција коловоза на постојећој уличној мрежи до Улице Радоја Вујошевића. Разматра се и измештање аутобуског стајалишта са постојеће локације што представља делимично решење јер остаје и даље проблем приступа улици Радоја Вујошевића са свим теретним и пољопривредним возилима. У поменутој улици налази се железничка станица и трговина које исто захтевају одређено снабдевање.

- Отежан или чак немогућ приступ силосима теретним возилима кроз сервисну саобраћајницу – 1 са западне стране подвожњака на стационачи км 157+443. ППР – ом обезбеђена је јавна површина са западне стране силоса и уз оформљење одговарајуће окретнице делом на железничком земљишту могло би се значајно побољшати интерне комуникације у оквиру силоса.

- Код подвожњака на стационачи км 157+443 на северо-западној страни подвожњака катастарске парцеле 3357 и 3358 К.О. Жедник имају приступ искључиво са железничког земљишта те ППР-ом се предлаже продужетак улице до поменутих катастарских парцела како је то и назначено на графичком прилогу.

### 2.5.2. Јавне зелене површине

Корекцијом регулације постојећих улица и дефинисањем нових улица унутар обухваћеног простора који се разрађује овим планом, омогућава се допунско озелењавање, те повезивање зелених површина преко линеарног зеленила улица у хомогену целину.

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

- А. Парковске површине
- Б. Јавне зелене у виду заштитног зеленила
- В. Улично зеленило
- Г. Зеленило унутар комплекса јавних објеката

#### А) *Парковске површине*

Постојећи „Централни“ парк (уређена парковска површина) се налази у блоку 54 на делу кп парцела 4215/2) се задржава укључујући као и све зеленило у њему, посебно високо растиње. Из постојеће парковске површине је планирано да се издвоји површина за парцелу на којој је изграђена постојећа здравствена амбуланта.

Неопходно је даље перманентно одржавање парковске површине и по потреби допуна садног материјала. Обнављању и евентуалном уклањању биљног материјала треба да претходи анализа квалитета и стања постојећег зеленила. За реконструкцију парка обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом могућа је допуна садржаја „Централног“ парка следећим садржајима:

- поплочане стазе и платои (укупно 5-20% површине парка)
- урбани мобилијар (клупе, корпе за отпатке, ограде) и расвета
- чесме и фонтане
- наткривене површине (пергола, павиљон и сл.)
- дечије игралиште.

У склопу постојећих парковских површина дозвољене су следеће интервенције на јавним зеленим површинама које се могу вршити директно на основу Плана:

- санитарна сеча стабала (претходно је обавезна анализа квалитета и стања постојећег зеленила од стране надлежне установе),
- реконструкција цветњака,
- нова садња сезонског цвећа, перена и дендро материјала,
- реконструкција вртно-архитектонских елемената,
- реконструкција и поправка постојећих објеката.

У централном парку није дозвољена изградња спротских терена, постављање киоска нити било каквих затворених објеката.

Приликом реконструкције постојеће парковске површине, као и планираног уређења нових парковских површина потребно је испоштовати следеће услове:

- Најмање 70% површине парковске површине треба да остану зелене површине.
- Планирати цветне површине од 2-4%.
- Посебну пажњу посветити партерном уређењу око споменика.

У склопу нових парковских површина планирају се следећи садржаји:

- поплочане стазе и платои (укупно 5-20% површине парка)
- урбани мобилијар (клупе, корпе за отпатке, ограде) и расвета
- чесме и фонтане
- наткривене површине (перголе, павиљони...)
- дечије игралиште.
- отворени спротски терени, трим стазе и полигони за вежбање



У планираним парковским површинама није дозвољено постављање киоска нити изградња било каквих затворених објеката.

- Најмење 70% површине парка треба да буду зелене површине.
- Планирати цветне површине од 2-4%.

#### **Б) Јавне зелене површине у виду заштитног зеленила**

Основни циљеви заштитног зеленила су да заштити земљиште, амортизује буку, умањи дејство емисија, разграничи површине различитих намена. У складу са просторним могућностима планирани су појасеви јавног заштитног зеленила уз северни обод насеља, као и између радне зоне „Исток” и границе насеља. За разлику од прошлог планског документа у овом ПГР-у је за намену заштитног зеленила искоришћен већи део трасе укинута железничке пруге према Чантавиру.

У склопу ове намене није дозвољена изградња објеката.

На другим локацијама које захтевају подизање заштитног зеленила, оно ће бити обезбеђено на површинама за остале намене према правилима грађења и уређења по зонама.

#### **В) Улично зеленило**

Формирањем регулација и саобраћајних површина, дефинишу се и површине за формирање уличног зеленила.

Улично зеленило унутар граница одређеним Планом генералне регулације представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила осталих категорија.

Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се планирају задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуну и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину.

По потреби треба заменити болесне и старе саднице новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови.

У улицама са узаним профилима садити ниско растиње и траву.

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

Код подизања дрвореда користимо следећи садни материјал:

*Acer sp.* - јавори

*Fraxinus augustifolia* - пољски јасен

*Koelreuteria paniculata* - келреутерија

*Tilia argentea* - сребрна липа

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

*Crataegus sp.* - глогови

*Hibiscus syriacus* - хибиск итд.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве градском профилима. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница као што су кружни ток или пешачки прелаз могу се користити партерна уређења са цветницама.

#### **Г) Зеленило унутар комплекса јавних објеката**

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

Карактер оваквих зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности. Стога ове површине представљају украс појединих делова града, а неретко имају и већи значај у укупном систему градског зеленила чинећи јединствену целину са уличним дрворедима и парковским површинама.

И када се ради о сасвим малој зеленој површини, њена улога је наглашавање улаза у објекат и истицање његове архитектуре. Користе се декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Најниже биљке саде се поред саме улице, најближе пролазницима, а високе биљке (дрвеће) уз саму зграду, односно дуж главне стазе која води до улаза.

Треба водити рачуна да крошње у потпуности не заклоне и фасаду објекта и тиме му не одузму на значају. Безбедносни фактор такође утиче на распоред и врсте биљака па у највећем броју случајева дрвеће није у непосредној близини објекта.

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

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене. Користе се врсте занимљивих облика стабла или круне, лисно декоративне или пак врсте цвећа чистих и јаким боја ради добијања јасније и ефектније живе слике. Поред своје декоративности, врсте морају задовољити критеријум отпорности (често се налазе у непосредној близини саобраћајница, у директном контакту са штетним гасовима). Допуштено је и постављање жардињера, садња у издигнутим садним јамама, употреба декоративног мобилијара, занимљивих елемената поплочавања.

## 2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и **остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине** (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, поште и други објекти).

**Град уређује грађевинско земљиште намењено за јавне површине и стара се о његовом кориштењу према намени предвиђеној планом, у складу са Законом о планирању и изградњи.**

**Уређивање грађевинског земљишта намењено за јавне површине врши се у складу са средњорочним програмом уређивања.**

**Уређивање грађевинског земљишта намењено за јавне површине обухвата његово припремање и опремање.**

**Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.**

**Сви јавни објекти од општег интереса морају бити изграђени у складу са законским прописима, стандардима и нормативима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја.**

На подручју обухваћеном планом постоје следећи комплекси објеката јавне намене за које су дефинисана правила за изградњу:

### ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ

- Дом културе
- Здравствена станица
- Комплекс Основне школе „Босе Милићевић“
- Предшколска установа
- Месна заједница
- Дом за старе

**Урбанистички параметри за јавне објекте дефинисани су у поглављу 3.1.4., а дефинисана је обавеза израде Урбанистичког пројекта за проширење и изградњу нових комплекса.**

### КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ

- Гробље
- Сточна и кванташка пијаца
- Водозахват

### Гробље

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

Гробље уредити у складу са одредбама:

- Закона о сахрањивању и гробљима ("Службени гласник СРС" бр. 20/77, 6/89, "Службени гласник РС", број 101/2005-др Закон, 120/2012-одлука УС и 84/2013-одлука УС)
  - Закона о комуналним делатностима („Службени гласник РС“ бр. 88/2011, 104/2016 и 95/2018).
  - Одлуке о сахрањивању и гробљима (Сл.лист Града Суботица 16/2016 и 44/2016)
- Гробље је намењено за сахрану умрлих без обзира на верску националну или расну припадност.

Основна правила за формирање нових гробља, су:

- логично формирање у односу на гравитационо подручје;
- могућност етапне реализације;
- повољни теренски услови: добра експонираност и растреситост, терен треба да буде оцедан са нивоом подземних вода већим од 2,50m од нивоа терена;
- минимално удаљење од изворишта водоснабдевања и водотокова је 500m;
- добра саобраћајна повезаност са гравитационим подручјем;
- могућност прикључивања на мрежу комуналне инфраструктуре;
- могућност обезбеђивања појаса зеленила, уколико је удаљење од насеља мање од 500m.
- код уређивања површина за сахрањивање, просечно се рачуна двогробно место;
- просечан коефицијент неравномерног искоришћења локације је 1,25;
- ротациони турнус износи 10 година;
- стопа морталитета за плански период до 2025. износи 10 ‰, а површина гробља - 4,00m<sup>2</sup>/становнику;

Постојеће гробље треба по настанку потребе проширити и обновити до пуне опремљености у складу с прописима. Под пуном опремљеношћу на гробљима подразумевају се: гробне парцеле, гробна места, капеле (боксови) за умрле, колске и пешачке саобраћајнице и прилазни пут, пешачки трг, други објекти (верски: сале за парастосе, економски: продавнице цвећа и погребне опреме и други објекти за вршење погребне дјелатности), зелене површине и ограда гробља.

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

#### Урбанистички параметри за гробље

Функционална подела гробља треба да се састоји од следећих односа:

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

Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање

врсте гробница	димензија (m)
- гробнице са два ковчега	око 2.00 x 3.00 m
- гробнице са четири ковчега	око 2.50.x2.50 m
- гробови у низу	око 2.20 x1,0 и 2,30 x1,10
- гробови за урне	око 1,2 m <sup>2</sup> бруто површина
- осаријум	10 x20m

За изградњу и формирање „новог“ гробља је потребна израда Урбанистичког пројекта.

### ***Пијаца***

Продајни простор за прехранбену робу и робу широке потрошње треба да је наткривен. Дозвољена је и изградња затворених продајних објеката приземне спратности (П) који чине целину са пијачним простором. За потребе администрације је дозвољена максимална спртаност објеката или делова објеката П+1 (приземље са спратом).

Максимални индекс заузетости укључујући и наткривене површине износи 70%.

У оквиру парцеле пијаце обавезно је изградити паркинг за смештај возила продаваца и доставна возила, као и паркинг за возила купаца.

За паркирање обезбедити:

- 1 паркинг места за продавца и доставна возила на сваке 2 тезге
- 3 паркинг места за возила посетилаца на сваких 100 м<sup>2</sup> површине пијаце

У оквиру стандарда за инфраструктурну опремљеност обавезно је обезбедити:

- константан приступ доводу топле и хладне воде просторима за продају меса, рибе и млечних производа,
- расхладне уређаје просторима за продају меса, рибе и млечних производа,
- тоалет,
- канте за смеће на максималној међусобној удаљености од 50 м.

Приликом израде пројекта придржавати се свих важећих прописа и норматива везаних за ову врсту објеката.

### ***Водозахват***

За евентуалну изградњу нових објеката и формирање планиране проширене парцеле потребна је израда урбанистичког пројекта.

## **ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ**

- Постојеће трафостанице у радној зони „Исток“
- Главна мерно-регулациона станица

### ***Трафостанице - Услови за изградњу***

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

Остали енергетски објекти се граде у складу са прописима дефинисаним за ту врсту објеката и за њихову изградњу је потребна израда Урбанистичког пројекта.

### ***Главна мерно-регулациона станица „Нови Жедник“***

Задржава се на постојећој локацији и у постојећим границама парцеле. За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката потребна је израда урбанистичког пројекта.

## **ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ**

### ***СРЦ уз комплекс фудбалског игралишта ФК „Препород“***

У оквиру ових простора могућа је допуна садржаја кроз изградњу недостајућих објеката намењених спорту и рекреацији у виду отворених и затворених спортских терена као и изградња пратећих садржаја комерцијално-угоститељске и туристичко-угоститељске намене. У оквиру спортско рекреативног комплекса, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта, (један стан за потребе домара), с тим да његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине тог објекта.



За потребе проширења садржаја и изградње нових објеката потребно је задовољити следеће параметре:

- Индекс заузетости највише 25% рачунајући само затворене објекте
- Индекс заузетости највише 60% рачунајући и отворене спортске терене
- Најмање 30% зелених површина у комплексу
- За спортске објекте потребно је обезбедити услов 1 паркинг место на четири гледаоца, док је за пословне и угоститељске објекте потребно обезбедити 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисног простора

Планирати следеће садржаје:

- Фудбалски стадион са атлетском стазом и трибинама капацитета најмање 1000 гледалаца;
- Пратећи објекат са свлачионицама, санитарним чворовима и просторијама управе;
- Угоститељски објекат (ресторан или кафић);
- Помоћни фудбалски терен;
- Проширење постојећих отворених терена за мале спортове;
- Оријентација дуж осовине отворених терена је оптимално север-југ, а максимални отклон на једну или другу страну је 25°.

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

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

У случају да се укаже потреба за проширењем комплекса јавне намене, уколико су суседне парцеле на којима се планира проширење у власништву Града прописује се израда Урбанистичког пројекта, док у случају утврђивања површина за које је потребно утврдити јавни интерес у складу са Законом о експропријацији ("Сл. гласник РС", бр. 53/95, "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 20/2009, 55/2013 - одлука УС и 106/2016 - аутентично тумачење) обавезна је израда Плана детаљне регулације.

