

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS
GRAD SUBATICA



299-14/26

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СЕКТОРСКИ ЦЕНТАР МЗ
„ЗОРКА“, УЗ УЛ. ПРОЛЕТЕРСКИХ БРИГАДА У СУБОТИЦИ**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA
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

Одговорни урбаниста:

КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.

Директор:

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст.инж.грађ.

Суботица, август 2026. године

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАДСКА УПРАВА - ГРАД СУБОТИЦА
ИНВЕСТИТОР:	ГРАД СУБОТИЦА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	„ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ С У Б О Т И Ц А
БРОЈ УГОВОРА:	299-14/26
НАЗИВ ПЛАНА:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СЕКТОРСКИ ЦЕНТАР МЗ „ЗОРКА“, УЗ УЛ. ПРОЛЕТЕРСКИХ БРИГАДА У СУБОТИЦИ
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст.инж.арх. ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл.инж.грађ. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж. ГАБОР ПОША, инж.геод.
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Решење о упису у Регистар привредних субјеката израђивача Плана
- Решење о упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

САДРЖАЈ:

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1 Анализа саобраћајне мреже
 - 3.2 Анализа и капацитети јавне комуналне инфраструктуре
 - 3.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа
 - 3.2.2. Водоводна и канализациона мрежа
 - 3.3 Анализа постојећег јавног и другог зеленила
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист општине Суботица” бр. 29/2018).
 - 2.1 ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IX – за зону „Зорка“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 5/2020) – ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА
 - 2.2 ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IX – за зону „Зорка“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 5/2020) - НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р=1:1000

В) ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ Плана детаљне регулације за секторски центар МЗ „Зорка“, уз улицу Пролетерских бригада у Суботици

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На 16. седници Скупштине града Суботице одржаној дана 02. јула 2026. године донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације за секторски центар МЗ „Зорка“, уз улицу Пролетерских бригада у Суботици број 003071371-2026-09693-001-000-350-136 у даљем тексту: План („Службени лист Града Суботица“, број 21/26).

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: 001668814-2026-09693-004-050-350-136 од 21.04.2026. године, о не спровођењу стратешке процене утицаја на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-14/26 закљученог дана 09.07.2026. године између Града Суботице и „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица, које је обрађивач Плана.

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

Плански основ за израду Плана је:

- ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист општине Суботица“ бр. 29/2018).
- ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IX – за зону „Зорка“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 5/2020).

Правни основ за израду Плана 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, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/2023 и 91/25) - у даљем тексту: Закон.

На основу чл. 45. **Закона о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25), и члана 37. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/2025) након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Предмет јавног увида су основна концептуална планска развојна решења која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

У складу са чланом 46. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/2025) у току раног јавног увида прибављају се услови и други значајни подаци за израду планског документа од органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

Елаборат за рани јавни увид израђен је у складу са чланом 38. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/2025) и садржи текстуални и графички део.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирна граница обухвата Плана је дефинисана Одлуком о изради, а коначна граница обухвата ће бити дефинисана у Нацрту плана.