## 2.7. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 2.7.1 Електроенергетска, вреловодна, гасоводна и телекомуникациона мрежа

#### *Електроенергетска мрежа*

Према подацима из Улова за израду Плана генералне регулације за насеље Нови Жедник, под бројем **87.1.0.0.-Д.07.09.-399036/2-22** од 16.12.2022. године које је доставила **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д. О.О. БЕОГРАД**, Београд, Булевар уметности бр. 12, основни објекат за снабдевање предметног простора електричном енергијом је трансформаторска станица ТС 35/10 kV „Жедник“ у Старом Жеднику са 10 kV изводом „Нови Жедник“.

Поменута ТС је предвиђена за прелазак са 10 kV напонског нивоа на 20 kV напонски ниво, у складу са плановима развоја дистрибутивне мреже.

У плану је и спајање дистрибутивне мреже насеља Нови Жедник са ТС 35/10 kV „Чантавир“ у Чантавиру чиме би се омогућило квалитетније напајање потрошача електричном енергијом у насељу Нови Жедник, а такође би се обезбедило и резервно напајање у случају испада 10 kV извода „Нови Жедник“, што је и предвиђено Студијом дугорочног плана и концепцијом развоја средњенапонске мреже Електродистрибуције Суботице до 2025. године.

Крајњим северним делом обухвата ППР-а пролази постојећи 35 kV далековод коме је према Закону о енергетици („Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон и 40/2021) одређен заштитни појас ширине 30 m (по 15 са обе стране осе далековода).

У циљу заштите живота и здравља људи и безбедности енергетских објеката, власник или носилац других права на непокретности која се налази у заштитом појасу, не може без претходне сагласности енергетског субјекта, градити објекте нити изводити посебне врсте радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа у складу са прописима којим се уређује изградња објеката.

Осим овог 35 kV далековода, у насељу Нови Жедник део средњенапонске мреже је на 10 kV напонском нивоу. У току су радови на реконструкцији и модернизацији средњенапонске електродистрибутивне мреже, како би се у коначном решењу сви 35 kV и 10 kV водови заменили водовима на 20 kV напонском нивоу.

У случају да буде потребно обезбедити додатну снагу за предметни простор, предвиђа се изградња следећих електроенергетских објеката:

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

Нове трафостанице могу бити дистрибутивне (припадају Електродистрибуцији Србије) у случају да напајања више купаца, или могу бити у власништву Инвеститора ако се ради о једном купцу.

Део плана предвиђен за радне зоне је ограничен са тренутним капацитетима до 1 MW из ТС 35/10 kV „Жедник“, а у случају потребе за већом снагом од 1 MW потребно је обезбедити пренос енергије из ТС 110/35 kV „Бачка Топола 1“ или ТС 110/35/20 kV „Суботица 1“ што захтева и изградњу додатних енергетских водова насеља Нови Жедник.

Када је реч о постојећим електроенергетским објектима, у циљу модернизације електроенергетске мреже, потребно је надземну нисконапонску мрежу каблirati, постојеће трафостанице по потреби реконструисати уз дозвољено повећање снаге, како би се задовољиле електроенергетске потребе постојећих али и будућих потрошача на простору обухвата Плана.

Стубне трафостанице које не могу да задовоље потребе за напајањем потрошача се у том случају демонтирају и уместо њих се граде нове типа МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница).

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

Изградњу електроенергетске мреже вршити у складу са Законом о енергетици („Сл. Гласник РС“, бр. 145/2014 и 95/2018 – др. Закон и 40/2021), Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), као и правилницима за изградњу електроенергетских објеката и одговарајућим СРПС стандардима.

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

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

Нове трафостанице предвиђене су као слободностојеће, пре свега МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница) типа, али и СТС типа у блоковима где је потребна мања снага и где је економски неоправдана изградња ТС типа МБТС, као и у деловима где је изграђена надземна мрежа на оба напонска нивоа, и изградња истих се планира

према новонасталим потребама за обезбеђењем ел. енергије у појединим деловима блокова. Постојеће стубне станице као и надземна енергетска мрежа на оба напонска нивоа се задржава као таква све док према новонасталим потребама за ел. енергијом на тим деловима комплекса не буде требало повећати постојеће капацитете. Стубне трафостанице које не могу да задовоље потребе за напајањем потрошача се у том случају демонтирају и уместо њих се граде нове типа МБТС, КТС или ЗТС.

Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 m.

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Јавна расвета које је већ изведена задржава се у улицама које нису предвиђене за корекцију регулације, док се у коригованим и новопланираним улицама јавна расвета планира постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер светилки решити путем нисконапонског подземног кабла. За осветна тела користити одговарајуће светилке како би се добио потребан ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

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

### **Гасоводна мрежа**

Према документацији коју поседује Обрађивач ПГР-а као и према ситуацији на терену, дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) на просотру који се обрађује је изграђена у свим постојећим улицама. Такође, на северисточном ободу насеља изграђена је Главна мерно-регулациона станица (ГМРС) Нови Жедник која треба да снабдева природним гасом насеље Нови Жедник, али и околна насеља (Стари Жедник, Чантавир, Вишњевац...). До ГМРС из правца севера изграђен је гасовод високог притиска који снабдева помуну ГМРС природним гасом, а од ГМРС у правцу истока изграђен је и гасовод средњег притиска који треба да снабдева насеље Чантавир овим енергентом.

Компанија која је изградила поменуте објекте (Телефонија А.Д. Београд) у склопу гасне термоенергетске инфраструктуре је у стечају, и стање ових објеката је непознато. Према сазнањима са терена, ГМРС и гасовод високог притиска су у функцији, док ДГМ у насељу Нови Жедник никад није стављена у функцију.

Према Одговору на захтев за издавање Претходних услова и мишљења за План генералне регулације за насеље Нови Жедник који је дана 16.01.2023. године прод бројем **02-01-7/5** издало предузеће **ТРАНСПОРТГАС СРБИЈА д. о. о., Булевар ослобођења број 5, Нови Сад**, објекат који је у надлежности овог предузећа а налази се једним делом унутар обухвата предметног ПГР-а је прикључни гасовод за главну мерно-регулациону станицу (ГМРС) Нови Жедник од челичних цеви пречника DN100.

За транспортне гасоводе неопходно је поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar“ (Сл. лист РС бр. 37/2013 и 87/2015) и Интерним техничким правилима ЈП „Србијасгас“ из октобра 2009. године.

Објекти намењени за становање или боравак људи, у зависности од притиска и пречника гасовода, без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у коју класу локације је гасовод сврстан, не могу се градити на растојањима мањим од 30 m од гасовода.

Експлоатациони појас транспортног гасовода је простор у ком се не смеју постављати трајни или привремени објекти за време експлоатације гасовода или предузимати друга дејства која би могла да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, сем објеката у функцији гасовода.

Топлификација објеката као и снабдевање овим енергентом објеката на предметном простору планирана је прикључењем на постојећу или нову гасоводну мрежу која ће се изградити у планираним или постојећим улицама, у оним деловима где буде постојао интерес за прикључење објеката, и повезати са постојећом гасоводном мрежом.

Ограничења приликом изградње објеката у близини гасовода високог и средњег притиска и ГМРС дефинисана су Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bara („Службеном гласнику РС“, бр. 37/2013 и 87/2015).

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

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

За потребе израде Плана генералне регулације прибављени су 29.09.2022. године Услови за израду Плана генералне регулације насеља Нови Жедник од стране ЈП „Србијасгас“, **Јавног предузећа транспорт, складиштење, дистрибуцију и продају природног гаса, Канцеларије извршног директора за инвестиције**, из Новог Сада, Булевар ослобођења бр. 69, под бројем 0601/2515.

### **Телекомуникациона мрежа**

У границама предметног Плана, постојећа телекомуникациона (ТК) инфраструктура „Телекома Србија“ састоји се од:

- централа (комутациони системи, уређаји),
- каблова ТК канализација (окна, цеви),
- каблова транспортне ТК мреже (оптички ТК каблови),
- каблова приступне ТК мреже (подземни оптички, бакарни и коаксијални ТК каблови),
- осталих ТК објеката (извод, наставак, итд),
- РБС (базна станица),
- РР коридора.

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

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

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

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



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

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

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

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

За потребе израде Плана генералне регулације прибављени су 21.09.2022. године од **ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и мишљење на План генералне регулације за насеље Нови Жедник под бројем **Д210-371409/2 ЈБ**.

### 2.7.2. Водоводна и канализациона мрежа

#### Водоводна мрежа

Насеље Нови Жедник се снабдева водом са постојећег водозавода у Улици Саве Ковачевића. Вода се из два бунара потискује у дистрибутивну мрежу, дезинфикована, без кондиционирања. Постојећи систем водоснабдевања насеља обезбеђује санитарне потребе становништва док за противпожарну заштиту није поуздан.

Правац развоја водоснабдевања насеља је ка допремању воде за пиће становништву квалитета у складу са законском регулативом, а потом и достизање поузданости система за противпожарну заштиту насеља.

У склопу одржавања водоводне мреже потребна је реконструкција дела постојећих водова због старости мреже, уградњом нових материјала (поцинковане и азбест-цементне цеви) не одговарају садашњим прописаним условима савременог водоснабдевања.

Стратешком и техничком развојном документацијом је превиђено да централни комплекс са бунарима и постројењем за кондиционирање воде буде у Чантавиру за пет насеља: Чантавир, Душаново, Вишњевац, Стари и Нови Жедник. Предвиђено је да се вода са централног комплекса транзитним водом потискује до резервоара и пумпне станице у сваком насељу.

На територији насеља Нови Жедник транзитни водовод је предвиђено да се постави уз општински пут кроз насеље односно дуж Ул. Маршала Тита до садашње локације водозавода Нови Жедник и од водозавода Улицом Маршала Тита и Филипа Кљајића ка Старом Жеднику. На локацији садашњег водозавода потребно је изградити резервоар и пумпну станицу.

Предвиђено је да се поуздано водоснабдевање са аспекта противпожарне заштите достигне етапним изменама постојећег система у складу са расположивим финансијским могућностима.

На локацијама насеља где није изграђен јавни водовод водоснабдевање потрошача се решава индивидуално т.ј. путем сопствених бушених бунара.

Планирано је проширење постојећег водозавода у циљу уградње резервоара са пумпном станицом.

### **Канализациона мрежа**

На предметној територији Новог Жедника јавна канализациона мрежа отпадних вода није изградњена, започета је изградња 2014. године и та канализација неће бити у функцији до изградње и пуштања у рад пречистача отпадних вода. Изграђен је транзитни канализациони вод од Новог Жедника до Старог Жедника односно до планиране локације пречистача уз Павловачки канал.

Стратешком и техничком развојном документацијом је превиђено да се отпадне воде насеља Стари и Нови Жедник транспортују до планиране локације заједничког пречистача уз Павловачки канал.

Атмосферску канализацију није потребно планирати нити градити, како је то наведено у Условима за израду Плана од стране ЈКП „Водовод и канализација“ Суботица, с обзиром на то да је Нови Жедник насеље са индивидуалним кућама за становање са парцелама са великим процентом зелених површина. Одвођење атмосферских вода треба решавати разливањем и упијањем у слободан околни простор унутар сопствене парцеле.

До изградње канализационе мреже одвођење отпадних вода се решава индивидуално тј. изградњом водонепропусних септичких јама, док се одвођење атмосферских вода решава разливањем и упијањем у слободан околни простор унутар сопствене парцеле.

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

Пре почетка изградње за парцеле намење за изградњу објеката у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја и вода), док је у зони производње и зони пословно-комерцијалних садржаја потребно да су испуњени мин. услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу: (струја и вода) и уколико се ради о комплексима са већим капацитетима и посебним захтевима потребно је обезбедити прикључење на канализациону мрежу или изградити секундарни пречистач отпадних вода адекватних капацитета.

### **2.9. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

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

Регулациона линија улица утврђује линију разграничења површина јавне намене од површина за остале намене и представља границу грађевинских парцела намењених за јавну површину - улице која је обележена и дефинисана преломним тачкама на графичком прилогу 4.5. План саобраћаја са регулацијом и нивелацијом.

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

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

## 2.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

### 2.10.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

За потребе израде Плана генералне регулације за насеље Нови Жедник прибављени су Претходни услови заштите непокретних културних добара које је под бројем: 703-2/12 изradio надлежни Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица.

У тим Претходним условима су израђене мере заштите којим су утврђене евидентирани споменичке вредности, вредности урбаних и физичких структура и дефинисане смернице за заштиту.

Према условима заштите непокретних културних добара Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, културна добра на подручју плана сврстана су у следеће категорије:

#### **1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА(НКД):**

##### **1.1. АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА**

##### **1.2. ДОБРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ**

##### **1.3.1. ЈАВНИ СПОМЕНИЦИ**

##### **1.3.2. КРСТОВИ КРАЈПУТАШИ**

#### **1.1. АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА**

У зони насеља Нови Жедник нема проглашених, нити регистрованих археолошких локалитета, као ни оних под претходном заштитом.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Закона о културним добрима „Сл. гласник РС“ број 71/94).

#### **1.2 ДОБРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ:**

Према Закону о културним добрима, добра под претходном заштитом имају исти третман као НКД и за њих важе исте мере техничке заштите.

**Српска православна црква Св. Тројице**, Маршала Тита 31, к.п. 3673 К.О. Нови Жедник

**Месна заједница**, Илије Лубарде 4, к.п. 4280 К.О. Нови Жедник

**Железничка станица**, улица Радоја Вујошевића, к.п. 6641 К.О. Нови Жедник

#### **СМЕРНИЦЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ:**

Добра под претходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра, те се за њих утврђују исте мере заштите као и за НКД.

За добра под претходном заштитом се утврђују следеће мере заштите:

(1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, карактеристичних материјала и основних вредности конструктивног склопа.

(2) Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног модела и сл.)

(3) Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката.

(4) На овим објектима је дозвољено осавремењивање у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:

а) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта.

б) уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта.

(5) Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се склањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.

(6) Рекламе, табле, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Клима уређаји се могу поставити искључиво на дворишној фасади и то према условима Завода.

### **1.3.1 СПОМЕНИЦИ**

#### **СПОМЕН ПЛОЧЕ**

- СПОМЕН ПЛОЧА НА КУЋИ ПЕТРА КМЕЗИЋА, Теслина улица, Нови Жедник, 14.12.1959.
- СПОМЕН ПЛОЧА БОСА МИЛИЋЕВИЋ Босе Милићевић, Нови Жедник, 10.10.1951
- СПОМЕН ПЛОЧА НА КУЋИ ДАНЕ ПУАЛИЋА ГДЕ ЈЕ ОДРЖАНА КОНФЕРЕНЦИЈА СКОЈ-а, Радоја Вујошевића, Нови Жедник, 14.12.1959.

#### **БИСТЕ**

- БОСА МИЛИЋЕВИЋ, 1917-1940 О.Ш., Боса Милићевић, Нови Жедник, 1978.  
аутор: Ратимир Стојадиновић, акад. Вајар
- МИЛАН БИКАР, 1885-1971, Централни парк, Нови Жедник, 7.05.1972. аутор: Стјепан Перишић

#### **ЈАВНИ СПОМЕНИЦИ**

- СПОМЕНИК ПАЛИМ БОРЦИМА И ЖРТВАМА ФАШИСТИЧКОГ ТЕРОРА, Централни парк, Нови Жедник, 7.07.1947.

#### **Утврђују се следеће мере заштите за јавне споменике :**

Очување изворног изгледа, оригиналних материјала и аутентичних натписа на споменицима комплекса. Редовно одржавање и чишћење свих споменика комплекса, и обнављање текста на њима. Обезбеђење видљивости и приступа споменицима. Хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора унутар комплекса око свих споменика.

### **1.3.2. КРАЈПУТАШИ**

Фараго крст, подигнут 1928. године. обновљено 2006. године.

**Утврђују се следеће мере заштите:** очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, изворног изгледа, стилских карактеристика и оригиналних материјала, обнављање текста на њима и редовно одржавање свих споменика, спомен обележја, спомен табли и скулптура у простору.

Крајпуташи се могу измештати у случају потребе на основу мера техничке заштите надлежног Завода.

## **2.10.2. Општи и посебни услови и мере заштите природних добара и реткости**

Према прибављеним условима од надлежног Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада на предметном простору нема заштићених нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

За потребе израде Плана су прибављени услови од надлежног ПЗЗП из Новог Сада под бројем: 03020-3571/2 од 16.12.2022.године (приложени у склопу Документације плана) и као такви су имплементирани у планска решења.

У склопу предметних услова су садржани следећи услови заштите природе:

1) Планиране активности могу се обављати унутар граница обухвата Плана одређених достављеном захтевом и приложеном графичком документацијом, очувањем природних ресурса предметног простора и ширег подручја;

2) Мере заштите природе унети и за одговарајућа поглавља Плана (правила изградње, расвета, зеленило итд.);



3) Озелењавање планирати на начин којим ће се смањити негативни утицаји вештачких површина на микроклиматске карактеристике предметне просторне целине:

3.1. У укупном билансу површина настојати ка повећању процентуалног учешћа зелених површина;

3.2. Размотрити могућност формирања мреже зелених површина кроз њихово међусобно повезивање;

3.3. Озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;

3.4. Зависно од расположивог простора, планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;

3.5. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;

3.6. Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке екзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине спадају следеће: *циганско перје* (*Asclepias syriaca*), *јасенолисни јавор* (*Acer negundo*), *кисело дрво* (*Ailanthus altissima*), *багремац* (*Amorpha fruticosa*), *копривић* (*Celtis spp.*), *дафина* (*Elaeagnus angustifolia*), *пенсилванијски јасен* (*Fraxinus pennsylvanica*), *трновац* (*Gleditsia triacanthos*), *жива ограда* (*Lycium barbarum*), *немолисни бриљан* (*Parthenocissus quinquefolia*), *касна сремза* (*Prunus serotina*), *златни џипан* (*Solidago gigantea aggr.*), *звездан* (*Symphyotrichum spp.*), *фалоп* (*Fallopia sp.*), *багрем* (*Robinia pseudoacacia*) и *сибирски брест* (*Ulmus pumila*).

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

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

- **Закон о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09 и 72/09-др закон, 43/11 одлука УС, 14/16, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон),
- **Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/10),
- **Закон о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 36/09),
- **Закон о заштити од буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 96/2021);
- **Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** ("Сл. гласник РС", број 114/08).

Планом су предвиђене одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. **Закон о заштити ваздуха** („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 - др. закон) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања.

**У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:**

- Планиране улице извести у утврђеним регулационим ширинама, са свим планираним саобраћајним површинама – коловози, тротоари, бициклистичке стазе. Саобраћајнице изградити од тврдог материјала (асфалт, бетон) у циљу спречавања стварања прашине и блата.
- Постојеће и планиране зелене површине уредити и одржавати у складу са функцијом (улично зеленило, зеленило око јавних објеката...).

- Одвођење отпадних вода на простору решавати путем јавне канализационе мреже у циљу спречавања загађења подземних вода и реципијента. Квалитет вода које се упуштају у канализациону мрежу треба да је у складу са прописаним квалитетом који утврђује надлежна водопривредна организација.

- Простор опремити планираном инфраструктуром у целости, што подразумева изградњу свих планираних инфраструктурних објеката и водова.

- Комунални отпад депоновати у одговарајуће посуде у сопственом дворишту у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле за јавне, вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за одређену намену објекта – врсту делатности, са одвожењем на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

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

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

##### **Мере заштите од земљотреса**

###### **Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VII MCS.**

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/83, 21/88 и 52/90).

##### **Мере заштите од пожара**

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу правилном уградњом инсталација, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закони), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

##### **Мере заштите од ратних дејстава**

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

##### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ" број 11/96) и другим прописима.

Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

##### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа у складу са одредбама Закона о одбрани („Службени гласник РС“ бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09 – др. закон) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

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

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

#### **2.10.5 . Услови за евакуацију отпада**

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

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

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

За смештај контејнера за одлагање смећа могу се користити просторије у објектима које морају испуњавати најстрожије хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл.

Такође, до њих се мора остварити несметан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 м и дужине до 12 м.

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

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

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

#### **2.11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ**

Јавне просторе, саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката и пројектовање новопланираних објеката и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), планирати у складу са одредбама:

- Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл гласник РС“ бр. 33/2006) и
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

- Приликом пројектовања и изградње зграда јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и стамбених и стамбено-пословних зграда са десет и више станова потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедило несметан приступ лицима са посебним потребама;
- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

## **2.12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ПРОПИСАНИМ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ**

### **2.12.1. Локације за које се не утврђује даља разрада**

На локацијама за које није прописана даља разрада урбанистичким пројектом, План ће се спроводити кроз следећи поступак:

- израда и издавање локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана;
- израда пројекта парцелације и препарцелације у циљу издвајања земљишта намењеног за површине јавне намене;
- израда пројекта парцелације и препарцелације у циљу формирања грађевинских парцела према утврђеној намени;
- израда пројектно-техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина – улица;
- израда пројектно-техничке документације за грађење на површинама за остале намене;
- прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.

### **2.12.2. Локације за које се утврђује даља разрада Планом детаљне регулације**

Унутар обухвата Плана генералне регулације нису планиране површине за које се утврђује даља разрада Планом детаљне регулације.

**Одлука о изради плана детаљне регулације се може усвојити на било којој локацији у обухвату Плана уколико се у току његовог спровођења укаже потреба за издвајањем нових јавних површина у циљу изградње објеката јавне намене, формирања нових улица и других слободних јавних површина или изградње комуналне инфраструктуре.**

### **2.12.3. Локације за које се израђује урбанистички пројекат**

У склопу Плана генералне регулације на графичком прилогу бр. 4.6. дефинисане су локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта и то **за потребе урбанистичко-архитектонског уређења и обликовања простора јавне намене:**

- За изградњу нових објеката у зонама јавних комплекса и установа
- За изградњу нових садржаја унутар комплекса основне школе
- За изградњу комплекса (објекта) предшколске установе
- За изградњу новог комплекса социјалне заштите (дом за старе)
- За изградњу објеката и уређење комплекса комуналних објеката (специјализована пијаца)
- За изградњу и уређење комплекса „новог“ гробља
- За изградњу објеката у оквиру централних садржаја – централни трг са пијацом
- За изградњу нових садржаја у оквиру спортског комплекса
- За изградњу нових садржаја унутар комплекса водозавхвата

Поред локација које су дефинисане на поменутом графичком прилогу израда Урбанистичког пројекта је обавезна и за:

- **За уређење нових јавних зелених парковских површина**
- **За урбанистичко архитектонску разраду локација:**
  - За изградњу објеката у **зони пословно - комерцијалних садржаја и у зони производње** на комплексима већим од 5000м<sup>2</sup> прописује се даља разрада – израда Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације;
  - За изградњу пословних објеката у зонама становања малих густина у случају да се пословни објекат планира на парцели већој од 2500 м<sup>2</sup>;
  - За изградњу пословних објеката у зонама становања средњих густина у случају да се пословни објекат планира на парцели већој од 1500 м<sup>2</sup>
  - За изградњу објеката јавне намене у зони мешовите намене и
  - За изградњу нових објеката у новим зонама верских објеката.

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

#### **2.12.4. Локације за које се расписује архитектонско-урбанистички конкурс**

Конкурс се може расписати за било коју локацију у зонама јавне намене, као и у зонама и већим комплексима за које се укаже потреба за решавањем сложених просторних и амбијенталних проблема.

### **2.13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

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

Приликом пројектовања и изградње објеката обавезујућа је примена:

- Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“ 61/2011),
- Правилника о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“ 61/2011 и 3/2012).

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

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Смањење енергетских губитака се постиже: елиминисањем „хладних мостова“, топлотном изолацијом зидова, кровова и подова, заменом столарије, односно употребом модерних прозора и врата који имају добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије.

Ефикасно коришћење енергије подразумева употребу нових система грејања и хлађења који су релативно ниски потрошачи енергије, а могу се напајати из алтернативних и обновљивих извора енергије, као што су соларна и геотермална енергија. Топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима становања током читаве године.



Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења комуницирања унутар насеља и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

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

Неке зграде, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из примене ових мера.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење зграде.

## **2.14. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

### **Општа правила**

Осим појмова преузетих из Закона о планирању и изградњи, дефинишу се следећи појмови:

- “предња граница парцеле” је граница грађевинске парцеле која се поклапа са регулационом линијом приступне саобраћајнице;
- “задња граница парцеле” је граница грађевинске парцеле наспрамна предњој граници парцеле;
- „бочна граница парцеле“ је граница грађевинске парцеле која повезује предњу и задњу границу парцеле. Бочна граница може бити права или изломљена.

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

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

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

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, у циљу формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

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

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

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

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

• **НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ УЛИЦА** утврђене су на следећи начин:

Планом генералне регулације утврђене су регулације за све зоне.

Постојеће и планиране регулације улица (46,14ха) унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисане су у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у зонама становања, пословања, производње, јавних функција, спорта и рекреације и комуналних садржаја у складу са Просторним планом Града Суботице.

Парцеле за улице се деле на парцеле:

- за **постојеће улице** – грађевинска парцела улице обухвата и обједињава постојеће парцеле улице (целе и делове),

- за **постојеће улице са корекцијом регулације** и изградње саобраћајних површина (коловози, тротоари, ...) и осталих објеката јавне инфраструктуре (водовод, канализација, јавна расвета, НН мрежа, гасовод, ТТ мрежа); и јавних зелених површина грађевинских парцела улице обухвата и обједињава припадајуће парцеле улица (целе и делове) са деловима парцела грађевинског земљишта остале намене који се планирају припојити улици,

- за **планиране улице** грађевинска парцела улице обједињава парцеле грађевинског земљишта друге намене (целе и делове) које су Планом предвиђене за улицу. **Планиране грађевинске парцеле улица** дефинисане су координатама преломних тачака, аналитичко-геодетским подацима на графичком прилигу 4.5. тако да се, на деловима који се директно спроводе на основу овог Плана, може реализовати парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени од грађевинског земљишта друге намене.

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

Сви објекти који су у поступку озакоњења и својим положајем прелазе постојеће или планиране регулационе линије улица могу се легализовати уколико не нарушавају изградњу планиране саобраћајне и комуналне инфраструктуре у предметној улици. Објекат може да прелази регулациону линију највише 1.0 м, односно да површина његовог дела на јавној површини не сме да прелази 20 м<sup>2</sup>. Изузетак од овог правила могу бити појединачни случајеви за које ће решење издавати Секретаријат за грађевинарство по претходно прибављеном мишљењу Управљача пута.

У свим овим случајевима површина под објектом ће бити намењена осталом грађевинском земљишту, а ради омогућавања озакоњења објеката вршиће се исправка граница суседних катастарских парцела односно парцелација и препарцелација у складу са Законом о планирању и изградњи.

У коридору државног пута за озакоњење објеката обавеза је поступити у складу са чланом 28. Закона о озакоњењу објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2015, 83/2018).

## **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Правила грађења утврђена Планом генералне регулације базирана су на правилима грађења из важећег Просторног плана града Суботице и дефинисана су за: зону породичног становања малих и средњих густина, за зону производње, за зону пословно-комерцијалних садржаја, за верске објекте и комплексе, као и за грађевинско земљиште намењено за изградњу објеката јавне намене, али и површине јавне намене - улице, као и изградњу мреже и објеката јавне инфраструктуре и комуналних објеката.