Оквирну границу обухвата Плана детаљне регулације чини са истока регулација Ул. Пролетерских бригада која креће од тачке коју чини тромеђа к.п. бр 23620, 25532/1 и 23723 К.О. Стари град, граница затим праволинијски прати уличну регулацију у правцу југоистока до раскрснице са Ул. Др. Ференца Бодрогварија. У тој тачци граница се ломи под правим углом у смеру североисток и прати северну регулацију поменуте улице до тачке коју чини граница међе к.п. бр. 25078/1 и 25077/3 К.О. Стари град. У тој тачци граница се ломи под правим углом у смеру југоисток и прати линију међе к.п. бр. 25019 и 25020/1 К.О. Стари град. Овај правац се завршава у тачци на северној рег. линији Улице Покрет несврстаних на линији међе к.п. бр. 25007 и 25006 К.О. Стари град. Одатле граница сече Улицу Покрет несврстаних до тачке на јужној страни регулације поменуте улице коју формира међа к.п. бр. 24955/2 и 24955/3 К.О. Стари град. Одатле граница наставља у смеру југоистока праволинијски до краја поменутих међних линија. У тој тачци граница се ломи под правим углом у правцу југозапада и прати јужну линију међе к.п. бр. 24955/2 и 24955/1 до тачке коју чини тромеђа к.п. бр 24955/1, 24946/1 и 24945 К.О. Стари град. Одатле граница мења правац под правим углом у смеру југоистока и прати границу међа к.п. бр 24946/1 и 24945 К.О. Стари град. Граница се затим ломи под правим углом у тачци коју дефинише тромеђа к.п. бр 24946/1, 24945 и 25531/1 К.О. Стари град. Из ове тачке која се налази на северној рег. линији Ул. Сутјеска граница се ломи под правим углом у смеру југозапада и прати линију северне регулације поменуте Ул. Сутјеска до угла Ул. Пролетерских бригада. Одатле граница се ломи под правим углом у смеру северозапада и даље прати источну регулацију Ул. Пролетерских бригада. Граница се затим на углу Ул. Пролетерских бригада и Покрета несврстаних ломи под правим углом у смеру југозапада и прати северну регулацију Ул. Покрета несврстаних до тачке на регулацији која чини почетну линију међе к.п. бр. 23787/2 и 23788/2 К.О. Стари град. Одатле се граница ломи под правим углом у смеру северозапада и прати праволинијски поменуту линију међа све до границе међа к.п. бр. 23780 и 23781 К.О. Стари град која се завршава у тачци на јужној регулацији Ул. др. Ференца Бодрогварија. Одатле се граница ломи под правим углом у смеру југозапада пратећи јужну рег. линију Ул. др. Ференца Бодрогварија до тачке која означава почетак међе к.п. бр. 23777 и 23788/1 К.О. Стари град. Одатле се граница ломи под правим углом и пресеца Ул. др. Ференца Бодрогварија у смеру северозапада до линије међа к.п. бр. 23718 и 23719/1 К.О. Стари град. Одатле граница праволинијски прати поменуту линију међе до ломне тачке к.п. бр. 23626 и 23719/1 К.О. Стари град у којој се граница ломи под правим углом у смеру североистока и даље прати северне међе к.п. бр. 23719/1, 23720/3 и 23723 К.О. Стари град до регулације Ул. Пролетерских бригада.

Површина планом обухваћеног простора износи **цца 11,00 ха.**

Одлуком о изради Плана детаљне регулације дефинисана је оквирна граница планског подручја док ће се коначна граница дефинисати приликом припреме Нацрта плана.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Предметни простор је у протеклом периоду разрађен **ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IX – за зону „Зорка“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 5/2020)**, који је и Плански основ за предметни План.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IX

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

*За простор који припада деловима блокова 10а, 10б, 11а и 15а уз Ул. Пролетерских бригада који је намењен за изградњу **Секторског центра** (који је намењен за изградњу објеката широког спектра функција: јавне, пословно-комерцијалне, административне, услужне делатности, пословно-стамбене и вишепородично стамбене намене), утврђује се обавеза израде ПДР. Граница простора за који је утврђена израда ПДР приказана на графичком прилогу бр. 6 је оквирна (**прелиминарна**).*

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

У погледу намене може се констатовати да је простор обухваћен границама Плана већим делом изграђен објектима у функцији становања.

Предметни простор који се разрађује планом припада делимично изграђеним површинама. Претежно изграђени простори су лоцирани у средишњем делу обухвата уз улицу Пролетерских бригада, док су делимично изграђени простори у којима је заступљена и пољопривредна производња претежно заступљени на рубним подручјима уз западну и источну границу обухвата плана.

Концепција организације и уређења простора утврђена је у складу са циљем израде Плана детаљне регулације: привођење предметног простора наменама утврђеним Планом генералне регулације IX за зону „Зорка“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 5/2020), намењен за изградњу Секторског центра (унутар којег је планирана изградња објеката широког спектра функција: јавне, пословно-комерцијалне, административне, услужне делатности, пословно-стамбене и вишепородично стамбене намене).