### **3.1. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА**

Правила грађења утврђена су за претежне намене, односно зоне у грађевинском подручју плана и односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање Локацијских услова на укупном земљишту у грађевинском подручју плана осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза даље планске разраде и грађевинско земљиште које је разрађено важећим спроведбеним плановима.

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

- **ЗОНЕ СТАНОВАЊА**
  - породично становање малих густина
  - породично становање средњих густина
- **ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ – (ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ)**
- **РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ**
  - Производни комплекси
  - Пословно-комерцијални садржаји
  - Верски објекти и комплекси
- **ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** (површине јавне намене и објекти од општег интереса):

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају бити испоштовани следећи урбанистички показатељи: **индекс заузетости, максимална спратност објекта као** и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

### 3.1.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ И СРЕДЊИХ ГУСТИНА

#### 3.1.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру зоне ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- породични стамбени објекат
- породични стамбено – пословни објекат
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
- објекти мале привреде и производног занатства (могу се градити искључиво уз породични стамбени објекат)
- други објекти на парцели (помоћни, економски)

У оквиру зоне породичног становања малих густина може се градити пословно - производни објекат у склопу кога би се обављале делатности из области: производног занатства, мале привреде и магацини и складишта као самостална делатност или везани уз занатску радионицу и производни погон. У овој зони дозвољена је изградња објеката следећих делатности:

- производни погони мале привреде (хладњача, прерада ратарских производа, воћа, поврћа, производња алкохолних и безалкохолних пића, производња лековитог, зачинског и ароматичног биља, и др.)
- производно занатство,
- магацини, складишта као самостална делатност или везани уз пољопривредну делатност, занатску радионицу или производни погон
- погони широког производног и прерађивачког спектра,
- погони из области пољопривредне производње (стакленици за производњу цвећа и поврћа) и
- погони за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа),

Услов за обављање ових делатности у склопу зоне је да за њих није прописана израда Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу извршене Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака загађења ваздуха, земљишта, воде, емитовања буке, вибрација, топлоте, не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратних негативних утицаја производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити, односно свести на законом утврђене дозвољене норме.

Грађевинска парцела са елементима пољопривредног домаћинства се функционално дели на стамбени (предњи део) и економски део парцеле (у дубини парцеле).

#### • **економски објекти** (у зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА)

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

Држање домаћих животиња у зони породичног становања малих густина мора бити у складу са Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих и егзотичних животиња на територији Града Суботице. (Службени лист Града Суботице бр. 33/2011, 30/2013, 29/2015 и 27/2017.).

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

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

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

Грађење економских објеката у делу парцеле који се непосредно граничи са стамбеним двориштем суседне парцеле не може бити на растојању мањем од утврђеног минимума за међусобно растојање економских објеката од стамбених или пословних објеката а то је 15,0 m односно 20,0 m у зависности од врсте економског објекта, осим у случају ако се у економским објектима држи живина или друге пернате животиње тада је минимално растојање економског објекта од стамбених или пословних објеката на суседној парцели 8,0m.

Изградња објеката за смештај стоке у непосредној близини комплекса јавне намене (школе, обданишта, здравствене установе и др.) условљава се на удаљености од мин. 50,0 m од границе парцеле са јавним објектима од општег интереса.

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

У оквиру зоне ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- породични стамбени објекат
- породични стамбено – пословни или пословно – стамбени објекат
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
- други објекти на парцели (помоћни)

Пословање као алтернативна намена у односу на преовлађујућу намену (становање) у оквиру обухваћеног простора може бити заступљено највише 30% у оквиру породичног становања малих густина односно 40% у зони породичног становања средњих густина (у погледу заузете површине), у циљу очувања хуманих и квалитетних услова живљења.

• **Дозвољене делатности** у зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА малих и средњих густина, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- **трговине** (продавнице свих типова за продају прехранбене и робе широке потрошње на мало и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, видеотека, хемијска чистиона и др.),
- **угоститељства** (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- **забаве** (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- **спорта** (спортски терени, теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои),
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека, ветеринарска станица и сл.),
- **услужни сервис** (бензинске станице, гасне станице, праонице возила и сл.) се могу искључиво градити уз трасу државног пута, уз трасу јужне обилазнице која повезује источни и западни део насеља преко јужног подвожњака и уз улицу Матка Вуковића (уз сагласност управљача пута). Изградња ове врсте објеката мора да буде у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објеката ове намене, и уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу водећи рачуна да минимална удаљеност локације исте намене мора бити иста или већа од 1.0 км,



- У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, те да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, правилима прописан број паркинг места за кориснике.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације – парцеле.

У зависности од намене - делатности која ће се одвијати у склопу пословног објекта, уз задовољење свих критеријума у погледу правила грађења и величине парцеле за одређену делатност – намену и услове заштите животне средине, пословни објекат са пословном делатношћу се може градити и као самосталан објекат на парцели.

### **3.1.1.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони**

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА малих и средњих густина није дозвољена изградња мини фарми и мини кланица (изузев у блоковима 1, 2, 3, 4, 5, 6, 24, 25, 51, 59, 60 и 68). За ову врсту објеката минимална површина парцеле је 3000 m<sup>2</sup>, и условљава се израда Урбанистичког пројекта.

Постојећи комплекси мини фарми који су евидентирани у склопу зоне становања су приказани на графичком прилогу намене и планирани да се као такви задрже, односно легализују. Правила за мини фарме су дата у склопу правила грађења за зону рада и производње.

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА малих густина није дозвољена изградња следећих врста објеката:

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

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА није дозвољена изградња:

- **пословних објеката**, са делатностима чије је одвијање у стамбеним зонама - односно насељеним местима уопште, Законом и прописима забрањено.

- **производних објеката – производни погони мале привреде.**

- **пословних, пословно-складишних објеката и објеката производног занатства**, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које Проценом утврђена могућа штетна дејства ни предвиђеним мерама заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђује околине од загађења.

- **мини фарми**

- **мини кланица**

- **стоваришта грађевинског материјала – дрвара**

- **економских објеката** (живинарници, свињци, говедарници са претећим објектима)

- **услужни сервиси** (бензинске станице, гасне станице, праонице возила и сл.) осим у склопу блокова 55 и 66 (уз државни пут).

### 3.1.1.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта

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

Изузетно за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика у ком случају ће се изградња објекта на парцели прилагодити облику парцеле у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума, односно максимума, у одређеним случајевима ради корекције затечене парцелације, с тим да се као правило утврђује примена оптималних величина и ширина парцела.

**Парцелација и препарцелација грађевинских парцела утврђује се Пројектом препарцелације односно парцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.**

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

**У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА малих густина објекти на грађевинској парцели могу бити постављени:**

- као слободностojeћи
- као двојни
- у прекинутом низу,

**У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина објекти на грађевинској парцели могу бити постављени:**

- као слободностojeћи
- као двојни
- у прекинутом низу,
- у непрекинутом низу
- полуатријумски и атријумски објекти

Минимална површина и минимална ширина парцела дата је у следећим табелама:

• **Зона породичног становања малих густина**

За зоне породичног становања малих густина услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Мин. величина парцеле - м <sup>2</sup>	Мин. ширина парцеле - м
Слободностojeћи објекти	- породични стамбени објекат	700	12
	- пор. стам. објекат мах.2 стана	800	12
	- породични стамбено - пословни,	1000	15
	- пословни објекат са производном и складишном делатношћу	1200	18
	- пор.стамбени објекат са објектима пољопривредног домаћинства - породични стамбени објекат са објектом производне делатности	1500	20
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	500 (две по 250)	20 (две по 10)
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	400	12,0

У зони је утврђена максимална величина парцеле од 2500 м<sup>2</sup> за изградњу породичног стамбеног, породичног стамбено-пословног и стамбено – пословног објекта са пратећим и помоћним објектима.

Постојеће парцеле које су веће од 2500м<sup>2</sup>, а парцелацијом се не могу формирати условне парцеле за градњу према плану, се задржавају и на њима се може градити у складу са правилима из Плана.

За изградњу пословних, складишних и објеката производног занатства у зонама становања малих густина у случају да се планирају на парцели већој од 2500 м<sup>2</sup> (макс.5000 м<sup>2</sup>) неопходна је израда Урбанистичког пројекта;

- **Зона породичног становања средњих густина**

За зоне породичног становања средњих густина услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Мин. величина парцеле - м <sup>2</sup>	Мин. ширина парцеле - м
Слободно-стојећи објекти	- стамбени објекат	500	12,0
	- стамбени објекат мах. 3 стана	700	15,0
	- породични стамбено – пословни објекат (мах. 2 стана) - пословни објекат са пословном делатношћу	800	15,0
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	400 (две по 200)	16.0 (две по 8,0)
Објекти у непрекинутом низу	- породични стамбени објекат	400	8,0
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	500	10,0

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 м<sup>2</sup> за изградњу планираног породичног стамбеног и стамбено–пословног објекта и пратећих садржаја.

За изградњу пословних објеката у зонама становања средњих густина у случају да се планирају на парцели већој од 1500 м<sup>2</sup> (макс.3000 м<sup>2</sup>) неопходна је израда Урбанистичког пројекта;

На постојећим грађевинским парцелама чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се Локацијским условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са максимално два стана или породичног стамбено-пословног објекта са једним станом, с тим да је индекс заузетости парцеле до мах. 50%.

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

Обзиром да се у свим блоковима који припадају зони породичног становања средњих густина грађевинска линија поклапа са регулационом линијом овакав начин „ивичне“ градње се задржава тако да у овим блоковима нису учрћаване нове грађевинске линије.

У стамбеним зонама „Североисток“ и „Северозапад“ и делу стамбене зоне „Југозапад“ (до улице Матка Вуковића) које представљају раније формиране просторе са објектима намењених породичном становању малих густина такође је наслеђени начин градње, као и у зонама породичног становања средњих густина, са објектима који су грађени на уличној регулационој линији тако да ни за те зоне нису на графичком прилогу 4.5. уцртаване планиране грађевинске линије, већ се задржава наслеђени систем у којем се грађевинска линија поклапа са регулационом.

За преостале блокове (означене бројевима од 1 до 13, затим блокове 24, 25, блокове од 49 до 52 и блокове од 58 до 64) који престављају деломично изграђене, започете или планиране површине намењене породичном становању малих густина минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за већину објекта је 5,0 м и као такве су уцртане на графичком прилогу 4.5.

Изузетно, растојање грађевинске од регулационе линије у овим зонама са објектима породичног становања малих густина, може бити и на удаљености већој од утврђене минималне, а највише 15,0 м, уколико то намена и начин коришћења објекта захтевају, а дубина парцеле омогућава и ако се тиме битно не нарушава утврђени урбани ред у блоку, уличном потезу, као ни начин коришћења суседних парцела.

У случају да већ формиране стамбене улице или планиране стамбене улице у зони Породичног становања имају или су планиране у ширини од минимум 16м могућа је “изузетно” изградња засебних гаража на регулационој линији независно од удаљености грађевинске линије главног стамбеног објекта од уличне регулационе линије, уз услов да је од постојеће линије коловоза до регулационе линије удаљеност мин. 6.0м. Ово не важи за парцеле дуж државног пута.

За грађење објеката на угаоним парцелама удаљеност грађевинских линија од обе регулационе линије по правилу треба да је на растојању на којем су постављени постојећи објекти на наспрамним угаоним парцелама које образују раскрсницу.

Грађевинска линија за постављање пратећих и пословних објеката планираних као други објекат на парцели са породичним стамбеним објектом, утврдиће се Локацијским условима, а на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

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

**Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле** за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте је за:

<b>- слободностојеће објекте</b>	
на делу бочног дворишта север оријентације износи	<b>2,0 м</b>
на делу бочног дворишта југ оријентације износи	<b>3,0 м</b>
<b>- двојне објекте и објекте у прекинутом низу</b>	
на бочном делу дворишта износи	<b>4,0 м</b>
<b>- први или последњи објекат у непрекинутом низу износи</b>	<b>3,0 м</b>

Минимална међусобна удаљеност главних објеката је 5 м, односно  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, минимална међусобна удаљеност помоћних објеката је 2 м и главног објекта од помоћног 3 м.

Слободностојећи објекти се могу градити и ближе линији суседне парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације, тј. на растојању од 1.0 м, у случају да је растојање објекта на делу бочног дворишта јужне оријентације до суседне парцеле мин. 4,0 м, тј. да је међусобна удаљеност главних објеката 5,0 м.

Објекат се може градити и на линији једне од суседних парцела уколико је то наслеђен начин градње у блоку, а у том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта мин. 4,0 м, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објекта с обзиром на планирану висину, а то је  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта.

Грађење пословног објекта као другог објекта на парцели, дозвољено је под одређеним условима утврђеним у плану, условљено је на растојању од границе бочне суседне парцеле од мин. 1,0м.

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

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

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

#### 3.1.1.5. *Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле*

За зоне породичног становања малих и средњих густина су утврђени урбанистички показатељи у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	10-50 ст/ха	50-100 ст/ха
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах 30%	мах. 40%
СПРАТНОСТ	П+1+Пк	П+1+Пк
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 30%	мах. 35%

Минималан проценат учешћа зеленила у склопу зоне ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА малих и средњих густина је 30%.

У зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА за парцеле веће од 1000 м<sup>2</sup> индекс заузетости стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 1000 м<sup>2</sup>.

У зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА за парцеле веће од 800 м<sup>2</sup> индекс заузетости стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 800 м<sup>2</sup>.

Породични стамбени објекти, за потребе генерацијске поделе, у габариту јединственог објекта могу имати максимално три стамбене јединице, а њихова изградња је условљена величином парцеле и дозвољеним урбанистичким параметрима.

#### 3.1.1.6. *Највећа дозвољена спратност објекта*

Спратност **главног објекта** на парцели је од **П** (приземље) до **П+1+Пк** (приземље + спрат + поткровље), с тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта унутар зоне дефинисана је растојањем од нулте коте објекта до коте стрехе и она максимално износи 10,0м у случају изградње објекта спратности Су+П+1+Пк и морају бити задовољена оба параметра.



**У поткровној етажи могућа је изградња максимално 1 (једне) етаже и у том случају не дозвољава се изградња тавана изнад поткровне етаже.**

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

**Пратећи објекат** који се гради уз главни објекат (гаража, летња кухиња ...) је максималне спратности **П** (приземље), а максимална висина од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0 м.

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

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

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

**Приземље** – за стамбене или пословне просторије,

**Високо приземље** – за стамбене или изузетно пословне просторије,

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

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

**Повучени спрат** се може градити уместо етаже поткровља (сходно предложеној архитектури објекта) уз услов да та етажа мора бити повучена 1,5м у односу на нижу-спратну етажу.

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

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

### **Утврђивање коте приземља**

- **приземље (П)** подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0,15 м, а максимално 1,20 м од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),

- **високо приземље (ВП)** подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута минимално 1,25м, а максимално 2,20 м од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),

- **подрум (По)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање.

- **сутерен (Су)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање.

### **3.1.1.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих и малих густина поред стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, на парцели се могу градити и други објекти и то:

- помоћни објекти,
- пословни објекти,
- производног занатства

**Помоћни објекат** јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Помоћни објекат од другог помоћног објекта на сопственој или суседној парцели треба да је удаљен мин 5.0 м односно 3.0м када су објекти без отвора.

**Пословни објекти** као други објекти на парцели са стамбеним објектом могу се градити уз услов да је испоштована површина парцеле у табелама са минималним површинама парцела и да су испоштована сва правила у погледу грађења и уређења утврђена Планом.

Изградња другог објекта на парцели, независно од врсте и намене условљења је:

- уклапањем у утврђени највећи дозвољени индекс заузетости
- обезбеђењем колског приступа преко припадајуће парцеле најмање ширине 2,5 м.
- обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

### **3.1.1.8. Обезбеђиваје приступа парцели и простора за паркирање возила**

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

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

Смештај сопствених возила за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне, објекте решавати у склопу парцеле изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то:

- једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или гаражно место по једном локалу испод 70 м<sup>2</sup> или једно паркинг место за 70 м<sup>2</sup> пословног простора.

Осим за сопствене потребе, код грађења пословних објеката потребно је обезбедити потребан број паркинг места и за потребе осталих корисника према чл. 33 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

### **3.1.1.9. Услови за оградивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се оградивати транспарентном или зиданом оградом чија висина може бити највише до 1,6 м према улици и 1,8 м према суседним парцелама.

Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограде треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 м, с тим да парапет ограде до висине 0,60 м (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, камен, бетон...).

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

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

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

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

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

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

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

### **3.1.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА**

Изградња нових објеката или комплекса на парцелама које испуњавају услове за грађевинску парцелу у зони пословно-комерцијалне делатности спроводиће се на основу правила из Плана.

Изузетак чини изградња објеката на парцелама већим од 5000м<sup>2</sup> за које се прописује се даља разрада кроз израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Реконструкција и доградња недостајућих садржаја уз постојеће пословно-комерцијалне објекте дозвољава се на основу правила грађења из предметног плана уз услов поштовања урбанистичких параметара, као и прописа и норматива за одређену намену објеката.

Према правилима овог плана дозвољена је промена типа пословања и промена делатности са пренаменом пословно-комерцијалних објекта уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање унутар грађевинског подручја, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој области. Изузетак чини реконструкција у циљу пренамене објеката на парцелама већим од 5000м<sup>2</sup> за које се прописује се израда Урбанистичког пројекта.

Производни погони мале привреде могу бити мањи индустријски погони широког производног и прерађивачког спектра, погони из области пољопривредне производње за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа), везани за основну делатност становништва.

Дозвољене производне делатности унутар ових зона пословања морају бити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.135/04 и 36/2009) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.114/2008), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу израђене студије Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде и другог не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратни негативни утицаји производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити или свести на законом утврђене дозвољене норме.

### 3.1.2.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру зоне са ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат (производно занатство, мала привреда, робно транспортне услуге, складиштење и сл.)
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели (помоћни) у склопу планираних пословних комплекса могу се градити и други објекти који су неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти.

**Дозвољене производне делатности** на обухваћеном простору су из области:

- производно занатство
- производни погони мале привреде, магацини и складишта везана за производњу или као самостална делатност која се према Закону о процени утицаја на животну средину (Сл. гл. РС бр. 135/04 и 36/2009) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја (Сл. гл. РС бр. 114/08) не налазе на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, односно које према карактеристикама производног и техничко-технолошког процеса не угрожавају животну средину буком, вибрацијама, еманицијама, штетним гасовима, врстом и количином отпадака и другим штетним утицајима.

**Урбанистички услов је да објекти производних делатности** на обухваћеном простору могу бити реализовани на парцели **минималне величине 2000м<sup>2</sup>** са мин. ширином уличног фронта **30 м**, уклопљени у утврђени индекс заузетости и то тако да не угрожавају објекте на суседним парцелама, нити услове живљења у непосредном урбаном окружењу.

**Грађење објеката услужних делатности и сервиса** (бензинске станице, праонице возила, аутомеханичарске радионице, аутолимарске и сл.), дозвољава се под истим условима који су утврђени за објекте пословних делатности.

**Грађење јавних објеката** из области за које се на основу Закона о експропријацији ("Сл. гласник РС" број 53/95, "Сл. лист СРЈ" 16/2001 – одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 20/2009, 55/2013 – одлука УС и 106/2016) може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на простору грађевинског земљишта остале намене – унутар формианих грађевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

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

### 3.1.2.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У ЗОНИ ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА није дозвољена изградња следећих објеката

- **стамбени објекти**
- **стамбено-пословни објекти**
- **пословни и производни објекти**, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда **Процене утицаја на животну средину**, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

### **3.1.2.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта**

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

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објекта прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блока и изгледом уличног потеза.

**Величина грађевинских парцела** утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објекта на парцели.

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

При парцелацији, у циљу формирања нових грађевинских парцела за грађење на грађевинском земљишту остале намене – унутар утврђеног грађевинског блока, за утврђивање величина и ширина новоформираних парцела препоручује се примена препоручених оптималних вредности за парцелу.

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

**Минимална величина парцеле** за изградњу нових комплекса пословних и комерцијалних објекта у зонама пословања је **1500 м<sup>2</sup>**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **25 м**.

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

**Парцелација и препарцелација** дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

**Парцелација и препарцелација** унутар блока треба да је усмерена на корекцију затечене парцелације, и у смислу исправке граница парцела уколико су оне у погледу правца пружања оформљене под неповољним углом у односу на нову регулацију улица, у ком случају корекцију треба извршити јединствено, за целокупан обухваћени блок.

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

### **3.1.2.4. Услови у погледу положаја објекта у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама**

**Положај објекта у односу на регулациону линију** дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објект може градити и која у односу на регулациону линију улице износи мин. 5,0м, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.

**Минимална међусобна удаљеност објекта** изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег



објекта, а не мање од 5,0м, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

**Најмање дозвољено растојање** основног габарита (без испада) пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је **2,0м**, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације **4,0м**

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

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

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

За грађење објеката **на граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0 м**, на забатним зидовима **не могу се предвиђати отвори**.

#### 3.1.2.5. *Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле*

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у зони пословно-комерцијалних садржаја дат је у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉ	ЗОНА ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

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

Максимални степен искоришћености ових парцела је **75%** (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу пословно-комерцијалних функција је мин 25% уз услов да се површине за паркирање путничких возила попљочавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м<sup>2</sup> паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места.

#### 3.1.2.6. *Највећа дозвољена спратност објеката*

**Највећа дозвољена спратност ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА** у зони пословно-комерцијалних садржаја је **П+2** (приземље + два спрата).

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

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

**Кота приземља објеката** треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15 цм.**

**Кота пода приземља** може бити **највише 1,20 м** виша од нулте коте објекта.

### ***3.1.2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели***

На простору у границама Плана као други објекти на парцели могу се градити:

- помоћни објекти
  - производни и складишни објекти
- према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

**Помоћни објекти** (гараже, котларнице и др.) условљени су за грађење у склопу габарита пословних, пословно-производних, пословно-складишних и других објеката на парцели, за које су наменски везани.

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

### ***3.1.2.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила***

За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

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

За пословне објекте, банке и административне установе обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м<sup>2</sup> корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

За трговину на мало – 1 ПМ на 100м<sup>2</sup> корисног простора;

За комерцијалне, трговачке, мега маркете и магацинске објекте - 1 ПМ на 200м<sup>2</sup> корисног простора;

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

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

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

**Заједничка гаража унутар пословног комплекса** може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах. издизањем до 1,2 м уколико то услови парцеле дозвољавају).

### **3.1.2.9. Услови за ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу ограђивати **зиданом оградом до висине од 1,6м** (рачунајући од коте тротоара) или **транспарентном оградом до висине 2,0 м**.

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

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

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

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

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

Простор планиран за јавну намену - грађење објеката трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0 м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за ограђивање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на грађевинском земљишту остале намене.

### **3.1.3. ЗОНА РАДА - ПРОИЗВОДЊА**

Зоне рада обухватају просторе намењене производњи и малој привреди са делатностима из области производног занатства и широког дијапазона производне и прерађивачке делатности на нивоу малих и великих предузећа.

#### **3.1.3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Мини фарме

Под појмом мини фарма подразумевају се објекти који су мањег капацитета од минималног капацитета пољопривредних објеката наведених у тачкама (2) до (6) у листи II Уредбе о утврђивању пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листа пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 114/2008).

Обим и капацитети производње у оквиру мини фарми су ограничени и прилагођени условима у зони, како се не би угрозили затечени и планирани услови живљења у зони. Дозвољени максимални капацитети мини фарми дефинисани су у складу са наменом:

- Објекти за интезиван узгој и држање живине:
  - капацитета до 1000 места за бројлере
  - капацитета до 500 места за кокошке носиље
  - капацитета до 500 места за кокошке младе носиље
  - капацитета до 500 места за товну перад
  - капацитета до 200 места за товне ћурке
- Објекти за интезиван узгој говеда:
  - капацитета до 50 места за говеда
  - капацитета до 50 места за телад
- Објекти за интезиван узгој свиња:
  - капацитета до 100 места за товне свиње преко 30 кг тежине
  - капацитета до 100 места за крмаче укљуђујући и њихове младе (до 30 кг тежине)
  - капацитета до 200 места за прасад (од 10 до 30 кг тежине)
- Објекти за интезиван узгој животиња са племенитим крзном:
  - капацитета до 300 места за животиње са племенитим крзном
- Објекти за интезиван узгој мешовитог састава:
  - мешовити састав да број места није достигнут, али да збир процентуалног удела искориштености места достиже вредност 100
- Интезиван узгој риба:
  - капацитета до 2 т годишње
- Интезиван узгој нојева и др...
  - према величини локације

У оквиру мини фарми дозвољена је изградња следеће врсте објеката:

- Економско-производни објекти у зависности од врсте производње могу бити:
  - основни објекат за одређену производњу сточарских производа,
  - објекти или просторије за смештај, чување и дораду сточне хране,
  - објекти за прикупљање и ускладиштење отпадних материјала,
  - објекти или уређаји за утовар и истовар живе стоке (по потреби).

- Стамбени објекат са два стана за потребе власника (у случају када се не предвиђа стални боравак власника и породице на фарми, стамбени објекат се може заменити одговарајућом просторијом за привремени боравак).

Економски производни објекти се граде у свему према прописима за одређену намену у складу са изабраним технолошким решењем. Правила грађења за стамбени објекат у оквиру мини фарми идентична су правилима изградње стамбених објеката у стамбеним зонама ниске густине становања. Стамбени објекат се може градити истовремено или након изградње објекта основне намене.

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

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

### **3.1.3.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони**

У оквиру ПРОИЗВОДНИХ ЗОНА није дозвољена изградња следећих објеката

- **стамбени објекти**
- **стамбено-пословни објекти**
- **пословни и производни објекти**, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда **Процене утицаја на животну средину**, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

### **3.1.3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката**

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

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објеката прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блоку и изгледом уличног потеза.

**Величина грађевинских парцела** утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објекта на парцели.

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

При парцелацији, у циљу формирања нових грађевинских парцела за грађење на грађевинском земљишту остале намене – унутар утврђеног грађевинског блока, за утврђивање величина и ширина новоформираних парцела препоручује се примена препоручених оптималних вредности за парцелу.

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

**Минимална величина парцеле** за изградњу нових **ПРОИЗВОДНИХ комплекса** у зонама производње је **2000 м<sup>2</sup>**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **30 м**.



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

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

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

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

**Најмање дозвољено растојање** основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је **2,0м**, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације **4,0м**

**Отвори на пословним деловима објектата**, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од **мин. 1,0 м**, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине **мин. 1,8 м**.

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

За грађење објеката **на граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0 м**, на забатним зидовима **не могу се предвиђати отвори**.

### 3.1.3.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

За зону ПРОИЗВОДЊЕ се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА РАДА - ПРОИЗВОДЊА
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>	мах. <b>40 %</b>

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

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

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне ПРОИЗВОДЊЕ је **мин 30%**.

### 3.1.3.6. Највећа дозвољена спратност објеката

**Дозвољена спратност и висина објеката**

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

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

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

### **3.1.3.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

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

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

**Помоћни објекти** (гараже, котларнице и др.) условљени су за грађење у склопу габарита пословних, пословно-производних, пословно-складишних и других објеката на парцели, за које су наменски везани.