Планом детаљне регулације ће бити дефинисане регулационе линије постојећих и планираних улица, грађевинске линије, планирана претежна намена по зонама и целинама, правила грађења и уређења, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат и други елементи за спровођење Плана.

Према Плановима вишег реда и доступној документацији, унутар обухвата Плана детаљне регулације не налазе се објекти и целине валоризовани као непокретна културна добра.

3.1. Анализа саобраћајне мреже

У обухвату Плана на уличној мрежи најважнију улогу игра улица Пролетерских бригада која је према ГУП Суботица – Палић до 2030 год. градска саобраћајнице 1. реда и обезбеђују повезаност у правцу север – југ у оквиру уличне мреже.

Регулационе ширине улица потребно је дефинисати у складу са рангом улице у уличној мрежи, изграђености инфраструктуре, броја и стања стамбених и осталих објеката у предметним улицама као и планираном наменом околног простора. Планом детаљне регулације дефинисаће се регулационе ширине нових улица и саобраћајна инфраструктура у складу са потребама и будућом наменом простора.

Јавне површине односно улице потребно је прилагодити намени околног простора и допунити са потребним садржајем за ову врсту намене.

3.2. Анализа и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

3.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

На предметном простору нема изграђених објеката високонапонске електроенергетске мреже.

На целом простору који се обрађује изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изграђена је на 20 кВ напонском нивоу, док је нисконапонска мрежа изведена скоро у потпуности надземно.

Напајање потрошача електричном енергијом обезбеђено је путем трафостаница које су изграђене на простору обухвата Плана, и то стубна трафостаница (СТС-693), као и из још неколико трафостаница које се налазе у непосредној близини предметног простора.

Телекомуникациона мрежа ТЕЛЕКОМА је изграђена углавном подземно на целом обрађиваном простору, док је КДС мрежа ПОСТ-НЕТА изграђена углавном у централном и јужном делу овог простора, највећим делом подземно.

На простору у обухвату Плана постоји и ТК мрежа ТЕЛЕНОРА и САТ-ТРАКТА.

Дистрибутивна гасоводна мрежа изграђена је на већем делу простора који се обрађује, осим у североисточном и северозападном делу, док вреловодна мрежа није изграђена на предметном простору.

3.2.2. Водоводна и канализациона мрежа

На предметном простору јавна водоводна мрежа је изграђена у врло малом проценту. Предметна територија се снабдева са постојећег Водозахвата 1. Магистрални водови су местимично изграђени у Улици Пролетерских бригада и везани у прстен са осталим делом градске јавне водоводне мреже. Дуж мреже су уграђени противпожарни хидранти. Цевни материјал постојеће водоводне мреже је врло шаролик (азбестцемент, ПВЦ, ПЕ, дуктил).

Канализациона мрежа за отпадне воде је изграђена у још мањем проценту од водоводне. Малобројни канали су терцијалног ранга и на њих се не може настављати планирана канализациона мрежа предметне територије. Систем канализације постојеће јавне канализационе мреже је општи.

Сви наведени хидротехнички објекти представљају наслеђену обавезу приликом пројектовања и изградње, али и окосницу планираних инфраструктурних мрежа.

3.3. Анализа постојећег јавног и другог зеленила

У обухвату Плана не постоји ни једна јавна зелена површина парковског карактера.

У регулацијама улица не постоје дрвореди. Линеарни појасеви уличног зеленила су веома ретки и неуређени.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планским решењем остварује се **рационална организација и уређење простора** намењеног за секторски центар усклађивањем постојећих садржаја са потребама социјалног и економског развоја овог дела града, допуном зоне потребним садржајима јавне и пратеће намене који ће допринети побољшању услова становања у урбанистичкој зони и непосредном окружењу.

Израда Плана детаљне регулације за секторски центар МЗ „Зорка“, уз улицу Пролетерских бригада у Суботици ради се у циљу:

- Усклађивања са важећом законском регулативом из области урбанистичког планирања пре свега са :

- **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 , 83/2018, 31/2019 , 9/2020 и 52/2021, 62/23 и 91/25) - у даљем тексту Закон.