### **3.1.3.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

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

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

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

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

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

За пословне и остале објекте свих врста обезбедити – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м<sup>2</sup> корисног простора.

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

### **3.1.3.9. Услови за оградавање парцеле**

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу оградавати **зиданом оградом до висине од 1,6м** (рачунајући од коте тротоара) или **транспарентном оградом до висине 2,0 м**.

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

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

### 3.1.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

#### *Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса*

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

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

У случају изградње нових садржаја унутар постојећих парцела – комплекса јавне намене прописује се израда Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори за изградњу и детаљно утврдити услови за изградњу нових објеката јавне намене, а у складу са важећим прописима и дефинисаним нормативима за одређену намену објеката.

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

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

#### **Максимални дозвољени индекс заузетости у зони јавне намене**

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50%

Процент учешћа зеленила у склопу зоне ЈАВНИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА је мин 30%.

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

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

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

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...) а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима - тенис терени, спортска игралишта, базени и сл. У оквиру комплекса обавезно 30% простора за слободне зелене површине.

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

**Спратност објекта** одређује се у зависности од непосредног окружења, постојећих објеката као и према садржајима унутар самог објекта, а може бити од П+Пк (приземље + поткровље) до П+3 (приземље + три спрата).

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

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

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

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

Паркинг простор се мора уредити на парцели ван јавне површине у зависности од намене и капацитета објекта и то тако да за четири корисника буде обезбеђено једно паркинг место плус 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м<sup>2</sup>. Од укупног броја планираних паркинг места за кориснике 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом. Смештај службених возила у склопу комплекса, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења простора парцеле.

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

Грађење јавних објеката из области за које се на основу Закона о експропријацији (Сл. гласник број 53/95, “Сл. лист СРЈ” 16/2001 – одлука СУС и “Сл. гласник РС”, бр. 20/2009, 55/2013 – одлука УС и 106/2016) може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на простору грађевинског земљишта остале намене – унутар формираних грађевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

#### *Урбанистички параметри и правила за уређење и градњу у зонама јавних установа:*

јаслени узраст (1-3 године):

- радијус опслуживања 600 м
- број деце 4% од укупног броја становника
- обухват 40%
- капацитет до 80 деце по групи 10-15 деце.
- површина комплекса 25-40 м<sup>2</sup> / по детету
- потребна изграђена површина 4,5 м<sup>2</sup> / по детету
- слободна површина 10-15 м<sup>2</sup>/по детету

узраст 3-7 година:

- број деце 6% од укупног броја становника
- обухват 70%, а предшколски узраст 100%
- капацитет мах. 120 деце у групама по 10-15 .
- површина комплекса 30-50 м<sup>2</sup> /по детету
- потребна изграђена површина 5,5 м<sup>2</sup> / по детету
- слободна површина 10-15 м<sup>2</sup>/по детету
- једно ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора

основно образовање ( старосна група 7-14 година):

- обухват 15% од укупног броја становника и цца 98% старосне популације
- изграђена бруто површина 7,0-8,0 м<sup>2</sup>/по ученику
- величина школског комплекса 25-30 м<sup>2</sup>/ученику
- 28-32 ученика у учионици
- спратност објекта П+2+Пк
- удаљеност од саобраћајнице 50м
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом

- слободна површина 25-30 м<sup>2</sup>/по ученику
  - једно ПМ на 70м<sup>2</sup> корисног простора
- средње образовање (старосна група од 14-19 година):
- обухват 4% од планираног становништва или 80% од старосне групе
  - површина комплекса 30 м<sup>2</sup> / по ученику
  - изграђена површина 15-20 м<sup>2</sup> / по ученику
  - 22-25 ученика у учионици
  - спратност објекта П+2+Пк
  - комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом
  - рад у две смене
  - једно ПМ на 70м<sup>2</sup> корисног простора

биоскоп:

- 1 место на 25 становника
- комплекс-парцела 7м<sup>2</sup> по кориснику
- сала 2 м<sup>2</sup> по седишту
- радиус опслуживања 1.500 м
- опслужује 20.000 становника
- једно ПМ на 20-30 седишта

дом културе:

- опслужује 30.000 становника
- радиус опслуживања 1.500 м
- 40 места на 1000 становника
- комплекс - парцела 10-14 м<sup>2</sup> по кориснику
- сала 6 м<sup>2</sup> по седишту-површина објекта
- капацитет 1.000-1.300 корисника –сала мах. 700 места
- једно ПМ на 10 седишта

музеј:

- 10 корисника на 1.000 становника
- 2 м<sup>2</sup> по кориснику
- једно ПМ на 10 посетиоца
- пожељна локација у центру

апотека:

- опслужује 5.000-10.000 становника
- 50 м<sup>2</sup> на 1.000 становника
- једно ПМ на 3 запослена

ветеринарска станица:

- 5 м<sup>2</sup> на 1.000 становника
- 10 м<sup>2</sup> по оболелом грлу

ученички и студентски домови:

- лоцирани у граду и повезани са градским саобраћајем
- површина комплекса 30 м<sup>2</sup> / по кориснику
- изграђена површина 15м<sup>2</sup> / по кориснику
- обухвата цца 20% ученика и цца 60% студената који немају пребивалиште у Суботици
- спратност објекта П+3+Пк- /пансионски смештај/ павиљонски начин градње
- комплекс опремљен отвореним теренима за спорт и рекреацију
- паркинг 1/20 корисника + 1/2 запослених



дом за старе и пензионере:

- опслужује 13-15% становника старијих од 65 година живота.
- грађевинска површина 25 м<sup>2</sup> по кориснику.
- површина комплекса 50-60 м<sup>2</sup> по кориснику
- спратност објекта до П+2
- једно ПМ на 2 запослена

#### **Трафостанице и др.**

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

### **3.1.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ - ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ**

#### **3.1.5.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони**

У зони Мешовите намене (централни садржаји) дозвољена је изградња следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ;
- ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ;  
Садрже 4 или више стамбених јединица. У делу приземне етаж оријетисаном на јавну површину планирати искључиво пословне просторије.
- ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ;  
Садрже највише 3 стамбене јединице. У делу приземне етаж оријетисаном на јавну површину планирати искључиво пословне просторије;
- ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- ДРУГИ ОБЈЕКТИ (објекти који су изграђени на истој парцели са породичним стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектом)

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

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

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

Други објекти на парцели дозвољени евентуално код породичних стамбено-пословних објеката

Дозвољене намене других објеката:

- ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ СТАНОВАЊА, ОДНОСНО ПОСЛОВАЊА;

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

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

### 3.1.5.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У зони Мешовите намене ни под којим условима није дозвољена изградња следећих објеката:

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

### 3.1.5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

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

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

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

Начин постављања објекта	Намена објекта	Мин. површ. парцеле (м <sup>2</sup> )	Мин. ширина парцеле (м)
Слободностојећи објекти	пословни објекат	500	15,0
	вишепородични стамбено-пословни објекат	1000	18,0
	породични стамбено-пословни објекат	500	15,0
Објекти у непрекинутом низу	пословни објекат	500	10,0
	вишепородични стамбено-пословни објекат	800	15,0
	породични стамбено-пословни објекат	600	10,0
Објекти у прекинутом низу и двојни објекти	пословни објекат	400	12,0
	вишепородични стамбено-пословни објекат	800	18,0
	породични стамбено-пословни објекат	400	12,0

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

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

У зони Мешовите намене (централни садржаји) утврђена је максимална величина грађевинске парцеле од 1500 м<sup>2</sup>, изузев за изградњу објеката јавне намене.

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

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

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

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

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

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката било које намене утврђује се у односу на висину објекта (минимална половина висине вишег објекта, односно четвртина висине вишег објекта, ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе) уз услов обезбеђења минималног трајања директног дневног осунчања стамбених објеката (најмање половина трајања дневног осунчања).

Улична грађевинска линија пословних и стамбено-пословних објеката поклапа се са регулационом линијом (ивична градња).

Изузетно, урбанистичким пројектом се може дефинисати грађевинска линија повучена у односу на регулациону до 5 м уколико врста и намена објекта то захтевају.

Грађевинска линија за постављање помоћних објеката на парцели утврдиће се локацијским условима, а на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.5.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у зони мешовите намене – централних функција дат је у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	пословни објекат	мах. 70%
	вишепородични стамбено-пословни објекат	мах. 60%
	породични стамбено-пословни објекат	мах. 50%

Максимални степен искоришћености ових парцела је **75%** (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу централних функција је **мин 25%** уз услов да се површине за паркирање путничких возила попличавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м<sup>2</sup> паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места.

### 3.1.5.6. Највећа дозвољена спратност објеката

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

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

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

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

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

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

*Приземље и високо приземље* – просторије оријентисане ка јавној површини обавезно су пословне намене, а просторије оријентисане на двориште стамбене или пословне намене

*Спрат* – за стамбене, или пословне просторије уз задовољење одређених услова у погледу функционалне одељености од стамбеног простора од пословног, одвојеног приступа и других услова

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

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

#### *Утврђивање коте приземља*

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

#### **3.1.5.7. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

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

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

Смештај сопствених возила за пословне, стамбено-пословне и јавне, објекте решавати у склопу парцеле изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то:

- једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или гаражно место по једном локалу испод 70 м<sup>2</sup> или једно паркинг место за 70 м<sup>2</sup> пословног простора.

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



### 3.1.5.8. Услови за оградивање парцеле

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

- **стоџе темеља и зидови подземних етажа** максимално 0,15м до дубине од 2,6м испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5м.

- **шахтови подрумских просторија** до нивоа коте тротоара до 1,0м, уз услов минималне ширине тротоара 2,0м.

Стоџе темеља и ивица стрџе не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

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

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

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

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

Уколико се изградња објекта планира на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на припадајућу парцелу, уз сагласност власника суседне парцеле може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које обезбеђује несметано грађење планираног објекта.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној или обе суседне парцеле на заједничкој међи (интерполација), треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат, обавеза провере стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, као и обавеза заштите суседног објекта, у складу са чим по потреби извршити подзиђивање темеља постојећих објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објеката.

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

#### Породични стамбени и пословни објекти

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

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

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

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

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

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

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

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

У улицама у којима је планом дефинисана нова грађевинска линија у односу на постојећу регулацију и објекте дозвољава се њихова реконструкција, пренамена и доградња до максималне вредности индекса заузетости грађевинске парцеле дефинисане за зону породичног становања, с тим да ће се код евентуалне нове изградње, главни објекат градити на грађевинској линији дефинисаној овим планом.

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

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

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

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

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

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

**Доградња над постојећим стамбеним**, пословним објектом дозвољена је уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности објекта или највеће дозвољене висине објекта, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруши архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ

#### 3.4.1. Општи услови за изградњу објекта

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

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

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

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

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

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

Приликом пројектовања и изградње објекта имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. Забрањена је изградња украсних језераца која нису слојем глине или специјалном фолијом изолована од подземне воде и од педолошке подлоге, ради заштите прве издани као и оне чије снабдевање водом угрожава резерве воде за пиће.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката

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

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

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

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

Не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

**Грађевински елементи** (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл.) на нивоу изнад приземља могу се постављати на објекте под следећим условима:

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

Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3м

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

Уколико ПГР-ом нису дефинисани неки урбанистички параметри примењиваће се одредбе **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Службени гласник РС“ бр. 22/2015)

### 3.5. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПРОПИСУЈЕ ЈАВНИ ИНТЕРЕС

Објекти за које се прописује јавни интерес су објекти који се налазе на планираним регулационим линијама и потребно их је откупити путем проглашавања јавног интереса ради обезбеђивања јавних површина – улица. За ове објекте дозвољене су следеће интервенције до привођења планираној намени:

- Објекти предвиђени за рушење на постојећој регулацији улице која се планским решењем задржава могу се реконструисати уз повећање хоризонталног и вертикалног габарита тако да се уклопе у планско решење и задржати. Дозвољена је могућност пренамене ових објеката.



- Стамбени и пословни објекти који су предвиђени за рушење, а налазе се унутар планираних регулационих линија улице могу се реконструисати у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту са могућношћу промене намене до мах. 50% укупне површине објекта за намене и делатности које су планом предвиђене као дозвољене за одвијање унутар утврђених наменских целина.
- Остали објекти, помоћни објекти и објекти унутар дворишта, планом предвиђени за рушење могу се реконструисати без промене вертикалног и хоризонталног габарита. Пренамена ових објеката није дозвољена.  
Пословни објекти могу се и доградити до 10% у циљу допуне неопходних садржаја у циљу функционисања комплекса.

### 3.6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

#### 3.6.1. Електроенергетске, вреловодне, гасоводне и телекомуникационе инсталације

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, гасоводну, ТК и КДС мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ из Суботице и ТЕЛЕКОМ СРБИЈЕ, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА из Суботице.

#### 3.6.2. Водовод и канализација

Јавни водовод и канализација се планирају искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, на грађевинског парцели или на јавној површини друге намене а не за улице и у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта.

Сваки објекат прикључити на јавну водоводну мрежу односно канализациону мрежу након њене изградње.

Предвидети водомер за сваког потрошача засебно. Водомер се смешта у прописно водомерно окно. У случају да се на једној парцели смешта више потрошача, предвидети водомере за сваког потрошача посебно, а све водомере сместити у једно водомерно окно.

Услове за прикључење на јавну мрежу водовода и канализације отпадних вода издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица у којима се дефинише низ детаља: капацитет прикључка, пречник и локација водомера, димезије шахта за водомер.; капацитет и пречник канализационог прикључка, локација и димензије првог ревизионог шахта, као и планирана накнада за прикључење и сл..

У случају када се јавни водовод окарактерише као непоуздан извор за напајање хидрантске мреже, као што је тренутно случај са водоводом Новог Жедника, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди техничко решење које обезбеђује пуну противпожарну потребу за водом. Хидрант на непоузданој деоници јавног водовода је непоуздан.

У случају када се јавни водовод окарактерише као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта потребно је предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже у свему у складу са издатим Условима за пројектовање односно прикључење.

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

### 3.7. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

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

### 3.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ - УЛИЦА

#### 3.8.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

Друмски саобраћај

- Изградњу, доградњу и реконструкцију државних путева потребно је урадити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011) и Законом о путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/2018, 95/2018) као и са осталим важећим правним регулативима. Реконструкција у коридору државног пута, геометрија раскрсница, дужина трака за лева скретања, хоризонтална и вертикална сигнализација као и остали елементи на државном путу биће прецизно дефинисана приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

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

- Повезивање постојећих и будућих садржаја са државним путевима планирати у складу са чланом 41., 42., 43. и 44. Закона о путевима, по могућности управно на државни пут са ширином коловоза приступног пута и коловозном конструкцијом у складу са Законом о путевима и важећим стандардима и прописима. На катастарским парцелама на којима су изграђени или планира изградња стамбених објеката уколико се не планира изградња саобраћајних прикључака на државни пут на овим локацијама, односно њихово проширење у складу са Законом о путевима, исте је потребно дефинисати као колске прилазе, који могу бити ширине до 3 м.

- Грађевинске објекте уз државни пут које се налазе између планиране регулационе и планиране грађевинске линије могуће је реконструисати и одржавати искључиво у постојећим габаритима.

- У случају изградње пословних, комерцијалних и других објеката чија намена подразумева повећан број возила која користе предметну парцелу, приступ државном путу се обезбеђује преко саобраћајног прикључка у складу са одредбама Закона о путевима, уз обезбеђење прегледности, безбедног и несметаног одвијања саобраћаја на предметном путу, и на основу услова управљача;

- На катастарским парцелама на којима су изграђени или се планира изградња породичних стамбених објеката уколико се не планира изградња саобраћајних прикључака на државни пут на овим локацијама, односно њихово проширење у складу са Законом о путевима, исте је потребно дефинисати као колске прилазе, који могу бити ширине до 3м.

- У складу са просторним могућностима око планираног кружног тока на државном путу код оријентационе стационаже км 2+681 комуналну инфраструктуру потребно је изместити или заштити према условима власника истих и управљача пута. Постојећу стубну трафостаницу потребно је преместити на положај који је дефинисан планом уз постављање водова подземно. Измена датог решења планом је могућа у циљу побољшања техничког решења.

Приликом реконструкције и изградње саобраћајних прикључака на државне путеве потребно је водити рачуна о следећем:

- планирати профил државног пута у складу са важећом планском документацијом односно у складу са Правилником, уколико Планском документацијом није дефинисан,
  - по потреби предвидети додатне саобраћајне траке за лева скретања са државног пута, уколико се укаже потреба за истом, односно уколико је број возила који скрећу лево са државног пута на споредни правац исти или већи од 10% од укупног броја возила на путу, мора се предвидети додатна саобраћајна трака,
  - уколико услови на терено дозвољавају, узимајући у обзир изграђеност објеката поред трасе државног пута, по потреби предвидети додатне саобраћајне траке за излив са државног пута,
  - коловоз прикључне саобраћајнице мора бити мин. ширине 5,0 м,
  - полупречнике лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак,
  - укрштај, односно прикључак споредног пута предвидети управно на државни пут, односно што приближније правом углу,
  - коловоз мора бити димензионисан за тешко саобраћајно оптерећење,
  - обезбедити приоритет саобраћаја на државном путу,
  - прикључак мора бити сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрене визуре прегледности,
  - подужни нагиб приступног пута у зони прикључка формирати према попречном нагибу главног правца,
  - ПГДС, рачунској брзини на путу, просторним карактеристикама на терена, зонама прегледности,
  - адекватно решити прихватање и одвод површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања са државног пута.
- Приликом изградње кружних раскрсница при планирање и пројектовању исте придржавати се одредаба тачке 4. „Кружне раскрснице“ Правилника, важећих стандарда и водити рачуна о следећем:
- ширине саобраћајних трака срачунати према криви трагова,
  - полупречнике закривљења саобраћајних прикључака утврдити сходно меродавном возилу, за возила које захтевају елементе веће од меродавних, извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила,
  - коловоз мора бити димензионисан за тешко саобраћајно оптерећење,
  - прописаној зони прегледности у складу са Законом о путевима, имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике окружења,
  - обезбедити потребан ниво функције и безбедности, који обухвата услове за обликовање прикључака, уједначени пројектни третман саобраћајних струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице,
  - урадити проверу нивоа услуге и пропусне моћи кружних раскрсница,
  - на раскрсницама са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове,
  - број уливних трака кружне раскрснице дефинисати на основу провере пропусне моћи док ће величина пречника уписане кружнице зависити од највеће вредности брзине раскрснице,
  - угао пресецања мора бити приближан правом углу,

- дефинисати елементе ситуационог плака кружне раскрснице, где ће бити обухваћено поред пречника уписане кружнице, ширине кружког коловоза и елемената улива или излива и елементи обликовања прикључних праваца како би се обезбедио простор за формирање острва за каналисање токова,
  - при појави аутобуског саобраћаја, стајалишта лоцирати иза кружне раскрснице и ван коловоза,
  - потребно је обезбедити пешачке и бициклистичке стазе и прелазе у зони раскрсница,
  - вођење бициклистичког саобраћаја на месту кружне раскрснице планирати одвојено од моторног саобраћаја,
  - димензионисати простор саобраћајне површине за окупљање и кретање пешака,
  - решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице,
  - приликом извођења радова на изградњи кружне раскрснице, водити рачуна о заштити постојећих инсталација поред и испод наведених државних путева,
  - дефинисати хоризонталну и вертикалну сигнализацију на државном путу и прикључним саобраћајницама у широј зони прикључења,
  - дефинисати стреласте путоказе на свим острвима на излазу из раскрснице,
  - пројектовати јавну расвету у зони кружног тока.
- Елементи државног пута, тип раскрснице, геометрија раскрсница, полупречници закривљења, евентуално увођење додатних саобраћајних трака (за укључење/искључење, траке за лево скретање), хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу, биће прецизно дефинисана приликом издавања услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова у складу са важећом законском регулативом.
- Приликом израде пројектно – техничке документације обавеза је извршити анализу и прогнозу саобраћајног оптерећења на предложеним локацијама раскрсница у складу са садржајима које исте повезују, са циљем оправданости саобраћајне безбедности на раскрсницама и оправданости планираних трака за лево скретање на раскрсницама. Након извршене анализе пројектном документацијом може се кориговати Планом дато решење у оквиру постојеће регулације државног пута.
- Саобраћајне и слободне профиле пешачких и бициклистичких стаза предвидети са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз државног пута у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011).
- Стационарни саобраћај планирати изван регулације државног пута, односно формирање јавних паркиралишта не предвиђати у регулационом профилу државног пута са приступом паркинг местима директно са коловоза.
- За све планиране интервенције и инсталације на државном путу, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП “Путеви Србије” за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2018, 95/2018) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).
- Општи услови за постављање инсталација
    - трасу и профил државног пута преузети из важеће планске документације за предметно подручје, уколико документацијом није дефинисан профил државног пута исти је потребно дефинисати у складу са правилником.
    - траса инсталација мора се усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева
    - инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу

- Услови за паралелно вођење инсталација са путем:
  - предметне инсталације планирати на удаљености мин. 3.0 м од крајње тачке попречног профила – ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање,
  - не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама насипа или усека, кроз јаркове и кроз локација које могу иницирати отварање клизишта.
  - на местима где није могуће задовољити услове из претходних ставова мора бити пројектована и изведена адекватна заштита трупа предметног пута,
- Услови за подземно укрштање инсталација са предметним путем:
  - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,
  - заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3.0 м са сваке стране,
  - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1.35 м,
  - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1.2 м,
- Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:
  - стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10 м мерено од границе путног земљишта за државни пут првог реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
  - обезбедити сигурносну висину од 7 м мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Правила за изградњу објеката и инфраструктуре поред државних путева и градских саобраћајница:

  - Нови објекти високоградње не могу се градити у заштитном појасу државних путева. Ширина заштитног појаса и појаса контролисане изградње државних путева у складу са чланом 34. и 36. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018) и дефинисане су на графичком прилогу.
  - Инфраструктурни објекти могу се градити у заштитном појасу државног пута по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи и услове за изградњу инфраструктурних објеката.
  - Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018) оградe, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
  - Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018) мора се обезбедити захтевана прегледност раскрсница јавних путева.
  - Саобраћајнице у насељу градити са асфалтним застором са ширином од 6,6 (5,0) м, за двосмерни саобраћај и ширином од 3.5 (3) м за једносмерни саобраћај у улици, уз могућност фазног извођења. Обезбедити банке са обе стране коловоза у ширини од најмање 1,0 м. Одводњавање површинских вода са коловоза обезбедити одговарајућим попречним нагибом.

Изградња коловоза и свих осталих саобраћајница треба да је у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011). Одвод атмосферских вода са коловоза планирати преко затвореног канализационог система или преко одводно-упојне риголе.



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

Аутобуска стајалишта се на основу Закона о путевима ("Службени гласник РС" бр. 41/2018, 95/2018) на јавном путу по правилу се морају изградити ван коловоза јавног пута. На основу Правилника о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу ("Службени гласник РС", бр. 106/20) стајалиште не сме да се гради на унутрашњим странама кривина пута, на местима где је извучена пуна линија на средини коловоза, односно у зонама које су на путу обележене саобраћајним знацима опасности. Аутобуска стајалишта планирати тако да имају надстрешнице и издигнуту површину за путнике која је повезана са тротоаром у улици. Положај аутобуских ниша на подручју раскрснице или саобраћајног прикључка по правилу мора да буде лоцирано иза раскрснице или прикључка. Изузеци су локације где просторни или други технички захтеви не дозвољавају постављање аутобуског стајалишта иза раскрснице, када је потребно да узроци за извођење аутобуског стајалишта испред раскрснице буду стручно утемељени. Аутобуска стајалишта по елементима и положајем поред јавних путева морају бити усаглашена са надлежним управљачем пута.

- Паркирање на јавним површима планирано је у непосредној близини јавних установа, али јавна паркинг места за путничка возила могу да се граде и на осталим местима где се укаже потреба. За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне површине. Димензије паркинг места и пролаза прилагодити меродавном возилу чије су димензије дефинисане Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/2011).

### **Железнички саобраћај**

Значење употребљених израза:

- „Железничко подручје“ је земљишни простор на коме се налазе железничка пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод мостова и вијадуката, као и простор изнад тунела.
- „Јавна железничка инфраструктура“ обухвата целокупну железничку инфраструктуру која чини мрежу којом управља управљач инфраструктуре, искључујући пруге и споредне колосеке (индустријске пруге и колосеке), који су прикључени на мрежу.
- "Пружни појас" је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8м, у насељеном месту 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14м. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места.
- "Заштитни пружни појас" је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100м, рачунајући од осе крајњих колосека.
- "Инфраструктурни појас" је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25м, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.
- „Путни прелаз“ је место укрштања железничке пруге која припада јавној железничкој инфраструктури и пута у истом нивоу, који обухвата и укрштање тих колосека са пешачком или бициклистичком стазом, у ширини од 3 м мерено од осе крајњих колосека, укључујући и простор између колосека када се на путном прелазу налази више колосека.

Правила за изградњу објеката поред железничких пруга:

- Изградња објеката и инфраструктуре мора бити у складу са Законом о железници ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018).
- У пружном појасу могу се градити само железнички објекти и постројења.
- У инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно могу се градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења, и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе која прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката. Изузетно се, изван насељеног места, а ради омогућавања приступа железничкој инфраструктури, раније изграђени објекти могу се задржавати под следећим условима:
  - ако се железничка пруга налази у нивоу терена, објекти се могу планирати на удаљености од најмање 13 м од осе најближег колосека.
  - ако се железничка пруга налази на насипу, објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6 м од ножице насипа, али не мање од 13 м од осе крајњег колосека.
  - објекте планирати ван граница земљишта чији је корисник железница.
  - уколико се планира задржавање пословних и стамбених објеката у инфраструктурном појасу пруге, надлежни орган је у обавези да предузме све мере заштите објеката од негативних утицаја одвијања железничког саобраћаја.
- У заштитном пружном појасу, на удаљености 50 м од осе крајњих колосека, или другој удаљености у складу са посебним прописом, не могу се градити објекти као што су рудници, каменоломи у којима се користи експлозивне средства, индустрија хемијских и експлозивних производа, постројења и други слични објекти.
- У железничком подручју у зони грађевинских објеката као што су железнички мостови, вијадукти и тунели на удаљености не мањој од 8 м од спољне ивице носача моста, спољне ивице портала тунела могу се изузетно градити и објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а испод доње ивице грађевинске конструкције моста и вијадука могућа је изградња објекта не ближе од 3 м, а на основу сагласности управљача инфраструктуре.
- Објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја.
- Могуће је изградити друмске саобраћајнице паралелно са пругом, ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 м рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута. Уколико и пруга и пут у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1 м, као ни мање од 2 м од железничких подземних инсталација.
- Одвојење површинских вода са предметног простора мора бити решено тако да се води на супротну страну од трупa железничких пруга.
- У заштитном пружном појасу је могуће планирати уређење зелених површина, при чему високо растиње мора бити на растојању већем од 10 м у односу на спољну ивицу пружног појаса.
- Не сме се садити високо дрвеће, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањом од 60° а у складу са условима управљача железничке инфраструктуре.
- При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) инвеститор односно његов пројектант је дужан да од "Инфраструктура железнице Србије" ад. Сектора за стратегију и развој, прибави услове за пројектовање и сагласност на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу железничке пруге.