- **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/2019 и 47/2025) – у даљем тексту: Правилник.

- **Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС бр. 105/20).

- Унапређење концепта развоја полицентричног типа града, са надоградњом центра града у погледу свих неопходних функција и садржаја у складу са значајем и улогом у окружењу и изградњом и јачањем секторских подцентара, посебно оних уз значајне саобраћајнице (Ул. Пролетерских бригада), у складу са потребама у односу на број становника, радијуса опслуживања – гравитациону зону и шире потребе.
- Обезбеђење просторне могућности за изградњу објеката широког спектра функција (јавни, комерцијални, пословни, административни, услужне делатности, спортско-рекреативни, комуналне делатности и објекти мале привреде и занатства).
- Преиспитивања локација јавних површина и површина за изградњу јавних објеката за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом;

- Реконструкције и доградње постојеће комуналне инфраструктуре у складу са планираном корекцијом саобраћајне мреже и развојним програмима ималаца јавних овлашћења;
- Ефикасније заштите животне средине, рационалнијег коришћења ресурса, уз поштовање принципа одрживог развоја,
- Унапређења урбаног идентитета насеља,
- Осим тога потребно је евидентирати све промене у простору настале током протеклог времена почев од усвајања важећег Плана.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Планом је обухваћен простор који је Планом генералне регулације IX за зону „Зорка“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 5/2020), намењен за изградњу Секторског центра (унутар којег је планирана изградња објеката широког спектра функција: јавне, пословно-комерцијалне, административне, услужне делатности, пословно-стамбене и вишепородично стамбене намене) у оквиру којег је, уз постојеће наменски изграђене објекте могућа изградња разноврсних садржаја, као што су:

- објекти јавне намене, намењени заштити деце и старих, објекти културе, објекти спорта и рекреације са могућношћу изградње објекта из области здравства - амбуланта (јавна или приватна иницијатива)
- пословни објекти са делатностима из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, мале привреде и услужног занатства и друго, уз услов обезбеђења свих параметара заштите животне средине
- стамбени објекти, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, чији тип ће се утврдити у поступку израде нацрта Плана (породични или вишепородични објекти ниске спратности до макс. П+1+ПК).

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне наменске зоне:

Простор унутар границе плана подељен је на следеће зоне за које су предложени урбанистички параметри у складу са Планом генералне регулације IX:

- **ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** (површине јавне намене и објекти од општег интереса):
- **ЗОНЕ СТАНОВАЊА**
- **ЗОНА ПОСЛОВАЊА**
- **ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ И ЗАНАТСТВА СА СТАНОВАЊЕМ**
- **ЗОНА СПОРТСКИХ ОБЈЕКТА И ТЕРЕНА**

А) ЗОНА 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.

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%

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

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.), оплеменењују 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.

• ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ- УЛИЦА

Изградњу, доградњу и реконструкцију општинских путева потребно је урадити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011) и Законом о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон) као и са осталим важећим правним регулативима. Реконструкција у општинског пута, геометрија раскрсница, дужина трака за лева скретања, хоризонтална и вертикална сигнализација као и остали елементи на општинском путу биће прецизно дефинисана приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ЗОНА СТАНОВАЊА

Б.1.а ПРЕДЛОГ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

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.

- **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	Величина парцеле	Ширина парцеле
		Мин. величина парцеле м ²	Мин. ширина парцеле м
Слободно-стојећи објекти	- стамбени објекат	300	10,0
	- стамбени објекат мах. 3 стана	500	15,0
	- породични стамбено – пословни објекат (мах. 2 стана) - пословни објекат са пословном делатношћу	500	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	200	5,0
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	300	10,0

У случају да се грађевинска парцела формира од постојеће катастарске парцеле дозвољава се одступање од минималних димезија -10% у односу на планиране вредности.

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 3000 м² за изградњу планираног породичног стамбеног и стамбено–пословног објекта и пратећих садржаја.

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 искоришћености до мах. 40%.

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

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

У зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА за парцеле веће од 1000 м² индекс заузетости стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 1000 м².

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.

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.

Б.1.6 ПРЕДЛОГ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

Мешовито становање обухвата просторне целине и блокове у којима је преовлађујућа намена становање, при чему су заступљена оба облика становања – породично и вишепородично, са објектима спратности до П+2+Пк(Пс).

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

- породични стамбени објекат (максимално 3 стамбене јединице)
- породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат (максимално 2 стамбене јединице)
- вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
- други објекти на парцели (пратећи, помоћни)

Врсте објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони мешовитог становања су:

- слободностојећи (објекат који није прислоњен ни на један други објекат, односно који је са бочних страна одвојен од суседних грађевинских парцела прописаним растојањем)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
- полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле)

Дозвољени тип изградње утврђује се у зависности од намене и спратности објекта, у складу са условима датим у наставку.

Објекти спратности до П+1+Пк(Пс) могу се градити као слободностојећи, као и у другим облицима изградње дозвољеним овим Планом, у складу са условима утврђеним за поједине врсте објеката.

Вишепородични и пословни објекти спратности до П+2+Пк(Пс) граде се, по правилу, у непрекинутом низу, а изузетно у прекинутом низу.

Услови за образовање грађ. парцеле

За зону мешовитог становања услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле		Ширина парцеле	
		Мин. величина парцеле m ²	Препоруч. величина парцеле m ²	Мин. ширина парцеле m	Препоруч. ширина парцеле m
Слободно-стојећи објекти	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	15,0
	-стамбени објекат (мах.3 стана)	500	700	15,0	17,0

	-породични стамбено– пословни или пословно-стамбени (мах. 2 стана) -пословни објекат (максималне спратности до П+1+Пк(Пс))	500	700	15,0	17,0
	-вишепородични стамбени или стамбено–пословни објекат (мин.4 стана) (максималне спратности до П+1+Пк(Пс))	600	800	20,0	25,0
Двојни објекти	-породични стамбени објекат, (2х1 стан) -породични стамбено - пословни објекат, (2 х 1 стан)	400 (две по 200)	600 (две по 300)	16,0 (две по 8)	20,0 (две по 10)
Објекти у непрекинутом низ	-породични стамбени објекат	150	150	5,0	5,0
	-вишепородични стамбени, -вишепородични стамбено- пословни, -пословни	600	800	15,0	20,0
Објекти у прекинутом низ	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0
	- вишепородични стамбени, - вишепородични стамбено- пословни, - пословни	600	800	15,0	20,0
Полу- атријумски објекти	Породични стамбени објекат	150	200	-	-

Урбанистички параметри

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	100-200 ст/ha
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ	мах. 50% за средишње парцеле, 65 % за угаоне парцеле

Минималан проценат озелењених површина на парцели је 20 %.

Дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност породичних стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката је П+1+Пк(Пс) (приземље + спрат + поткровље, односно повучена етажа).

Највећа дозвољена спратност вишепородичних стамбених, вишепородичних стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката је П+2+Пк(Пс).

Највећа дозвољена спратност пословних објеката је П+1+Пк(Пс) на грађевинским парцелама минималне површине 500 m², односно П+2+Пк(Пс) на грађевинским парцелама минималне површине 600 m².

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

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката утврђена је у односу на намену и начин постављања објеката на грађевинској парцели, као и у односу на њихову спратност, и услове осунчања објеката у непосредном додиру и окружењу.

За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле, као и на удаљености мањој од 1,0 m од границе суседне парцеле, на зидовима према суседној парцели није дозвољено пројектовање нити накнадно извођење отвора. На овим фасадама могу се уграђивати фиксни транспарентни елементи који служе искључиво за нужно осветљење просторија.

Међусобна удаљеност стамбених (породичних и вишепородичних) и стамбено-пословних објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу, од суседног објекта износи најмање 5,0 m и не може бити мања од ½ висине вишег објекта, уз обезбеђење прописаних услова осунчања.