### 3.8.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зелене површине потребно је допуњавати и обнављати. Започете дрвореде настављати истим садним материјалом, или врстама које се уклапају и могу се усагласити са постојећим.

- Формирати хомоген систем зеленила и тежити повећању процентуалног учешћа зелених површина;
- Подизати нове зелене површине по одређеним принципима и у планираним односима према намени у складу са Одлуком о јавним зеленим површинама („Службени лист општине Суботица” број 16/96);
- Водити рачуна о одржавању, очувању и санирању постојећих зелених површина;
- Улично зеленило допуњавати и по могућности заштити са заштитником око стабла, а где је могуће уклопити и ниско растиње;
- Тежити озелењавању простора око објеката и засенчењу што већег дела вештачких (бетонских) површина;
- У зависности од расположивог простора, планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;
- Сав садни материјал треба да је квалитетан, одговарајуће старости и да је прилагођен условима.

Обнављање постојећег урбаног мобилијара и вегетативних садница, мањи захвати у циљу реконструкције постојећих справа на дечијем игралишту и стазама унутар јавне зелене површине парковског карактера вршиће се на основу **Локацијских услова** док ће се изградња нових садржаја и урбаних целина намењених јавним зеленим површинама вршити на основу **урбанистичког пројекта**.

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

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

од трасе водовода 1,5 м

од трасе канализације 1,5 м

од НН вода 2,5 м

од ТТ мреже 1,0 м

од трасе гасовода 2,0 м

Дрвеће садити на удаљености 2,0 м од коловоза, а од објекта 4,5-7 м у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе минимум 4-5 година старости.

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

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

Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;

Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине спадају следеће: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопија (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pectinatus*).

### 3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### 3.9.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ И ТК МРЕЖЕ

##### *Електроенергетска мрежа*

Снабдевање објеката на простору обухваћеном планом планирано је делом из постоје односно из новопланираних трафо станица одговарајуће снаге које ће се изградити на обухваћеном простору у складу са фазама реализације комплекса, код изградње појединачних објеката.

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

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

Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 м.

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа каблирати, пре свега у урбанистичкој зони „Стари центар“.

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

Све електроенергетске водове (20 и 0,4 kV) извести путем подземних каблова, пре свега у урбанистичкој зони „Стари центар“.

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

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

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

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

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

Све електрорадове извести према важећим техничким прописима и нормативима и СРПС стандардима поштујући минимална дозвољена одстојања од осталих инсталација и објеката.

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

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

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

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

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

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

Укрштање електроенергетског вода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,8 m мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви.

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

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

Није дозвољено планирање коришћења јаких светлосних извора (рекламни ротирајући рефлектори, ласери и слично) усмерених ка небу осим уколико се они користе за потребе безбедности и контроле ваздушног саобраћаја.

Светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

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

Напајање нових канделабер светиљки јавне расвете решити путем нисконапонских подземних каблова.

Електроенергетску мрежу полагати најмање 1 m од темеља објеката и 1,5 m од саобраћајница.

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

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



*Гасоводна мрежа*

У експлоатационом појасу транспортног гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортних материјала, као и постављање ограда са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 метара без писменог одобрења оператора транспортног система.

У зависности од притиска и пречника гасовода ширина експлоатационог појаса гасовода је:

ШИРИНА ЕКСПЛОАТАЦИОНОГ ПОЈАСА	ПРИТИСАК 16 ДО 55 bar (m)	ПРИТИСАК ВЕЋИ ОД 55 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	10	10
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	12	15
Пречник гасовода изнад DN 500 до DN 1000	15	30
Пречник гасовода изнад DN 1000	20	50

Минимална растојања спољне ивице транспортних подземних гасовода од других објеката или објеката паралелних са гасоводом су:

	ПРИТИСАК 16 ДО 55 bar (m)			
	DN≤150	150≤DN≤500	500≤DN≤1000	DN>1000
Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	1	2	3	5
Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5	5	5
Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5	7	10
Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	10	10	15	15
Државни путеви I реда – аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	20	20	25	25
Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице пружног појаса)	15	15	15	15
Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта)	0,5	1	3	5
Нерегулисани водоток (рачунајући од ивице корита мерено у хоризонталној пројекцији)	5	10	10	15
Регулисани водоток или канал (рачунајући од брањене ножице насипа мерено у хоризонталној пројекцији)	10	10	10	

Растојања из претходне табеле се могу изузетно смањити уз примену додатних мера као што су: смањење пројектног фактора, повећање дубине укопавања или примена механичке заштите при ископавању.

Минимална растојања транспортних подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далеководу су:

	Паралелно вођење (m)	При укрштању (m)
≤ 20 kV	10	5
20 kV < U ≤ 35 kV	15	5
35 kV < U ≤ 110 kV	20	10
110 kV < U ≤ 220 kV	25	10
220 kV < U ≤ 440 kV	30	15

Минимално растојање из претходне табеле се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача.

Стубови далековода не могу се постављати у експлоатационом појасу гасовода.

Минимална растојања објеката који су саставни делови гасовода од других објеката су:

Грађевински и други објекти	Објекти који су саставни делови гасовода (удаљеност у m)						
	МРС, МЦ и РС			Компресорске станице		Блок станице са испуштањем гаса	Чистачке станице
	Зидане или монтажне		На отвореном или под надстрешницом				
	≤30.000 m <sup>3</sup> /h	>30.000 m <sup>3</sup> /h	За све капацитете	≤2 mlrd m <sup>3</sup> /god.	>2 mlrd m <sup>3</sup> /god.	За све капацитете	
Стамбене и пословне зграде*	15	25	30	100	500	30	30
Производне фабричке зграде и радионице*	15	25	30	100	500	30	30
Постројења, објеката за складиштење запаливих и горивих течности и запаљивих гасова и станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова*	15	25	30	100	350	30	30
Електрични водови (надземни)	За све објекте:						
	1 kV ≥ U			Висина стуба + 3 m**			
	1 kV < U ≤ 110 kV			Висина стуба + 3 m***			
	110 kV < U ≤ 220 kV			Висина стуба + 3,75 m***			
	400 kV < U			Висина стуба + 5 m***			
Тrafo станице*	30	30	30	30	100	30	30
Железничке пруге и објекти	30	30	30	30	100	30	30
Индустријски колосеци	15	15	25	25	50	15	15
Државни путеви I реда – аутопутеви	30	30	30	30	100	30	30
Државни путеви I реда – осим аутопутева	20	20	30	20	50	30	20
Државни путеви II реда	10	10	10	10	30	10	10
Општи путеви	6	10	10	10	20	15	10
Водотокови	Изван водног земљишта						
Шеталишта и паркиралишта*	10	15	20	15	100	30	30
Остали грађевински објекти*	10	15	20	30	100	15	15
* - ова растојања се не односе на објекте који су у функцији гасоводног система							
** - али не мања од 10 m							
*** - али не мања од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички или електрично појачана.							

Минимално потребно растојање при укрштању гасовода са подземним линијским инфраструктурним објектима је 0,5 m.

**Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.**

У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем“) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник „Транспортгас-Србија“ д. о. о. на терену.

Део гасовода на којем се приликом извођења радова планира прелазак тешких и других машина преко њега, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5 m у правцу управном на цев, тј. 1,25 m лево и десно од осе гасовода. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20 cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета B500B.

Плоче треба да буду постављене на растојању већем од 1 m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неходно је гасовод заштити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилом који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на линијске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити.

Постављање ове заштите је обавеза извођача надземног линијског објекта у изградњи. Решење које ће извођач применити мора бити предочено „Транспортгас-Србија“ д. о. о.

Након завршетка радова плоче могу бити уклоњене након сачињеног овереног записника између одговорног извођача и надзора „Транспортгас-Србија“ д. о. о.

Плоче треба да буду постављене на растојању већем од 1 m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неходно је гасовод заштити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилом који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на линијске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити.

Део гасовода који остаје испод саобраћајнице, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5 m у правцу управном на цев, тј. 1,25 m лево и десно од осе гасовода. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20 cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета B500B.

Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити „Транспортгас-Србија“ д. о. о. ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

Евентуална измештања и додатна заштита гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

На основу ових услова не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са „Транспортгас-Србија“ д. о. о. склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирао међусобне обавезе. Измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој „Транспортгас-Србија“ д. о. о. бити инвеститор измештања, а предузеће по чијем се захтеву ради измештање финансијер.

Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода „Транспортгас-Србија“ д. о. о. на местима где није заштићен.

Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу,

коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима СРПС за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.

Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника „Транспортгас-Србија“ д. о. о. Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом у обавези сте обавестити „Транспортгас-Србија“ д. о. о.

Топлификација предвиђених објеката на обухваћеном простору, која је планирана прикључењем на постојећи гасоводни систем, условљена израдом посебних правила грађења и других услова, као и прибављањем Сагласности за прикључење и Одобрења за прикључење којима ће се дефинисати услови за сваки појединачни планирани објекат од стране ЈКП „Суботицагас“, односно другог овлашћеног дистрибутера природног гаса.

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

Гасовод ниског притиска се води подземно. Дубина полагања уличног гасовода је 0,8-1,0 m од његове горње ивице, у зависности од услова терена. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака коловоза, тротоара. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

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

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

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

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

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

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

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

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

- пролаз испод државних путева II реда изводи се искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви на дубини од најмање 1,50 m, заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза) увећана за по 3,00 m са сваке стране;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m
- код паралелног вођења гасовода са државним путем II реда, инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке поречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза. На местима где није могуће задовољити ове услове, мора се испројектовати и извести адекватна заштита предметног пута. Не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијале за отварање клизишта
- пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m;
- пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дужином рова;
- пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 m до 2,0 m у зависности од могућности на терену.
- укрштање гасовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 m мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви.
- паралелно вођење гасовода са железничком пругом је могуће у инфраструктурном појасу, ван пружног појаса.

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

#### *Гасни прикључак*

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

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- прикључни цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6 m до 1,0 m а изузетно на мин 0,5 m односно максимум 2,0 m
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње



- положај главног запорног цевног затварача се означава при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

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

#### *Телекомуникациона мрежа*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Паралелно вођење ТК водова са железничком пругом је могуће у инфраструктурном појасу, ван пружног појаса.

За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова. Приликом изградње нових КДС водова, неопходно је да се за потребе КДС обезбеде минимално 3 ПЕ цеви Ø40 (или минимално једна цев ПВЦ Ø110).

### 3.9.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

Инвеститор за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације је Град Суботица, а може постојати и суинвеститор: ЈКП „Водовод и канализација“ Суботица или предузеће са овлашћењем за суинвестирање. Финансијер јесте лице које по основу закљученог и овереног уговора са инвеститором финансира изградњу или реконструкцију.

Пројекти задатак за изградњу јавног водовода и канализације издаје ЈКП „Водовод и канализација“ Суботица или Град Суботица.

Пројектни задатак за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације садржи: податке о постојећем систему, податке из концепцијских решења на основу којих се врши развој јавних мрежа – пречнике деоница, предлог хоризонталног положаја трасе, граничне вредности вертикалног положаја трасе, места прикључења нове на постојећу јавну мрежу, захтевани цевни материјал, детаље потребних објеката на јавним мрежама, захтеве усклађене са одржавањем и сл..

Хоризонтални положај трасе из пројектног задатка може имати померања услед усаглашавања са постојећом инфраструктуром и услова за паралелно вођење и укрштање од стране имаоца јавних овлашћења. Вертикални положај дефинише пројектант стим да минимални надслој водоводне цеви је 1 м, а код канализације минимална дубина од површине до дна цеви је 1,3 м.

Минимална удаљеност, при паралелном вођењу, између водовода/канализације, цеви и шахтова, и инфраструктуре кабловског или цевног типа је у хоризонталном смислу 0,5 м. При укрштању минимална вертикална удаљеност је 0,3 м, а дозвољен угао укрштања је у распону од 45 до 90°.

При паралелном вођењу са путном инфраструктуром водовод и канализацију првенствено водити ван пута у зеленом појасу.

У случају изградње пута по траси постојећег водовода и канализације минимални слој изнад темена цеви је 1м уз ручно набијање 0,5 са обе стране од осе цеви при постављању путне конструкције или измештање водовода и канализације.

У случају изградње пута по траси постојећег водовода од азбестцементних (АЦ) цеви, без обзира на вертикални положај цеви, обавезна је замена АЦ цеви са полиетилен истог или већег унутрашњег пречника на дужини 1м дужом од ширине нове инфраструктуре са обе стране.

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

#### IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- **Графички прилози постојећег стања**

- 4.1. Извод из Просторног плана града Суботице ..... 1:50000
- 4.2. Постојећа намена површина у обухвату плана ..... 1:5000

- **Графички прилози планских решења**

- 4.3. Граница плана са поделом на карактеристичне урбанистичке целине ..... 1:5000
- 4.4. Планирана претежна намена површина и  
подела простора на карактеристичне целине ..... 1:2500
- 4.5. Саобраћајно решење са регулацијом површина јавне намене, нивелацијом и  
грађевинским линијама ..... 1:2500
- 4.6. Начин спровођења плана - зоне за које је обавезна разрада Планом  
детаљне регулације и разрада урбанистичким пројектом ..... 1:5000
- 4.7. Планирана генерална решења за енергетску, електронско-комуникациону и  
термоенергетску инфраструктуру ..... 1:2500
- 4.8. Планирана генерална решења за инфраструктуру водовода и канализације ..... 1:2500
- 4.9. Карта са заштићеним непокретним културним добрима и  
заштитне зоне инфраструктурних коридора ..... 1:5000