Б.2. ПРЕДЛОГ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА У ЗОНИ ПОСЛОВАЊА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА

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

- ПОСЛОВНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПОСЛОВНО-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.
- 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 изведен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% развијене површине објекта..

Минимална величина парцеле за изградњу пословних и комерцијалних објеката у зонама пословања је 1000 м², док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 м.

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.

Највећи дозвољени индекс заузетости блока варира у зависности од намене објеката који су планирани за градњу на истом, а затим и од облика, величине и дубине блока, односно величине грађевинских парцела које се унутар њих могу формирати уз услов оптималног и рационалног коришћења простора блока и уважавање његових специфичности.

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА ПОСЛОВАЊА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

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

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

Проценат учешћа зеленила у склопу комерцијалних функција је **мин 20%** али је у овом случају обавеза да се површине за паркирање поплочавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, само у том случају је могуће смањити проценат зелених површина на 20%.

Б.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МАЛЕ ПРИВРЕДЕ И ЗАНАТСТВА СА СТАНОВАЊЕМ

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

- ПРОИЗВОДНИ објекат (МАЛЕ ПРИВРЕДЕ)
- ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
- СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПОРОДИЧНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (у случају изградње искључиво стамбеног објекта на парцели важе правила из тачке Б.1.а)
- ДРУГИ објекти на парцели (пратећи, помоћни).

Минимална величина парцеле за изградњу објеката у зонама мале привреде са становањем је 800м², док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20м.

За зону МАЛЕ ПРИВРЕДЕ са становањем се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40 %
УЧЕШЋЕ ЗЕЛЕНИЛА	мин. 30 %

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

Максимална дозвољена спратност објеката у зони МАЛЕ ПРИВРЕДЕ са становањем је П+1 (приземље + спрат) за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословних, односно стамбених објеката је П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље).

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

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

Б.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ У ЗОНИ СПОРТСКИХ ОБЈЕКТА И ТЕРЕНА

У овој зони дозвољена је изградња:

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

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 власника), с тим да његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине објекта.

За зону се утврђују следећи урбанистички показатељи:

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

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

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

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

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне је минимално 40%. У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени.

• КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

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 су:

- спорт и рекреација
- верски објекти
- објекти јавне намене

У случају изградње објеката или комплекса намењених поменутиим 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 800м²
- 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 70м² 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 1 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 м².

Парцелу - комплекс цркве оградити транспарентном оградом.

Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу.

Компатибилна намена - објекти 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.

Појединачне интервенције у постојећем комплексу: реконструкција, адаптација у постојећим габаритима вршиће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним Планом генералне регулације као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање локацијских услова.

У случају доградње постојећих и 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%

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

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

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

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на циљевима одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, са акцентом на обезбеђење равномерног територијалног развоја, рационално коришћење земљишта, усаглашеност са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора, примену прописа и принципа на смањењу загађења животне средине и деградације предметног простора, уз обезбеђење учешћа јавности у процесу планирања и уређења простора који ће омогућити утицај на креирање животног простора непосредних корисника и тиме допринети уклапању нових садржаја у урбану меморију простора.

Очекивани ефекти израде Плана у погледу унапређења начина коришћења простора су:

- Јасно дефинисана планирана претежна намена површина: за јавне потребе и остале намене, на начин који истовремено обезбеђује јавни интерес и одрживи економски и социјални аспект развоја дела урбане зоне и ширег окружења;
- Обезбеђење услова за увођење нових примерених садржаја на предметној локацији, прилагођавањем намене простора актуелним потребама, уз стратешку визију и модификовање у будућности;
- Координирано усклађивање интереса јавног и приватног сектора;
- Регулација и уређење секторског центра, са јасно дефинисаним површинама јавне намене;
- Олакшан и убрзан процес реализације планираних садржаја, који се утврђени на бази реалних потреба становништва урбанистичке зоне уз задовољење економских параметара изградње и коришћења простора.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

В) ДОКУМЕНТАЦИЈА